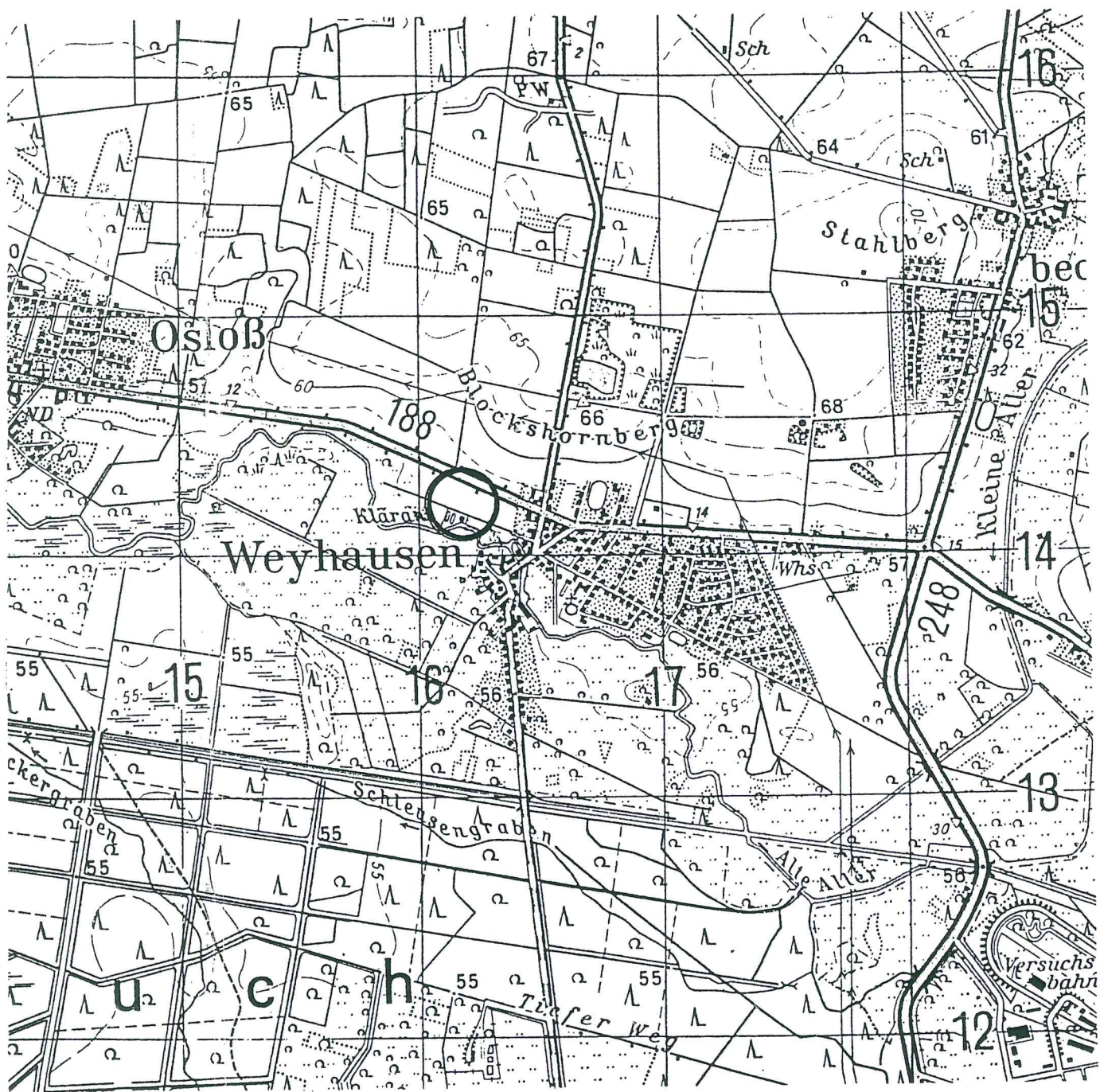




Planungsgruppe
Witt

Dipl.-Ing. Architekten
Bismarckstraße 4
38102 Braunschweig
0531 / 338077-78

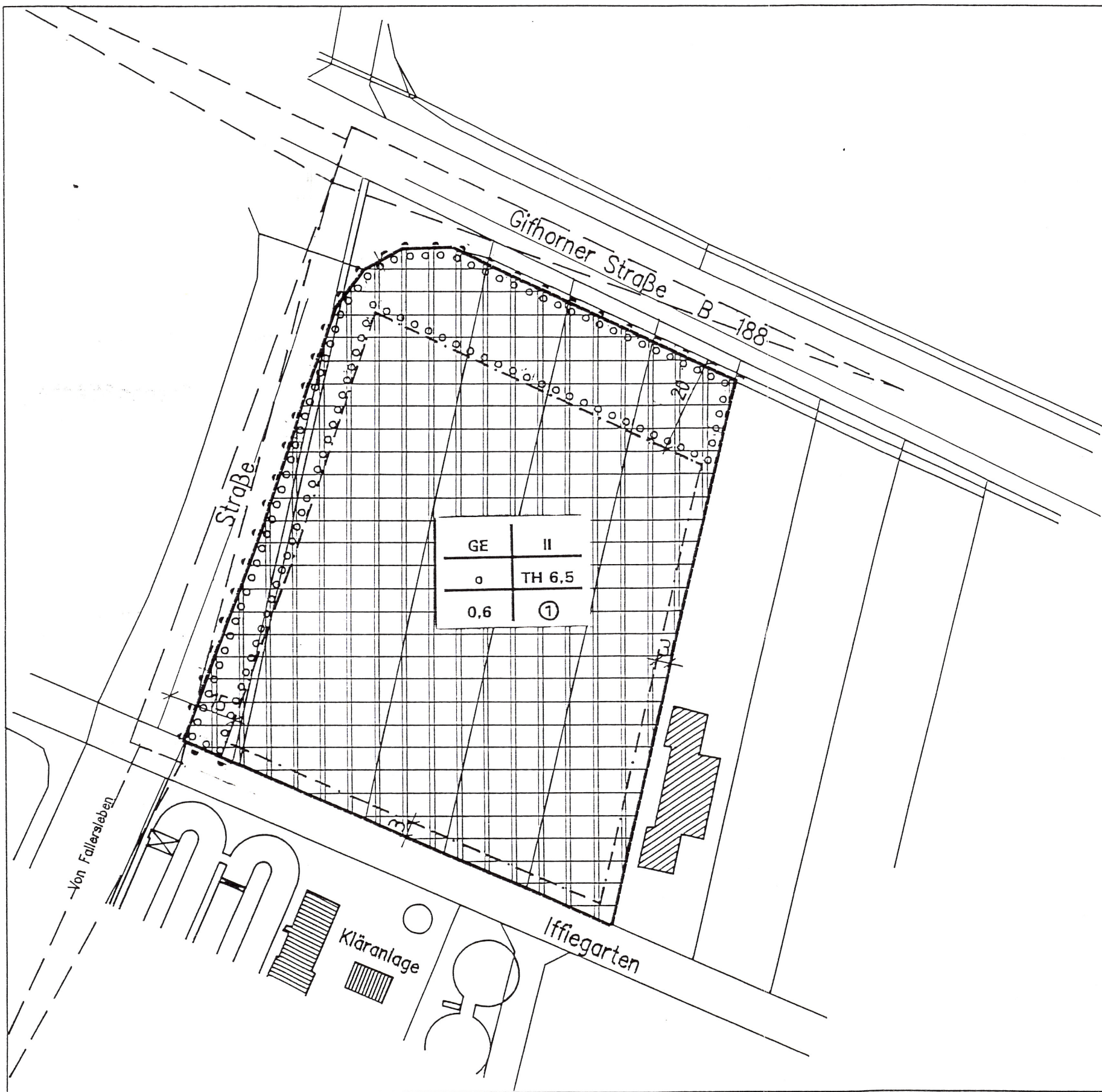
GEMEINDE WEYHAUSEN BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "IFFIEGARTEN"

MASZTAB 1 : 1000

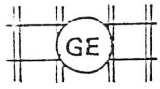
- ZWEIT-SCHRIFT -

Urschrift



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl

① Geschoßflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe Bezugspunkt ist das Niveau der nächstliegenden
Straßenoberfläche

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

— · — · — Baugrenze siehe auch Textliche Fests. Ziffer A

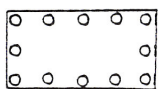
VERKEHRSFLÄCHEN

——— Fahrbahnbegrenzung

└─┬─┘ Sichtdreiecke

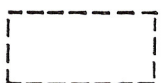
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern siehe Textliche Festsetzung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



Umgrenzung des Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNG

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄß § 9, ABS. 1, NR.25B BAUGB

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Bäume und Sträucher als leichter Heister, 1 x verpflanzt, 80 - 100 cm, bzw. als Strauch, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, in Gruppen von 3 bis 10 Pflanzen der gleichen Art, zu pflanzen.

Sie sind als freiwachsende Hecke zu pflegen und ständig zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1 Strauch pro m² betragen.

Dabei sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze zulässig, wie:

Stieleiche	Holunder
Esche	Hundsrose
Hasel	Felsenbirne
Hainbuche	Liguster
Ahorn	Heckenkirsche
Vogelkirsche	Schlehe
Traubenkirsche	Eberesche
Hartriegel	Weißdorn

Bei Zuwiderhandlungen gegen die oben genannten Festsetzungen können die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen kommen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. 1 S. 2253) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung i. d. F. vom 06.06.96 (Nds. GVBl. S. 157) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.78 (Nds. GVBl. S. 545), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.87 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. 9.323), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan mit der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Weyhausen, den 10.08.95
Bürgermeister/in



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.02.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Weyhausen, den 10.08.95
Bürgermeister/in



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSGRUPPE WITT, BISMARCKSTRASSE 4, 38102 BRAUNSCHWEIG, 0531/338077

Braunschweig, den 03.08.95

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 7.02.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 09.03.95 bis 27.03.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 10.08.95
Bürgermeister/in



Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.95 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Weyhausen, den 10.08.95
Bürgermeister/in



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Weyhausen, den 24.7.1995
Katasteramt



Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Weyhausen, den

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Gifhorn hat bis zum 24.11.1995 die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

oder:

Der Landkreis Gifhorn hat am (Az.:) erklärt, daß er unter Auflagen/ mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 11. JAN. 1996

i. A. J. Müller
Landkreis Gifhorn



Der Rat der Gemeinde ist am den genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Weyhausen, den

[Signature]
Bürgermeister/in

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Weyhausen, den

.....
Bürgermeister/in

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
Bürgermeister/in

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Weyhausen, den

.....
Bürgermeister/in

Urschrift

Braunschweig, 14.07.1995

Weyhausen, SG Boldecker Land

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Iffiegarten"

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Ziele der Planaufstellung	2
1.2	Räumliche Strukturvorgaben der Gemeinde Weyhausen	2
1.3.	Lage und Grenzen des Geltungsbereiches	2
2.	Bestehende Rahmenplanungen	3
3.	Bestandsanalyse	3
4.	Festlegungen des Bebauungsplanes	3
4.1	Festlegung als Gewerbegebiet	3
4.2	Bauflächen, Bauweisen, Maß der Nutzung	4
4.3	Verkehrerschließung	4
4.4	Ver- und Entsorgung	5
4.5	Natur- und Landschaft	5
4.6	Flächenbilanz	6

Planungsgruppe Witt

Bismarckstraße 4
38102 Braunschweig
0531/338077

1. Einleitung

1.1 Ziele der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Nutzung der gewerblichen Baufläche in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzubinden.

Für die beabsichtigte Inwertsetzung des zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Geländes liegt ein konkretes Bauvorhaben durch einen Gartenbaubetrieb vor, der seinen Standort nach Weyhausen verlagern möchte.

Der Bebauungsplan soll sowohl die Verwirklichung des konkreten Bauvorhabens des Gewerbetreibenden als auch die städtebauliche Einfügung der Gewerbefläche in die Struktur der Gemeinde gewährleisten.

1.2 Räumliche Strukturvorgaben der Gemeinde Weyhausen

Die Gemeinde Weyhausen befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Gifhorn. Seit 1974 gehört die Gemeinde zur Samtgemeinde Boldecker Land, deren Verwaltungssitz sich ebenfalls in Weyhausen befindet.

Die regionale Einordnung wird durch die Zugehörigkeit zum Großraum Braunschweig und der Lage zu dem Industriestandort Wolfsburg geprägt.

Durch die bereits erwähnte räumliche Nähe zu dem Mittelzentrum Wolfsburg gilt das Gebiet der Samtgemeinde Boldecker Land als bevorzugter Wohnstandort. Die reizvolle Umgebung mit den nahegelegenen Erholungsräumen im Norden hat ebenfalls zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Gemeinde Weyhausen kann als Wohnsiedlung und Pendler-Wohngemeinde (Pendler nach Wolfsburg) sowie zunehmend als Gewerbestandort angesprochen werden.

Die infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteiles kann, unter anderem mit Kindergarten, Altersheim, Sportplatz, einem gut ausgebauten Straßennetz sowie mehreren bestehenden Gewerbebetrieben, als zufriedenstellend bezeichnet werden.

1.3. Lage und Grenzen des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Iffiegarten" umfaßt nur einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen nordwestlichen gewerblichen Fläche.

Begrenzt wird sowohl die gewerbliche Fläche als auch der Geltungsbereich im Norden durch die Bundesstraße 188 (Gifhorer Straße) sowie im Westen durch die Landesstraße nach Fallersleben. Im Süden befindet sich neben der innerörtlichen Erschließung Iffiegarten die Kläranlage von Weyhausen. Die östliche Begrenzung wird durch die von dem Gartenbaubetrieb benötigte Flächenausdehnung bestimmt.

Weiterhin befindet sich im Osten auf der gewerblichen Baufläche eine provisorische Unterkunft (Wohncontainer) für Asylanten.

2. Bestehende Rahmenplanungen

Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes:

Mit der Zugehörigkeit des Geltungsbereiches zur Ortslage Weyhausens sind im Rahmen des Raumordnungsprogrammes keine weiteren Festlegungen getroffen worden.

Festsetzungen des Flächennutzungsplanes:

Der Bebauungsplan richtet sich in seinen Festsetzungen nach den Zielen des Flächennutzungsplanes (Gewerbliche Baufläche) der Samtgemeinde Boldecker Land, einschließlich der in Kraft getretenen Änderungen.

3. Bestandsanalyse

Die Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Güte der Ackerfläche kann, wie in der gesamten Gemarkung, als gering eingestuft werden (ca. 40 Bodenpunkte).

Gliedernde Elemente sind lediglich durch die straßenbegleitenden Gräben im Norden und Westen gegeben, die nicht zum Geltungsbereich gehören und entlang der Bundesstraße Baumpflanzungen aufweisen. Die Vegetation in den Randbereichen dieser Straßengräben befindet sich durch die intensive Pflege und Mahd in keinem naturnahen Zustand.

Darüberhinaus befinden sich im nördlichen Randbereich der Straße Iffiegarten neu gepflanzte Obstbäume.

Schutzgebiete nach den §§ 24-28a NNatG oder Bodendenkmale werden von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wird darauf hingewiesen, daß die benachbarte Kläranlage für eine Kapazität von bis zu 9.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist. Die hieraus hervorgehenden potentiellen Emissionen müssen durch das Baugebiet geduldet werden. Jeder Eigentümer des Gewerbegebietes muß über die Besonderheiten seines Nachbarn wissen und akzeptieren, daß das Klärwerk als privilegiertes Vorhaben des Außenbereiches öffentliches Interesse und Bestandsschutz genießt.

4. Festlegungen des Bebauungsplanes

Die Festlegungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes und des Flächennutzungsplanes, einschließlich der erfolgten Änderungen.

Die Nutzung der Fläche wird entsprechend der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgelegt.

4.1 Festlegung als Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die geplanten Bürogebäude, Lager- und Pflanzflächen des

Gartenbaubetriebes entsprechen diesen Vorgaben und stellen kein Konfliktpotential gegenüber den Mischflächen im Osten und Südosten dar.

Zwischen den angrenzenden Mischflächen (Dorfgebiet) im Osten und Südosten und dem Gewerbegebiet befindet sich ein ausreichender Abstand (nach "Staatliches Amt für Umweltschutz Magdeburg i.G. ; Abteilung Immissionsschutz; Dezernat Gebietsbezogener Immissionsschutz und Physikalische Umweltfaktoren, 1991") von ca. 200 m Entfernung.

Die provisorische Wohnunterkunft ist nur als Übergangslösung gedacht und soll verlegt werden (Erweiterung des Gewerbegebietes). Zudem entspricht die Wohnnutzung auf dieser Fläche nicht dem ausgewiesenen Status und ist nur aufgrund einer Sondergenehmigung möglich. Eine dauerhafte Einrichtung ist mit den Ausweisungen nicht zu vereinbaren.

4.2 Bauflächen, Bauweisen, Maß der Nutzung

Die Ausweisung der bebaubaren Fläche durch die Baugrenzen orientiert sich an folgenden Rahmenbedingungen:

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Bundesstraße wird im Norden durch den Pflanzgürtel gewährleistet.

Ebenso verhält es sich mit der westlichen Landesstraße. Hier berechnet sich der Abstand folgendermaßen: Da die Nebenanlagen der übergeordneten Straße in die Bauverbotszone eingerechnet werden können, berechnet sich der Abstand entsprechend von der Begrenzung der Fahrbahn der Landesstraße. Als Mindestabstand wurde hier allerdings in Absprache mit dem Amt für Kreisstraßen, Landkreis Gifhorn und dem Straßenbauamt Wolfenbüttel eine Reduzierung des einzuhaltenden Abstandes auf 15 m vereinbart.

Gegenüber den angrenzenden Grundstücksgrenzen im Osten und der Straßenfläche Iffiegarten wird der gesetzlich einzuhaltende Abstand von 3 m ausgewiesen.

Eine weitere Gliederung oder Einschränkung der bebaubaren Fläche wird nicht vorgenommen, da im Vorfeld eine Nutzung der Fläche aus betriebsfunktionalen Gründen nicht genau vorherbestimmbar ist.

Einschränkungen bezüglich der von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke auf der Landesstraße bzw. der Straße Iffiegarten (Schenkellängen 135 m auf 10 m) bestehen nicht.

Zur Einfügung der Bebauung in die städtebauliche Situation im Randbereich der Siedlung wurde neben einer zweigeschossigen Bebauung die maximale Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Geschoßflächenzahl von 1,0 und die offene Bauweise sichern eine großzügige Ausnutzung der bebaubaren Fläche und damit die Wirtschaftlichkeit der Fläche.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße Iffiegarten. An den angrenzenden Flächen zu der Bundes- bzw Landesstraße erfolgt die straßenbaurechtlich geforderte Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsverbotes.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze erfolgt dem Bedarf und den gesetzlichen Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung entsprechend auf dem Gelände der ausgewiesenen Baufläche.

Der Ausbau und die Gestaltung der Parkflächen soll sich dabei an einer naturnahen Ausführung orientieren (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Grünfuge). Versiegelungen mit Asphalt, Beton und SF-Pflaster sollen nicht erfolgen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind durch die Lage im unmittelbaren Anschluß an die Ortslage gewährleistet und erfolgen durch den Anschluß an die bestehenden Versorgungsnetze.

Bei Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen ist die zentrale Abwasserbeseitigung bzw. der Anschluß an die Kläranlage in Weyhausen zu beachten. Da sich diese auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet, besteht auch in diesem Punkt kein Klärungsbedarf.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn entsprechend der hierfür erlassenen Satzung vorgenommen.

4.5 Natur- und Landschaft

Allgemeine Zielsetzungen des Bebauungsplanes können folgendermaßen beschrieben werden:

- Neuangelegte Gebäude sollten sich in ein Gesamtkonzept einfügen und nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und gepflegt werden. (z.B. Einbindung der Gebäudekomplexe in die Landschaft durch Fassadenbegrünung sowie Gehölzpflanzungen).
- Die notwendige Versiegelung (Privatgrundstücke) von Flächen sollte unter Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.
- Die Versickerung von Regenwasser sollte angestrebt werden.

Im Norden des Bebauungsplanes, als Abgrenzung zu der Bundes- und Landesstraße, sind private Schutzpflanzungen vorgesehen (siehe textliche Festsetzung). Insgesamt variieren diese Maßnahmen zwischen einer Breite von 10 m bis 20 m.

Der Pflanzung einheimischer Gehölze soll dabei der Vorzug gegeben werden. Im Osten des Geltungsbereiches sind keine Pflanzungen vorgesehen, da hier die Erweiterung des Betriebes ermöglicht werden soll.

Die Obstbäume entlang der Straße Iffiegarten, bleiben erhalten. Sollten aus funktionalen Gründen (Einfahrtbereiche) Bäume entfernt werden, sind diese zu versetzen oder im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Der mögliche Regenwasserablauf auf die Aller als Hauptvorfluter darf das natürliche Maß des Ablaufes nicht übersteigen. Alle weiteren Wassermengen sind durch Rückhaltebecken oder andere geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

Konfliktanalyse:

Im folgenden wird die Maßnahme bezüglich ihrer Auswirkungen auf Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bewertet.

Negative Folgen:

- Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auf den überbebauten Flächen innerhalb der Baugrenzen. Die maximale Versiegelung künftiger Gebäudefläche beträgt 5.000 m².
- Es werden ca. 11.000 m² landwirtschaftliche Nutzfläche aus der Produktion genommen, die Böden weisen nur geringe Qualitäten auf (ca. 40 Bodenpunkte).

Maßnahmen der Grünordnung:

- Errichtung von festgelegten Gehölzpflanzungen entlang der Bundes- bzw. Landesstraße. Renaturierung landwirtschaftlich genutzter Fläche, standortgerechte Bepflanzung mit Gehölzstrukturen von 3.300 m².
- Standortangepaßte Eingrünung und Verwendung durchlässiger Materialien für die Gewerbefläche, sowie gärtnerische Nutzung großer Teilbereiche der bebaubaren Fläche.

Bewertung der Ausweisungen bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft:

Durch die Ausweisung von rund 3.300 m² Gehölzstrukturen sowie durch die gärtnerische Nutzung großer Teilbereiche können naturraumtypische Strukturen aufgebaut werden, die eine höherwertige Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzfläche darstellen. Erweiterter Lebensraum oder Nahrungshabitat für die einheimische Tierwelt sind in diesem Zusammenhang zu erwähnen.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist die Wirkung der eingrünenden Gehölzpflanzungen für den Randbereich der Ortslage ausgesprochen positiv zu werten und führt zu einer Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes der Gemeinde.

Durch die dargestellten Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit minimiert bzw. kompensiert, daß keine wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verbleibt.

4.6 Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt	11.548 m ²
Baufläche innerhalb der Baugrenzen	8.335 m ²
Maximal überbaubare Fläche (60 %)	5.001 m ²
Gehölzpflanzungen	3.213 m ²

Weyhausen, den