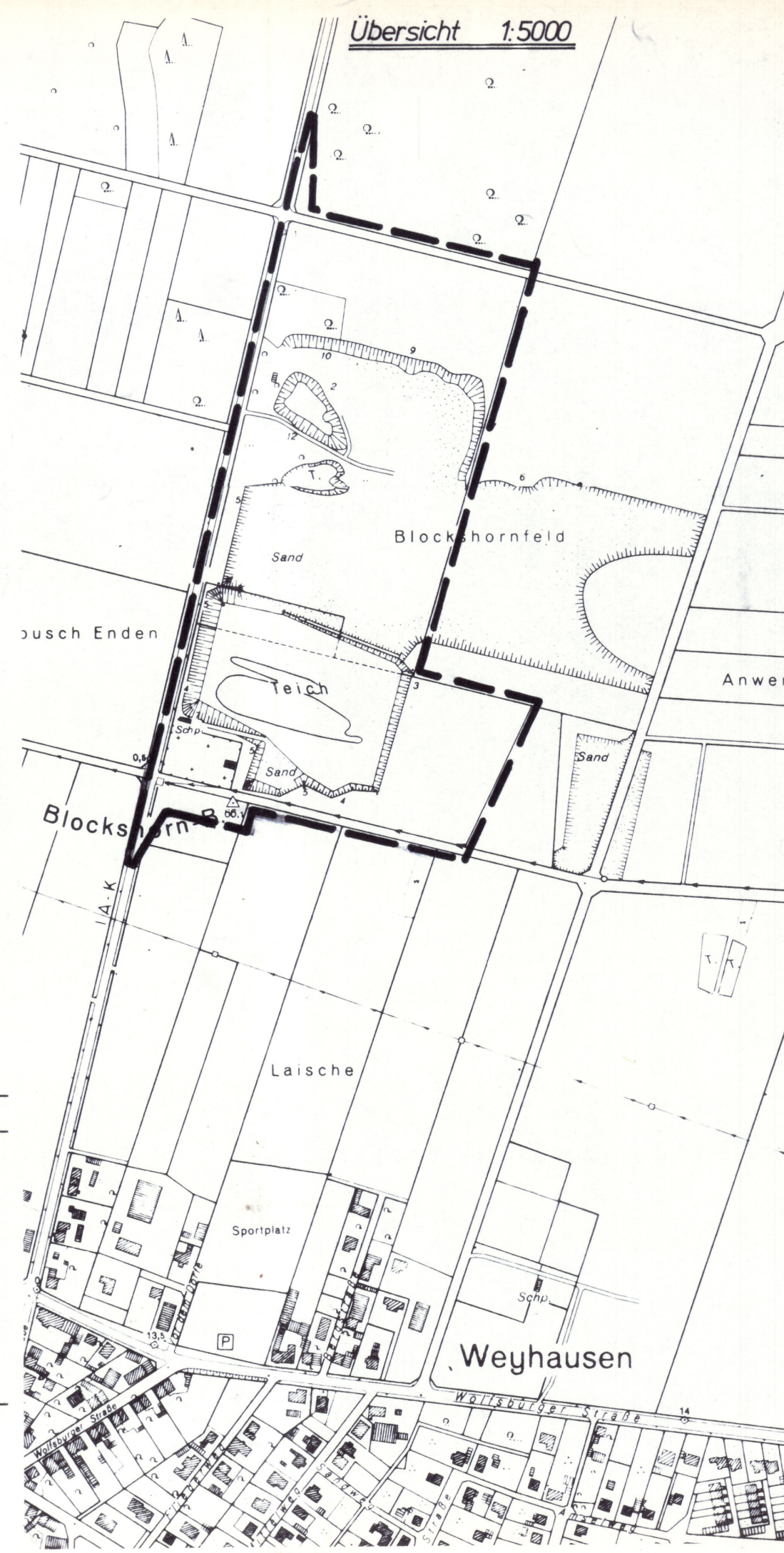




Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.6.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sport- u. Freizeitanlage Silbersee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 1.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Weyhausen den 17.5.1984
Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.8.1982).
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Weyhausen den 26.5.1984
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Dipl. Ing. Herro Götze, Landschaftsarchitekt K. Seiber.
Weyhausen den 25.8.1982
1.2.1983
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.11.1982 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.12.1982 bis 13.1.1983 gemäß § 2 Abs. 7 BBauG öffentlich ausliegen.
Weyhausen den 17.5.1984
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.5.1984 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 2 Abs. 7 BBauG wurde vom 17.5.1984 bis 17.6.1984 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.6.1984 gegeben.
Weyhausen den 17.5.1984
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 4.4.1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.
Weyhausen den 17.5.1984
1. stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde **Landkreis Gifhorn** (Az.: 64/19-03/336h) vom heutigen Tage unter Auflagen/Mit-Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 17.5.1984 bis 17.6.1984 öffentlich ausgelegt.
Weyhausen den 04.12.84
Gemeindedirektor

Genehmigungsbehörde
Landkreis Gifhorn
Im Auftrage
Unterschrift
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 17.5.1984 (Az.: 64/19-03/336h) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 17.6.1984 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 17.5.1984 bis 17.6.1984 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.5.1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Weyhausen den 17.5.1984
Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 28.02.85 im Amtsblatt Nr. 3 des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Weyhausen den 8.03.85
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Weyhausen den 17.5.1984
Gemeindedirektor

Fraunhofer
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1970 (BGBl. I S. 2756, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beachtung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Weyhausen den 17.5.1984
1. stellv. Bürgermeister
Gemeindedirektor

- Planzeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grünfläche (öffentlich = öffentliche Grünfläche, privat = private Grünfläche)
 - Parkanlage
 - Sportplatz
 - Friedhof
 - öffentliche Parkfläche
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - von der Bebauung freizuhaltende Fläche (siehe textliche Festsetzung 1.)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung 2.)
 - Wasserfläche (Teich)
 - 20 KV Freileitung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Baugrenze
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Parzellengrenze mit Vermarkung
 - Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität), Gittermastanlage

- Textliche Festsetzungen**
- Die von der Bebauung an den Wegeimündungen freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von Bewuchs und Bebauung sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,80m über Straßenkante freizuhalten.
 - Die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind als Schutzpflanzung gemäß § 9(1) Nr. 25 a und b BBauG mit 20-30 bodenständigen Bäumen und Sträuchern auf 100qm anzulegen und zu unterhalten.
Die um die Sportfläche für Tennis festgesetzte Schutzpflanzung ist als Lärmschutzpflanzung mit 50-60 möglichst großblättrigen heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100qm anzulegen und zu unterhalten.
 - Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen 20m breiten Bauverbotszone entlang der K 29 (außerhalb der Ortsdurchfahrt) ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und sonstige baulichen Anlagen - mit Ausnahme eines Zauns in einer Höhe bis zu 2m entlang der Straßengrenze der K 29 in einem Abstand bis zu 2m von der Straßengrenze - im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, unzulässig.
Es sind auch solche baulichen Anlagen unzulässig, die nach der Baufeststellungsverordnung zulässig sind.
 - Innerhalb der Grünflächen -Sportanlage- sind auf den durch Baugrenzen näher festgelegten und durch Buchstaben gekennzeichneten Flächen die folgenden baulichen Anlagen zulässig:
Fläche A: Funktionsgebäude und Lageraum, Garage, mit der höchstzulässigen Grundfläche und Geschosfläche von 200 qm
Fläche B: Vereinsheim mit Umkleidekabinen, Toilettenanlage, Kiosk sowie Wohnung für den Platzwart mit der höchstzulässigen Grundfläche von 200 qm
Geschosfläche von 250 qm
Fläche C: Tennishalle mit Umkleide- und Aufenthaltsraum sowie Toilettenanlage mit der höchstzulässigen Grundfläche von 1800 qm
Geschosfläche von 2000 qm
Fläche D: Kapelle auf dem Friedhof
Grundfläche von 160 qm
Geschosfläche von 160 qm
 - Innerhalb der Grünflächen -Sportanlage- außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Flächen ist nur der Bau der im Bebauungsplan eingetragenen Sportanlagen zulässig.
 - Die ausgewiesene Parkanlage ist gemäß § 9(1) Nr. 20 BBauG als schutzwürdiger Landschaftsteil in seinem heutigen Zustand zu erhalten.

Bebauungsplan
"Sport- u. Freizeitanlage Silbersee"
Gemeinde Weyhausen
Landkreis Gifhorn
Maßstab 1:1000
A-Nr. 82120

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan

"Sport- und Freizeitanlage Silbersee"
in Weyhausen.

A. Allgemeines

A.1 Weyhausen ist Sitz der Verwaltung der Samtgemeinde Boldecker Land und liegt an der B 188 von Gifhorn nach Wolfsburg. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Städten beträgt:

nach Gifhorn 14 km

nach Wolfsburg 10 km.

Weyhausen selbst hat z. Zt. rd. 2700 Einwohner.

A.2 Die geplante Sport- und Freizeitanlage liegt rd. 0,8 km nördlich der durch den Ort verlaufenden B 188 auf der Ostseite der von Weyhausen über Bokensdorf nach Grußendorf führenden K 29 und grenzt unmittelbar an den dort vorhandenen Friedhof an. Es wird im Norden durch den Kahlfeldweg und im Süden durch den Mühlenweg begrenzt.

Bei dem von der Planung betroffenen Gelände handelt es sich um ehemalige Ackerflächen, bei denen ein Kiesabbau bis zu einer Tiefe von 7 - 8 m erfolgt ist.

B. Planung

B.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus der in der Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. In ihm ist die Art der Nutzung der Flächen dieses Bebauungsplanes dargestellt als:

"Sport- und Kulturzentrum".

B.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, da der vorhandene Sportplatz sich innerhalb der bebauten Ortslage von Weyhausen befindet und nicht mehr erweitert werden kann.

Darüber hinaus können aus Lärmschutzgründen den unmittelbar angrenzenden Bewohnern der Nachbargrundstücke auf die Dauer die Lärmemissionen vom Betrieb auf dem Sportplatz nicht zugemutet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 12,8ha.

B.3 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung des Planbereiches ist wie folgt festgelegt:

- a) Im nördlichen Teil des Planbereiches ist der Bau einer Kampfbahn vom Typ C sowie eines Ballspielplatzes vorgesehen.

Für diese Anlagen wurde die Art der Nutzung einer Fläche von rd. 4,0 ha als

Grünfläche - Sportplatz -

festgelegt.

- b) Nach Süden anschließend auf einer mit Teichen durchsetzten Fläche von rd. 7,4 ha befindet sich ein Gebiet, das hinsichtlich der vorkommenden Vegetationseinheiten sowie des Amphibienbestandes einen einzigartigen Wert besitzt.

Darüber hinaus besitzt es eine wertvolle Insektenfauna. Damit dieses Gebiet in seinem heutigen Zustand erhalten bleiben kann, ist eine Ausweisung als Naturschutzgebiet bzw. Naturdenkmal geplant. In diesem Bebauungsplan ist die Art der Nutzung festgelegt mit:

Grünfläche -Parkanlage-

- c) Im südwestlichen Teil des Planbereiches befindet sich auf einer Fläche von rd. 0,3 ha ein Teil des Friedhofes der Gemeinde. Die Art der Nutzung wurde festgelegt mit:

Grünfläche - Friedhof -

- d) Im südöstlichen Teil des Planbereiches auf einer Fläche von rd. 1,1 ha ist die Errichtung einer 2 Feld-Tennis-halle sowie der Bau von 4 Tennisplätzen vorgesehen.

Die Art der Nutzung für diesen Bereich ist festgesetzt mit:

Grünfläche - Sportplatz -

B.4 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind insgesamt 4 überbaubare Flächen (A, B, C und D) festgelegt. Auf diesen ist durch textliche Festsetzung die Errichtung der nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben geregelt.

Fläche A: Funktionsgebäude und Lagerraum, Garage mit der höchstzulässigen Grundfläche und Geschoßfläche von 200 qm.

Fläche B: Vereinsheim mit Umkleideräumen, Toilettenanlage, Kiosk sowie Wohnung für den Platzwart mit der höchstzulässigen

Grundfläche von 200 qm

Geschoßfläche von 250 qm.

Fläche C: Tennishalle mit Umkleide- und Aufenthaltsraum sowie Toilettenanlage mit der höchstzulässigen

Grundfläche von 1800 qm

Geschoßfläche von 2000 qm.

Fläche D: Kapelle auf dem Friedhof

Grundfläche 160 qm

Geschoßfläche 160 qm.

Die Geschoßzahl ist für sämtliche überbaubaren Flächen mit I festgesetzt mit Ausnahme der Fläche C, auf der eine Tennishalle errichtet werden soll, für die sie mit II festgelegt wurde.

C. Grünordnungsplan

Für die Fläche dieses Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Grünordnungsplan "Sport- und Freizeitzentrum Silbersee" in Weyhausen aufgestellt, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

D. Immissionsschutz

Bedingt durch die Lage der Kampfbahn vom Typ C in einer tief-
liegenden ausgebeuteten Kiesgrube, die rd. 3 - 6 m tiefer
liegt als das umliegende Gelände, sind besondere Schutzpflan-
zungen um diese Anlagen nicht notwendig. Dennoch sind entlang
der Erschließungsanlagen auf der West- und Nordseite Schutz-
pflanzungen, die auch der Eingrünung der Flächen dienen sollen,
vorgesehen. Diese Schutzpflanzungen sind mit 20 - 30 boden-
ständigen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm anzulegen und zu
unterhalten.

Entlang der West- Nord- und Ostgrenze der Tennisanlage ist aus Lärmschutzgründen sowie zur Eingrünung eine Schutzpflanzung mit 50 - 60 möglichst großblättrigen heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm anzulegen und zu unterhalten. Nach Süden ist keine Pflanzung erforderlich, da der Schutz durch die geplante Tennishalle gegeben ist.

E. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der K 29 aus sowohl über den Mühlenweg als auch über den Kahlfeldweg.

- 1) Vom Mühlenweg aus erfolgt die Zufahrt zum Friedhof sowie zu den Tennisplätzen und der Tennishalle. Zu den Tennisanlagen führt die Planstraße A, an der für eine Senkrechtaufstellung 17 Parkplätze für PKW's innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen sind.

Des weiteren zweigt vom Mühlenweg der Fußweg C ab, der durch die Parkanlage zur Planstraße B führt. An der Einmündung des Fußweges in die Planstraße B sind die bebaubaren Flächen für Vereinsheim und Funktionsgebäude festgesetzt. Der Fußweg C soll später nach Süden weitergeführt werden bis zur B 188, so daß damit eine direkte Fußverbindung in die Ortslage Weyhausen geschaffen wird.

Auf der Südseite des Mühlenweges gegenüber dem Friedhof sind für Friedhofsbesucher 26 Parkplätze, die bereits ausgebaut sind, ausgewiesen.

- 2) Vom Kahlfeldweg aus zweigt die Planstraße B ab, über die der Fahrverkehr in das Sportzentrum erfolgen soll. Auf der Südseite des Kahlfeldweges sowie auf der Ost- und Westseite der Planstraße B sind Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen für insgesamt 155 PKW's ausgewiesen.
- 3) Auf der Ostseite der K 29 ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der von Weyhausen kommend bis nach Bokensdorf und Grußendorf weitergeführt werden sollte. Für die Anlegung des Fuß- und Radweges ist in dem vorgesehenen Bereich der östlich der Fahrbahn der K 29 gelegene Teil in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen worden.
- 4) An den Einmündungen des Mühlenweges und des Kahlfeldweges in die K 29 sowie den Einmündungen der Planstraßen A und B auf den Mühlenweg bzw. Kahlfeldweg, sind aus Verkehrssicherheitsgründen von der Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,80 m über Straßenkrone freizuhaltende Flächen festgelegt (Sichtdreiecke).

Im Bereich der Einmündung des Kahlfeldweges - der Hauptzufahrt zu den nördlichen Sportanlagen - in die K 29 ist eine Aufweitung der Fahrbahn für Rechts- und Linksabbieger vorgesehen.

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen 20 m breiten Bauverbotszone entlang der K 29 (außerhalb der Ortsdurchfahrt) ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges und sonstige bauliche Anlagen - mit Ausnahme eines Zaunes in der Höhe bis zu 2 m entlang der Straßengrenze der K 29 in einem Abstand bis zu 2 m von der Straßengrenze - im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, unzulässig.

Es sind auch solche baulichen Anlagen unzulässig, die nach der Baufreistellungsverordnung zulässig sind.

- 5) Für die diese Sport- und Parkanlage umgebenden Straßen und Wege ist aus Verkehrssicherheitsgründen sowie zum Schutz der Pflanzungen und der Tierwelt ein Ein- und Ausfahrtsverbot - mit Ausnahme im Bereich der ausgewiesenen Straßen und Fußwege sowie der Zufahrt zum Friedhof festgesetzt.

Für den Anschluß des Mühlenweges sowie des Kahlfeldweges an die K 29 ist mit dem Landkreis Gifhorn eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Beide Wege müssen auf einer Länge von mindestens 50 m beginnend an der K 29, in einer Breite von mindestens 5,50 m ausgebaut werden, so daß ein reibungsloser Verkehr von und zur K 29 gegeben ist. Die Ausfahrradien müssen mindestens 13 m und die Einbiegeradien 15 m betragen.

Da sowohl der Mühlenweg als auch der Kahlfeldweg für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen benötigt wird, so muß beachtet werden, daß bei Sportveranstaltungen die ausgewiesenen Parkplätze benutzt werden, damit die Wege zu jeder Zeit für den landwirtschaftlichen Verkehr frei gehalten werden können.

F. Ver- und Entsorgung

a) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Kläranlage in Weyhausen.

b) Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Regenwassers geschieht durch Sammeln in einer Regenwasserkanalisation mit anschließendem Einleiten in die ausgewiesenen Wasserflächen. Es muß besonders beachtet werden, daß die vorhandenen Teiche nicht zum Baden geeignet sind.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Wasserverbandes Vorsfelde.

Die zu errichtende Wasserleitung muß einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. Für den Brandschutz sind in Abständen von 150 m Hydranten einzubauen.

Überflurhydranten sind anzulegen:

- a) im Bereich der Planstraße A (Parkplätze für Tennisplatz)
- b) im Bereich der Planstraße B (Parkplätze für die Sportkampfbahn)

Im Bereich der großen Teichfläche ist außerdem eine Löschwasserentnahmestelle einzurichten, die vom "Mühlenweg" angefahren werden kann und von der die Löschwasserentnahme zu ebener Erde möglich ist.

Vor Beginn der Baumaßnahme für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben geregelt.

Entlang der Südgrenze des Planbereiches verläuft eine 20-kv-Hochspannungsleitung der Landelektrizität Fallersleben.

Südlich vom Mühlenweg kurz vor der Einmündung dieser Straße auf die K 29 befindet sich eine Gittermaststation. Die Fläche wurde als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Sollten unterhalb dieser Leitung Bäume bzw. Sträucher angepflanzt werden, so muß beachtet werden, daß diese bis zu einer Entfernung von 7,0 m von der Leitung eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen.

e) Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll ist aufgrund der Satzung über die Müllbeseitigung im Landkreis Gifhorn durch den Anschluß an die zentrale Müllabfuhr sicherzustellen.

G. Überschlägliche Kostenschätzung

Die Erstellung der Sportanlagen einschließlich Ausbau der notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sowie Anlage der Schutzpflanzungen werden

ca. 2,5 Millionen DM

betragen.

Da es sich bei den geplanten Sport- und Freizeitanlagen um Anlagen der Gemeinde handelt, die dem Sport und der Erholung der Bürger der Gemeinde und der Samtgemeinde Boldecker Land dienen sollen, so sind die Kosten allein von der Gemeinde aufzubringen.

Der Ausbau der Gesamtanlage soll im Jahre 1995 abgeschlossen sein.

Der Planer:

Wolfsburg, den 25. 8.1982
1.12.1983
4. 4.1984

.....
Dipl.-Ing.

.....
Landschaftsarchitekt

Für die Gemeinde:

Weyhausen, den 4. April 1984

.....
1.stellv.Bürgermeister Gemeindedirektor



Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan nebst
Bebauungsentwurf gemäß § 2 a Abs.6 BBauG vom^{13.12.1982}.....

bis^{13.1.1983}..... öffentlich ausgelegen.
^{19.1.1984}

Weyhausen, den ^{17.5.1984}.....



Teiler

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Weyhausen hat diese Begründung zum
Bebauungsplan "Sport- und Freizeitanlage Silbersee" in
seiner Sitzung am^{4.4.1984}..... beschlossen.

Weyhausen, den ^{17.5.1984}.....

(L.S.)

1. stellv. Bürgermeister Gemeindedirektor

Storsh



Teiler