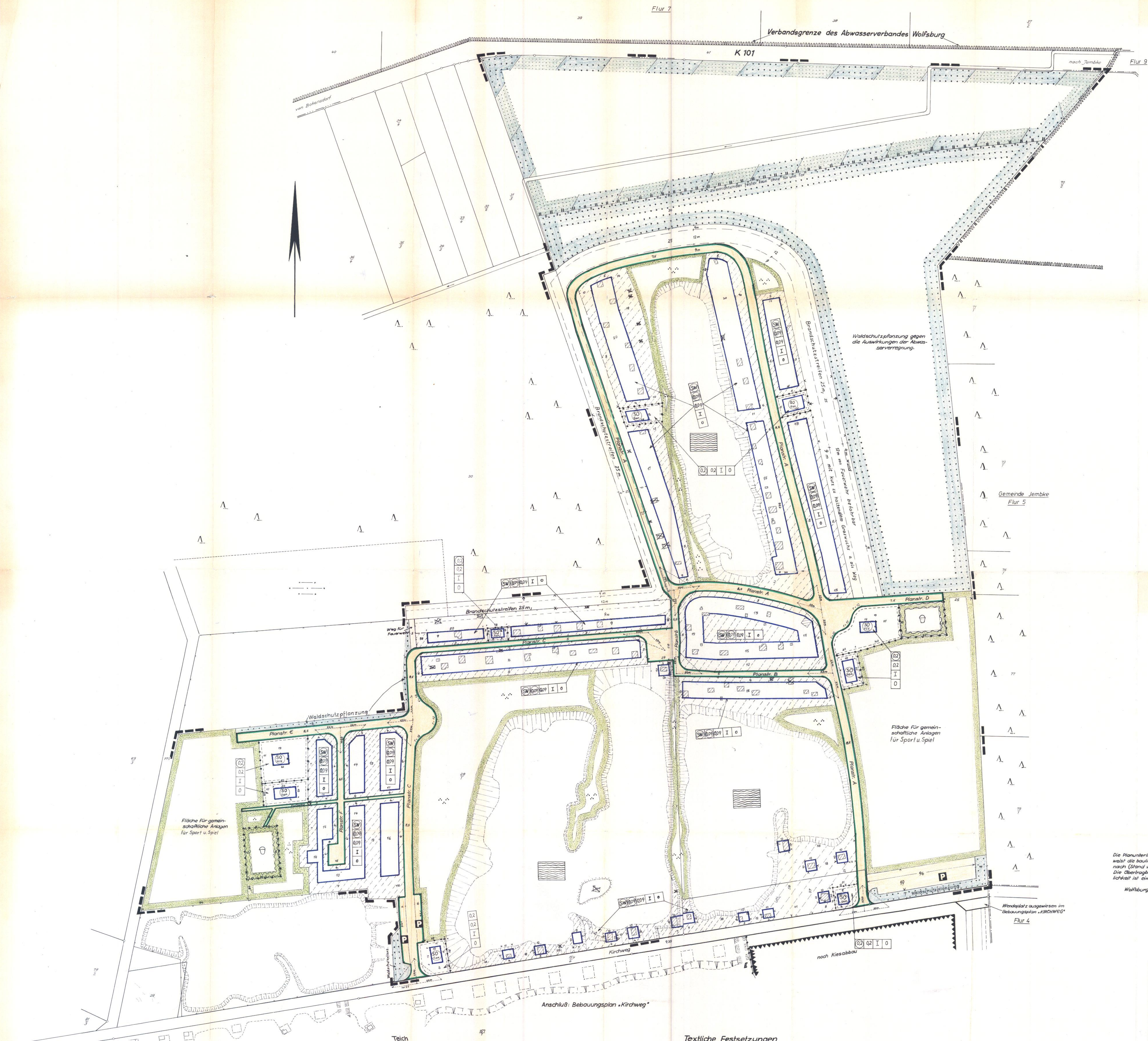




Ausgearbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit
der Gemeinde Bokensdorf:
Wolfburg, den 27.2.1975
1.7.1976

Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 (b) B.BauG in der
Zeit vom 22.7.1976, bis 2.9.1976 auf Grund der
Bekanntmachung vom 6.7.1976
Bokensdorf, den 2.9.1976

Aufgestellt gemäß § 2 (1) B.BauG und als Satzung ge-
mäß § 10 B.BauG und § 6 NGO vom Rat der Gemein-
de beschlossen am 16.9.1976
Bokensdorf, den 16.9.1976

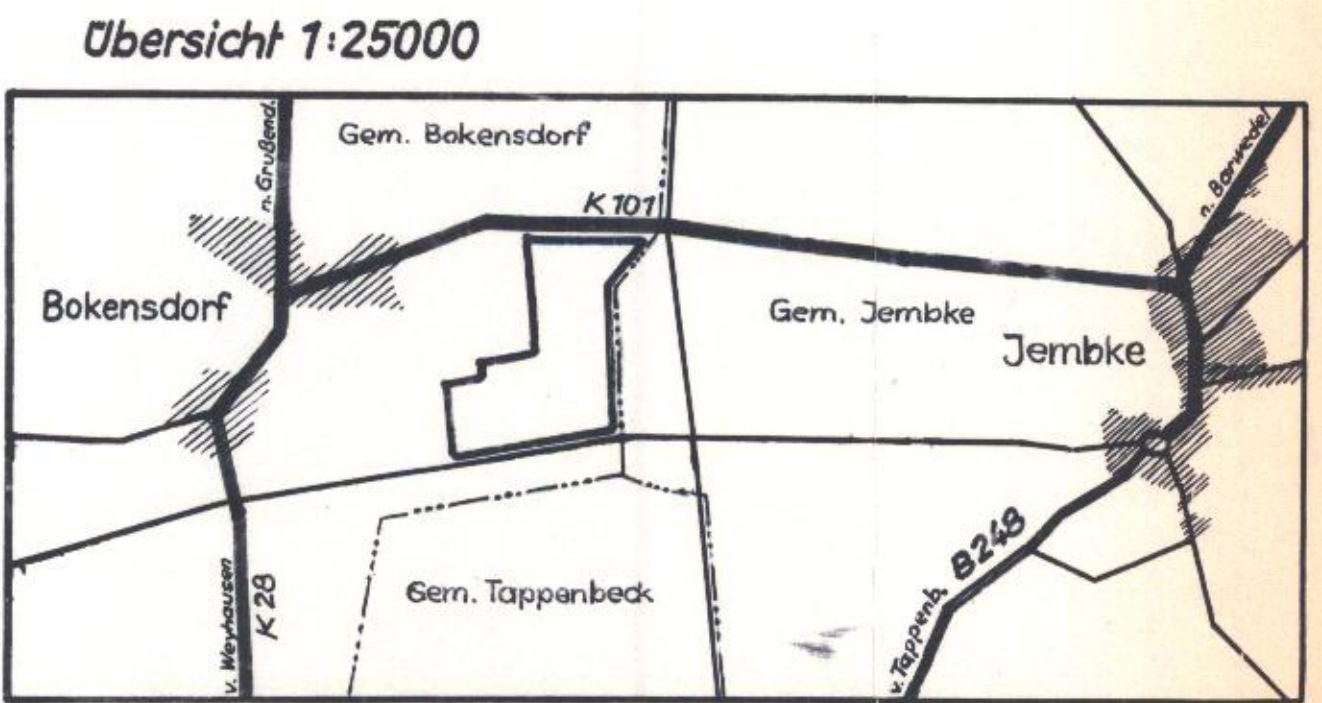
Der Landkreis Gifhorn hat keine Bedenken
Gifhorn, den 20.1.1977

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
auf Antrag der Gemeinde Bokensdorf
vom 16.9.1976
Der Regierungspräsident
G. 2. 214 - 8.1162 - 5.12/4
Wolfburg, den 26.2.1975

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 B.BauG auf Grund der
Hinweisbekanntmachung vom 1.1.1972 im Amtsblatt
für den Landkreis Gifhorn Nr. 44 vom 28.1.1977
Bokensdorf, den 6.1.1977

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und
weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach (Stand vom 15.2.1975).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Flurstücksgrenzen in die Bf-
lichtkeit ist einwandfrei möglich.

Wolfburg, den 26.2.1975



Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Sichtdreieck
- Baugrenze
- Zu- und Abfahrts- sowie Zu- und Abgangsverbot
- Fläche für Land- u. Forstwirtschaft
- Waldschutzzpflanzung
- Grünfläche
- Kinderspielfeld
- Parkanlage
- Wasserflächen
- Parkflächen
- zu auffällende Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SW Wochenendhausgebiet
- 009 Grundflächenzahl - GRZ
- 0,09 Geschossflächenzahl - GFZ
- I Zahl der Vollgeschosse
- 0 Offene Bauweise
- SD Sondergebiet für soziale Zentren
- SDV Sondergebiet für Vereinheim

Zur Erhaltung der Wasserflächen:
Alle Bächen und der drei Seen sind mit einer
Vegetationsdecke, bestehend aus Rasensaat,
zu versehen.
Die Uferböschungen können durch Pflanzungen
von Baum- und Strauchgruppen in diese
Vegetationsdecke aufgelockert werden.

Technischer Uferbau in Form von Pfählen,
Steinbefestigungen oder Ähnlichem ist
nicht gestattet.
Auf Flächen, die der Erosion besonders
stark ausgesetzt sind, ist ein Lebendverbau
mit Lebend-Pfähren, Weiden, Steck-
hölzern und Weidenprellzäunen zu ver-
wenden.

Zu Fußweg:
Wochenendhäuser, deren Grundfläche nicht größer als
35 qm ist. Die Häuser sind ohne Keller zu errichten,
zu versehen.
Die Mindestgröße der Wochenendhaus-Grundfläche be-
trägt 400 qm.
Je Grundstück darf nur 1 Wochenendhaus
errichtet werden.
Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglichen bau-
lichen Anlagen und Bepflanzungen sowie jeglicher
Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über Fahr-
bahnoberkante freizuhalten.
Der Brandschutzstreifen ist in einer Breite von 25 m
wie folgt anzulegen:
9 m mit kurz zu haltendem Graswuchs o. als Weg
12 m für Feuerwehr befahrbar
4 m wurd

Die Waldschutzzpflanzung ist gemäß § 9 Abs. 11 (5) u. 16 B.BauG
als Schutzpflanzung mit 15-20 heimischen Bäumen und
Sträuchern auf 100 m anzulegen, zu erhalten und ggf. zu erneuern.
Es ist eine Gehölzmischung aus Nadelholz mit einem großen Laub-
holzanteil (wirkt Feuerhemmend) anzulegen.

Gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung sind zulässig:
a. Befestigung von Sitzflächen und Wegen.
b. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.
c. Je Wochenendhaus eine Lebensanlage für Grundstücks- und
Heizung deren Grundfläche nicht größer als 50 m² ist und die unmittelbar
an das Wochenendhaus angebaut werden. Vorhandene Lebensanlagen
zur Grundstücks- und Heizung, die nicht größer als 50 m² Grundfläche
und können in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben.

Der Grünordnungsplan „Kirchweg-Nord“ ist
Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Bebauungsplan
„Kirchweg-Nord“
Gemeinde Bokensdorf
Landkreis Gifhorn M. 1:1000

A.Nr. 75039

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Kirchweg-Nord"
der Gemeinde Bokensdorf.

A. Allgemein

Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da in diesem Gebiet durch Kiesentnahme drei größere Teiche entstanden sind, in deren Nähe in den letzten Jahren rd. 65 Wochenendhäuser ohne Genehmigung errichtet sind.

Zur Wiederherstellung der Ordnung am Grund und Boden sowie zur Befriedigung des großen Bedarfes an Wochenendhausgrundstücken in der Gemeinde Bokensdorf ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Gebiet des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes haben sich die Vereine "Boldecker Naturfreunde e.V." und "Freizeit-Wochenend-Vereine e.V." gebildet, von denen die bestehenden Freizeitanlagen unterhalten und weiter ausgebaut werden.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rd. 35,3 ha und liegt im Südosten der Ortslage nördlich vom Kirchweg und südlich der K 101 von Bokensdorf nach Jembke. Die Luftlinienentfernung von der Ortslage Bokensdorf beträgt 1,0-km. Von der Ortslage Bokensdorf aus ist das Wochenendhausgebiet über die K 28 und über den Kirchweg in einer Entfernung von rd. 1,2 km zu erreichen.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land ist die Fläche dieses Bebauungsplanes als Sonderbaufläche für Erholungs- und Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Für die Fläche dieses Bebauungsplanes ist gleichzeitig der Grünordnungsplan "Kirchweg-Nord" aufgestellt, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

B. Ausweisung

Die Ausweisung dieses Gebietes erfolgt als Wochenendhausgebiet mit der GRZ = 0,09, GFZ = 0,09, Geschözzahl = I und offene Bauweise.

Zulässig sind nur Wochenendhäuser, deren Grundfläche nicht größer ist als 35 qm. Die Wochenendhäuser sind ohne Keller zu errichten. Je Grundstück darf nur 1 Wochenendhaus errichtet werden.

Innerhalb des Wochenendhausgebietes sind darüber hinaus ausgewiesen:

- 1) 7 sanitäre Zentren als Sondergebiet
mit der Geschoßzahl I
Geschoßflächenzahl 0,2
Grundflächenzahl 0,2
- 2) 2 Sondergebiete für die Errichtung von Vereinsheimen
mit der Geschoßzahl I
Geschoßflächenzahl 0,2
Grundflächenzahl 0,2

Gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung sind außerdem zulässig:

Befestigung von Sitzflächen und Wegen.

je Wochenendhaus eine Nebenanlage für Grundstückspflege und Heizung, deren Grundfläche nicht größer als 5 qm ist und die unmittelbar an das Wochenendhaus angebaut werden. Vorhandene Nebenanlagen, die nicht größer als 5 qm Grundfläche sind, können in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben.

Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

Die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke beträgt 400 qm.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes ist die Nutzung der Flächen wie folgt festgelegt:

- a) 5,7 ha für die Errichtung von Wochenendhäusern.
Auf dieser Fläche sind bereits 65 Wochenendhäuser errichtet. Weitere 45 sind noch geplant.
- b) 7,4 ha Teichfläche
- c) 5,3 ha Waldschutzstreifen im Nordosten der bebaubaren Flächen als Schutz gegen evtl. auftretende Belästigungen des im Norden und Nordosten angrenzenden Verregnungsgebietes des Abwasserverbandes Wolfsburg.
- d) 4,9 ha für Land- oder Forstwirtschaft.
Diese Fläche liegt im Norden des Gebietes unmittelbar südlich der K 101 von Bokensdorf nach Jembke und wird z. Zt. als Weide genutzt.
- e) 3,6 ha für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Sport und Spiel.
- f) 3,2 ha Parkanlage mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

- g) 0,25 ha für den Bau von 2 Kinderspielplätzen.
 - h) 0,35 ha zum Ausbau von 111 Parkplätzen in unmittelbarer Nähe des Kirchweges, der Zufahrt in das Wochenendhausgebiet
 - i) 2,0 ha für die Erschließung des Gebietes.
 - j) 2,6 ha Brandschutzstreifen zum Schutz der angrenzenden Waldflächen.
- ====35,3 ha.

C. Abwasserverregnungsgebiet

Nördlich der K 101 von Bokensdorf nach Jembke und südlich dieser Straße bis zu einem Abstand von ca. 165 m verläuft angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das Verbandsgebiet des Abwasserverbandes Wolfsburg.

Dieses Wochenendhausgebiet wird gegen evtl. Einwirkungen des Verregnungsgebietes durch eine 4,9 ha große Fläche, die unmittelbar an die K 101 angrenzt und für die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt ist, sowie durch einen hieran anschließenden bis zu 80 m breiten Waldschutzstreifen geschützt.

Im nördlichen Teil ist dieser Schutzstreifen teilweise noch anzupflanzen. Der bestehende Wald ist als direkter Waldschutzstreifen mit 15 - 20 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm zu erhalten und soweit erforderlich zu erneuern. Es ist eine Gehölzmischung aus Nadelholz mit einem großen Laubholzanteil -der feuerhemmend wirkt- anzulegen.

Die aus dem Wochenendhausgebiet nach Norden bzw. Nordosten führenden Wege sind im Bereich des Waldschutzstreifens anzupflanzen. Außerdem ist an der Grenze des Waldschutzstreifens zu den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie zum Abwasserverregnungsgebiet hin ein Zu- und Abfahrts- sowie ein Zu- und Abgangsverbot festgelegt, um zu verhindern daß weder die K 101 von Bokensdorf nach Jembke noch das Abwasserverregnungsgebiet vom Wochenendhausgebiet zu erreichen ist. Hier ist ein fester Zaun ohne Tür und Tor zu errichten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß falls Beeinträchtigungen durch die Abwasserverregnung in diesem Plangebiet auftreten sollten, weder der Abwasserverband Wolfsburg noch die Gemeinde Bokensdorf bereit sind, irgendwelche Forderungen, die aus diesen Beeinträchtigungen entstehen sollten, zu erfüllen.

D. Wasserfläche

Für die Erhaltung der 3 Wasserflächen, die durch Kiesentnahme entstanden sind, sind die folgenden Festsetzungen getroffen:

Alle Böschungen der Seen sind mit einer Vegetationsdecke, bestehend aus Rasenansaat, zu versehen.

Die Uferböschungen können durch Pflanzen von Baum- und Strauchgruppen in diese Vegetationsdecke aufgelockert werden.

Technischer Uferverbau in Form von Pfählen, Steinbefestigungen oder Ähnlichem ist nicht gestattet.

Auf Flächen, die der Erosion besonders stark ausgesetzt sind, ist ein Lebendverbau mit Lebend-Faschinen, Weiden, Steckhölzern und Weidenspreitlage zu verwenden.

E. Brandschutzstreifen

Zum Schutz der an das Wochenendhausgebiet angrenzende Waldflächen ist ein 25 m breiter Brandschutzstreifen auf einer Länge von 1040 m ausgewiesen.

Der Brandschutzstreifen ist von den Wochenendhäusern aus zur Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes hin wie folgt auszubilden:

9 m kurz zu haltender Rasen bzw. als Weg für die Erschließung des Wochenendhausgebietes.

12 m von Feuerwehr befahrbar

4 m wund zu haltender Streifen.

F. Erholungsflächen

Um den auf den verhältnismäßig kleinen Wochenendhausgrundstücken wohnenden Menschen den notwendigen Raum für die Bewegung, das Spiel und auch für die Ruhe zur Verfügung stellen zu können, ist im Westen des Planbereiches eine Fläche von 1,1 ha und im Osten eine Fläche von 2,5 ha für gemeinschaftliche Anlagen für Sport und Spiel wie Fußball, Handball, Volleyball, Minigolf, Liegewiese u.a. vorgesehen.

Weiter sind 6 Parkanlagen in einer Gesamtfläche von 3,2 ha, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden sollen, geplant.

Darüber hinaus sind 3 Teiche in den Größen 1,6 ha, 2,2 ha und 3,6 ha vorhanden, in denen die Möglichkeit zum Angeln besteht.

Für die Kinder sind 2 Kinderspielplätze von 0,13 ha bzw. 0,12 ha Größe ausgewiesen.

Vorsorglich ist weiterhin im Westen des Baugebietes südlich der Planstraße E sowie im östlichen Teil südlich der Planstraße D je ein Sondergebiet für die Errichtung eines Vereinsheimes vorgesehen.

G. Erschließung und Erschließungskosten

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes erfolgt vom Kirchweg aus, der im südlich angrenzenden Bebauungsplan "Kirchweg" als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Von diesem führen die Planstraßen A und C in das Wochenendhausgebiet hinein. Vor Beginn des eigentlichen Baugebietes ist an beiden Straßen ein Wendeplatz vorgesehen, die ein unmittelbares Heranfahren an das Wochenendhausgebiet mit anschließendem Wenden der Fahrzeuge und Abstellen auf den Parkplätzen in der Nähe des Kirchweges ermöglichen.

Die Flächen innerhalb des Wochenendhausgebietes werden weiter erschlossen durch die Planstraßen B, D, E, F und den Fußweg G.

Die Wege haben folgende Ausmaße:

Planstraße	Länge	Breite	Fläche
A	rd. 1220 m	7,5 bzw. 8,5 m	rd. 10000 qm
B	rd. 195 m	6,5 bzw. 5 m	rd. 1130 qm
C	rd. 520 m	8,5 bzw. 5 m	rd. 4200 qm
D	rd. 100 m	7,5 m	rd. 1000 qm
E	rd. 150 m	8,5 m	rd. 1280 qm
F	rd. 115 m	6,5 m	rd. 810 qm
G (Fußweg)	rd. 155 m	3,0 m	rd. 465 qm
	rd. 2455 m		rd. 18885 qm

Bei einem Erschließungsaufwand von DM 35,-- je qm ergeben sich die überschläglich geschätzten Kosten der Erschließung auf rd. DM 675.000,--.

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes muß die Gemeinde hiervon 10 %, das sind DM 67.500,-- selbst tragen.

Die ausgewiesenen Wege sind in der ganzen Ausdehnung zu jeder Zeit frei von Bewuchs und lagernden Materialien zu halten, damit im Falle eines Brandes die Feuerwehr ungehindert die Brandstelle erreichen kann.

H. Versorgung

- 1) Stromversorgung wird nicht für erforderlich gehalten.
- 2) Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral durch Anschluß an das Netz der Stadtwerke Wolfsburg.
- 3) Sieben sanitäre Zentren -ausgewiesen als Sondergebiet für sanitäre Zentren- sollen entsprechend der Zeltplatzverordnung gebaut werden zur Schaffung der notwendigen Wasch- und auch Toilettenräume.

Die Beseitigung der Schmutzabwässer erfolgt durch Sammeln in wasserdichten Gruben und anschließendem Ausfahren durch die Firma Rethmann in Gifhorn oder ggf. anderen geeigneten Unternehmen. Ein entsprechender Vertrag ist zwischen dem Verein "Boldecker Naturfreunde e.V." sowie "Freizeit-Wochenendverein e.V." und der Firma Rethmann bereits geschlossen.

Die Gruben müssen ein Mindestfassungsvermögen von je Berechtigten von 300 Liter haben. Dieses Fassungsvermögen genügt, da die Wochenendhäuser im wesentlichen nur Sonntags benutzt werden. Bei einem angenommenen Abwasseranfall von 50 Liter je Person am Wochenende ist eine mindestens 6-wöchige Leerung notwendig.

Bei Berechnung der Größe der Gruben ist von einer Belegung von 3,2 Personen je Wochenendhaus auszugehen.

Die sanitären Zentren sollen durch eine heckenartige Anpflanzung gegen die Erholungsflächen abgeschirmt werden. Die Grundstücke für die Zentren sind verhältnismäßig groß ausgewiesen um auch durch entsprechend große Anpflanzung evtl. Belästigungen der angrenzenden Flächen zu verhindern. Neben den sanitären Zentren ist auch der Einzelanschluß der Wochenendhäuser an das Netz der Stadtwerke Wolfsburg sowie der Bau von Einzelgruben für die Abwässer möglich.

- 4) Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Gifhorn.

Der Planer:

Wolfsburg, den 20.6.1976

.....
Dipl.-Ing.



Für die Gemeinde:

Bokensdorf, den 5.12.76

Hartmann
St.-Bürgermeister/ Gemeindedirektor

Öffentlich ausgelegt zusammen mit dem Bebauungsplan "Kirchweg-Nord" in der Zeit vom 1.7.1976 bis zum 2.8.1976 nach der Bekanntmachung vom 1.7.1976.

Bokensdorf, den 5.12.76

Müller
Gemeindedirektor