

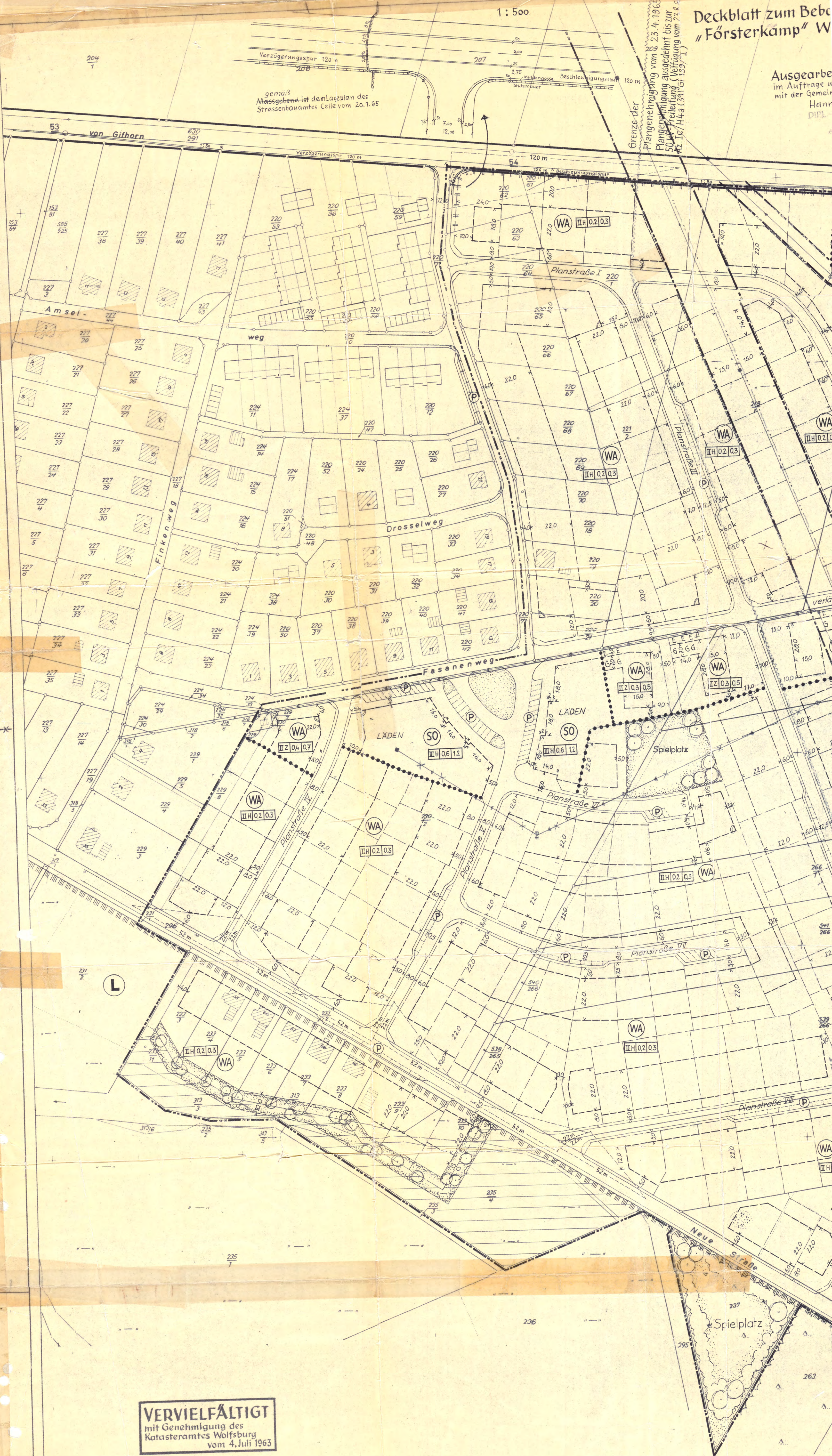
1:500

Deckblatt zum Bebauungsplan
„Försterkamp“ Weyhausen

Ausgearbeitet
im Auftrage
mit der Gemeindevorstand
Hannover
Dipl.-Ing.

gemäß
Massgebend ist der Lageplan des
Strassenbauamtes Celle vom 20.1.65

Plangenehmigung vom 23.4.1965
Plangenehmigung ausgedehnt bis zur
50% Freilegung (Verfügung vom 28.8.65)
42.1c/H4a (391/51 123/1)



VERVIELFÄLTIGT
mit Genehmigung des
Katasteramtes Wolfsburg
vom 4. Juli 1963

VERVIELFÄLTIGUNGEN
jeder Art sind nicht gestattet.

Gemarkung Weyhausen

Flur 2

Kreis Gifhorn M. 1:1000

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hiermit die vermessungstechnische Richtigkeit bescheinigt.
Die Vervielfältigungsgenehmigung ist der Gemeinde Weyhausen durch Verfügung des Katasteramtes Wolfsburg
vom 4. Juli 1963, zu den Bedingungen der Verpflichtungserklärung, erteilt.

Wolfsburg, den 4. Juli 1963

KATASTERAMT
Carandak

ZEICHENERKLÄRUNG

- vorh. gepl.
- Grenze des räumlichen Bereiches des Bebauungsplanes
- Flurstücksgrenze
- Gebäude
- Art der baulichen Nutzung des Wohngebietes
SO - Sondergebiet
Maß der baulichen Nutzung (H = Höhe, G = Grundfläche)
a b c
- Grenze der überbaubaren Grundstücke
nicht "Maße in m
- Straßenbegrenzung
- landwirtschaftliche Fläche
- Grenze des I.

BEBAUUNGSPLAN NR.3 „FÖRSTERKAMP“

im Auftrage und im Einvernehmen
mit der Gemeinde Weyhausen

DIPL.-ING. F. WLOTZKA
HANNOVER
AM WILLWINKEL 45

gemäß § 2(6) BBauG in der Zeit
vom 24.4. bis zum 25.5. 1964
auf Grund der Bekanntmachung
vom 16.4. 1964

(Siegel) gez. Schulze
Bürgermeister und Gemeindevorsteher

gemäß § 2(1) BBauG und als Satzung
gemäß § 10 BBauG u. § 6 NGO vom Rat d.
Gemeinde beschlossen am 27. 8. 1964

(Siegel) gez. Schulze gez. Schrader
Bürgermeister + Gem.-Direktor Beigeordneter

Der Landkreis hat keine Bedenken

Der Oberkreisdirektor
im Auftrage:
gez. Drews
Kreisoberbaurat

gemäß § 6 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960

Auflagen und Planteile, die von der Genehmigung ausgenommen sind, sind aus der Genehmigungsverfügung zu entnehmen.

Der Regierungspräsident
Dezernat für Städtebau + Ortsplanung

Az.: Ic/H 4b (39) Gi 139/I
im Auftrage:
(Siegel) gez. Reißmann
Oberregierungsbauro.

mit Satzungstext und Begründung
gemäß § 12 BBauG. Die Bekanntmachung
erfolgte vom bis zum 196
Der Bewährungsplan ist damit am 196
rechtsverbindlich geworden.

WEYHAUSEN, am 196

geplante EHV Freileitung
 // Kabel
 abzubauen EHV Freileitung

büschen u. Bäumen
sche.

aß § 4 (4) der
im allgemeinen
für "sterkamp"

ZEICHENERKLÄRUNGEN

vorh. gepl.

	Grenze des räumlichen Geltungs = bereichs des Bebauungsplanes
	Flurstücksgrenzen, gepl. nicht bindend
	Gebäude
	Art der baulichen Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet, SO = Sondergebiet (hier f. Läden)
	Maß der baulichen Nutzung: a = Zahl der Vollgeschosse (H = Höchstgrenze, z = zwingd.), b = Grundflächenzahl, c = Geschössl. Zahl
	Grenze der überbaubaren Grundst.fläche überbaubare Grundstücksfläche nicht " " " Maße in m
	Straßenbegrenzungslinie
	" " " mit Zu- und Ausfahrtsverbot
	landwirtschaftl. genutzte Fläche

Grenze des I. Bauabschnittes

vorh. gepl.

	Grenze des Landschafts = schutzgebietes "Alleal-Barnbruch"
	öffentliche Grünfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentlicher Parkplatz
	von Sichtbehinderungen höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen frei = zuhaltende Sichtdreiecke
	Eltfreileitung mit renze des Schutzstreifens
	Flächen für Garagen und Einstellplätze
	mit einheimischen Gäschen u. Bäumen zu bepflanzende Fläche

geplante Eltfreileitung
" " kabel
abzubauen Eltfreileitung

Die Wohnungen dürfen gemäß § 4 (4) der BauNVO vom 26. Juni 196 im allgemeinen Wohngebiet des Bebg. Pl. "Fensterkamp" nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

Grenze der vom 23. 4. Ausgedehnt 50 kV-Freileitung vom Az. Ic/H4a

260
1

66
25

WEYHAUSEN

KREIS GIFHORN

BEBAUUNGSPLAN NR.3

„FÖRSTERKAMP“

nach Wolfsburg

AUSGEARBEITET

im Auftrage und im Einvernehmen
mit der Gemeinde Weyhausen

HANNOVER, am 5. 2. 1964

DIPL.-ING. F. WLOTZKA
HANNOVER
AM WULLWINKEL 48

Wlotzka

643
285

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

gemäß § 2(6) BBauG in der Zeit
vom 24. 4. bis zum 25. 5. . . . 1964
auf Grund der Bekanntmachung
vom 16. 4. . . . 1964

WEYHAUSEN, am 8. Sept. . . . 1964

(Siegel)

gez. Schulze
Bürgermeister und Gemeindedirektor

AUFGESTELLT

gemäß § 2(1) BBauG und als Satzung
gemäß § 10 BBauG u. § 6 NGO vom Rat d.
Gemeinde beschlossen am 27. 8. 1964

AUFGESTELLT

ge
gemäß § 2(1) BBauG und als Satzung
gemäß § 10 BBauG u. § 6 NGO vom Rat d.
Gemeinde beschlossen am 27. 8. 1964

WEYHAUSEN, am . 8. Sept. 1964

(Siegel) gez. Schulze gez. Schrader
Bürgermeister + Gem.-Direktor Beigeordnete

GESEHEN

Der Landkreis hat keine Bedenken.

GIFHORN, am . 1. 12. 1964

Der Oberkreisdirektor
im Auftrage:

gez. Drews
Kreisoberbaurat

GENEHMIGT mit Deckblatt

gemäß § 6 des Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 1960.

Auflagen und Planteile, die von der
Genehmigung ausgenommen sind,
sind aus der Genehmigungsverfügung
zu entnehmen.

LÜNEBURG, den 23. 4. 1965

Der Regierungspräsident
Dezernat für Städtebau + Ortsplanung

Az.: Ic/H 4b(39) Gi 139/I

im Auftrage:

(Siegel) gez. Reißmann
Oberregierungsbaurat

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

mit Satzungstext und Begründung
gemäß § 12 BBauG. Die Bekanntmachung
erfolgte vom bis zum 196
Der Bebauungsplan ist damit am 196
rechtsverbindlich geworden.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 " Försterkamp "

der Gemeinde W e y h a u s e n , Kreis Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der Bebauungsplan Nr. 3 " Försterkamp " für das Gelände im Osten der Ortslage, südlich der B 188 aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Von der B 188 aus wird das Baugebiet nur von der vorhandenen Straßeneinmündung im Nordwesten des Plangebietes erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt aus der Ortslage von Westen durch den Fasanenweg und von Süden durch die Neue Straße, die später nach Südosten bis zur B 248 ausgebaut werden soll.

Neben der bestehenbleibenden 50 k V-Leitung, die das Gebiet in nordsüdlicher Richtung durchschneidet, sind die Erschließungsstraßen so angeordnet, daß die an ihnen liegenden Parzellen ausserhalb der freizuhaltenden Schutzstreifen bebaut werden können.

Im Westen des Plangebietes südlich des Fasanenweges ist ein Sonderbaugebiet " Läden " mit den erforderlichen Parkplätzen geplant.

Östlich dieses Ladenplatzes und südlich der Neuen Straße sind Kinderspielplätze vorgesehen.

Die notwendigen Parkplätze sollen durch entsprechende Verbreiterung der im allgemeinen 8,0 m breit geplanten Erschließungsstraßen geschaffen werden.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Sonderbaugebieten " Läden " soll durch die Satzung dreigeschossige Bebauung als Höchstgrenze bei einer Grundflächenzahl 0,6 und einer Geschosflächenzahl 1,2 festgesetzt werden.

Die nach Osten anschliessenden Parzellen südlich des verlängerten Fasanenweges und die Parzellen an der Buschwiese sollen mit zweigeschossigen Mehrfamilien- oder Reihenhäusern bebaut werden. Dementsprechend ist für diese Flächen zweigeschossige Bebauung zwingend bei einer Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,5 angeordnet.

Die Fläche an der B 188 im Nordosten des Plangebietes (vorhandene Gastwirtschaft) ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Alle übrigen Flächen werden zum Allgemeinen Wohngebiet mit höchstens zweigeschossiger offener Bauweise und der Grundflächenzahl 0,2 bei Geschosflächenzahl 0,3 bestimmt.

III.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das gesamte Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und an die in Ausführung befindliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 28,5690 ha
 davon ist landw. genutzte Fläche 0,7215 ha
 " genutzter Weg 0,3025 ha
 Spielplätze 0,5400 ha 1,5640 ha

b) Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 27,0050 ha

c) Verkehrsflächen

vorhanden	Querschnitt m	Länge m	Eckab- schr. qm	Fläche qm
Anliegerstraßen	2,0 + 5,5 + 4,5	190	--	2.280
	2,0 + 5,5 + 2,0	374	--	3.550
	(2,0 + 5,5 + 2,0)/2	147	--	700
	3,5 + 5,5	241	--	2.170
	(1,25 + 5,5 + 1,25)/2	213	--	850
	2,0	50	10	110
geplant				9.660
Platz südlich des Fasanenweges Anliegerstraßen	1,5 + 7,0 + 1,5	94	30	3.300
	2,0 + 5,5 + 2,0	208	10	970
	1,25 + 5,5 + 1,25	2808	470	1.990
				22.930
Parkstreifen und Wendeplätze und Verbreiterungen bestehender Straßen				2.640
Die Gesamtstraßenfläche				31.830

(= 15,3 % des Bruttobaugebietes) beträgt 41.490 qm = 4,1490 ha

Davon sind Parkflächen 3.015 qm

Stellplätze und Garagen sind bei den Mehrfamilienhäusern vorgesehen u. auf jedem Einzelgrundstück möglich

d) Das Nettobauland beträgt mithin 22,8560 ha
 davon sind bereits bebaut 1,3350 ha
 für die Bebauung noch zur Verf. stehendes Bauland 21,6210 ha

e) Besiedlungsdichte

vorhanden sind 8 Einfam.häuser mit ca. 10 WE
 - Mehrf. " " " - WE
 geplant sind 239 Einfam. " " " 350 WE
 16 Mehrf. " " " 96 WE

zusammen 456 WE

456 WE x 3,5 = 1.596 Personen
 = 70 Personen je ha Nettobauland

f) Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen

3.910 x 1,2	=	4.692 qm
1.100 x 0,7	=	770 qm
18.170 x 0,5	=	9.085 qm
8.080 x 0,4	=	3.232 qm
197.300 x 0,3	=	59.190 qm
		<u>76.969 qm</u>
		=====

V.

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Plangebiet befinden sich

vorhandene nicht ausgebaute sowie geplante Straßen mit einer Gesamtfläche von 41.490 qm. Bei einer Annahme von 35,-- DM je qm ergeben sich überschläglich errechnete Gesamtkosten von

1.452.150.-- DM.

Entsprechend der Satzung der Gemeinde trägt diese hiervon 10 % =
 145.215.-- DM. Die übrigen 90 % =

1.306.935.-- DM werden auf die Eigentümer der Baugrundstücke nach dem Verhältnis der Summen ihrer Grundstücksfl. u. zul. Geschoßfl. verteilt.

Gesamte Grundstücksfl. = 228.560 qm

zulässige Geschoßfl. = 76.969 qm

Summe = 305.529 qm

Zu erheben sind hiernach : 1.306.935 qm = 4.20 DM je qm Summe

Die Anschlußgebühren für Wasserleitung und Kanalisation, die auf Grund besonderer Satzungen der Gemeinde von den Anliegern später erhoben werden, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Weyhausen, den 8. Sep. 1964

Kunze
 Bürgermeister

Gehradt
 Ratsherr