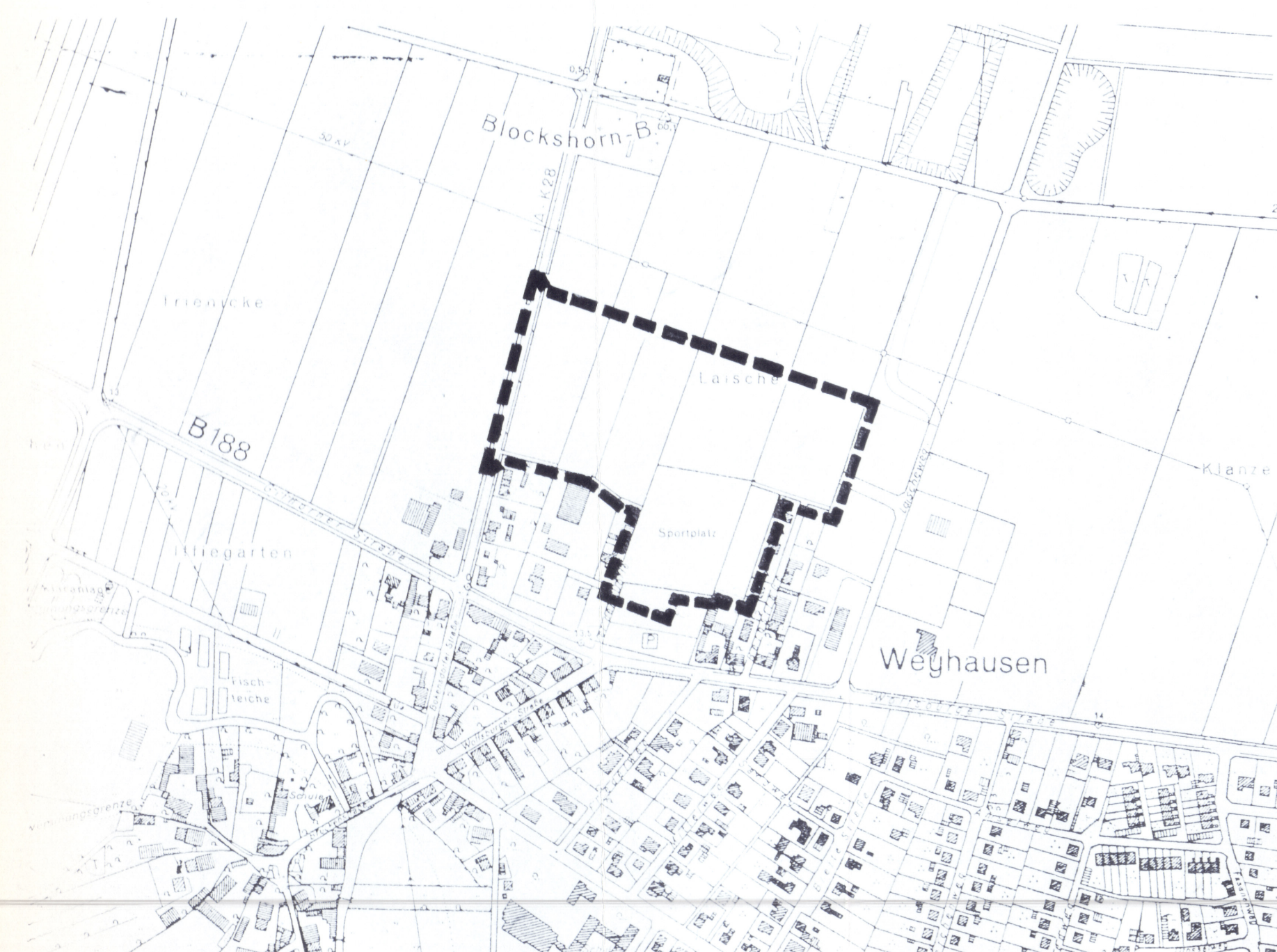




gez. Hemmerling L.S. gez. Vernunft
1. stellb. Bürgermeister stellb. Gemeindevorsteher

L.S. gez. Vernunft
Gemeindevorstand

L.S. ... gez. Vernunft

L.S. gez. Vernunft

L.S. gez. Buthe

Mischgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

--- : --- *Baugrenze*

 Flächen, bei denen -bei der Errichtung von Wohngebäuden- aus Gründen des Schallschutzes besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind

2018 Discometex, Pampas hin

6. Der auf den Flächen zur Anlage von Lärmschutzeinrichtungen zu errichtende Lärmschutzwall ist mit einer Böschungsniegung von 1:1,5 zu errichten. Der Lärmschutzwall ist gem. § 9(1) 25a und b BauGG mit 20-30 heimischen Sträuchern auf 100qm zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Im Bereich nördlich und östlich der Diskothek "Pampas" sind in dem besonders gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplangebietes als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Aufenthaltsräume im Dachgeschoß an der der Diskothek "Pampas" zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

East



B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan " W e y h a u s e n - N o r d "
zugleich 3. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet nördlich der B 188"
der Gemeinde Weyhausen in Weyhausen.

A. Allgemeines:

- A.1 Weyhausen liegt an der B 188 von Gifhorn nach Wolfsburg.
Weyhausen ist Sitz der Samtgemeinde "Boldecker Land".

Die Entfernung zu den nächst gelegenen Städten beträgt:

Gifhorn	(Kreisstadt)	14 km
Wolfsburg	(Volkswagenwerk)	10 km

Seine Einwohnerzahl beträgt z.Zt. rd. 2 800.

Es hat keine Bahnstation. Busverbindung besteht nach
Gifhorn und Wolfsburg.

Die nächste Bahnstation liegt in Fallersleben (Entfernung
rd. 6 km)

- A.2 Das neue Baugebiet liegt nördlich der B 188, zwischen
der Bokensdorfer Straße (K 28) und dem Laischeweg.
Es hat eine Größe von rd. 5.5 ha.

B. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus der z.Zt. in der Aufstellung befind-
lichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde
"Boldecker Land" entwickelt. In ihm ist die Fläche dieses Be-
bauungsplanes dargestellt als:

Mischgebiet

Aus dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der B 188" sind
die nachfolgenden Flächen in den Geltungsbereich dieses Bebau-
ungsplanes einbezogen:

1. Die öffentliche Parkfläche südlich vom Sportplatz, die
nicht mehr erforderlich ist, da der Sportplatz an den
"Silbersee" verlegt worden ist. Der vorhandene Fachmarkt
- für Teppiche, Farben, Tapeten - an der B 188, sowie die
Discothek "Pampas" haben die Möglichkeit bzw. diese wer-
den durch diese Planaufstellung geschaffen auf eigenem

Grund und Boden die erforderlichen privaten Parkplätze zu errichten.

2. Die noch nicht bebauten Teilflächen der Flurstücke 193/11, 193/3 und 192/2, für die als Gewerbefläche kein Bedarf mehr besteht.

C. Planung

C.1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Weyhausen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, da

1. in der Gemeinde kein freies Bauland mehr zur Verfügung steht
2. der ehemalige Sportplatz einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.
3. im überhöhten Umfang (ca 2.2 ha) Gewerbeflächen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der B 188" ausgewiesen sind, für die eine andere bauliche Nutzung festgesetzt werden soll.

C.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, sowie der örtlich vorhandenen angrenzenden Bebauung festgelegt mit:

Mischgebiet

Ausgenommen hiervon ist:

1. die ehemalige Parkplatzfläche innerhalb des Flurstückes 196/4, sowie eine Erweiterungsfläche von ca. 750 qm aus dem Flurstück 197/1, die als Gewerbegebiet - aber nicht bebaubar - entsprechend der angrenzenden Gewerbefläche genutzt werden sollen.
Der Eigentümer des sich auf dem Flurstückes 196/4 befindliche Fachmarktes kann nunmehr die notwendigen Parkplätze entsprechend den Erfordernissen anordnen.
2. Eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von rd. 4 000 qm an der Nordseite des ehemaligen Sportplatzes für die Schaffung eines Regenrückhaltebeckens, sowie einer kleinen Parkanlage mit Bänken und einem kleinen Sandkasten. Hier soll eine kleine Fläche zum Verweilen und zur Unterhaltung entstehen.

3. Aus Immissionsschutzgründen ist nördlich der Diskothek "Pampas" eine Fläche von rd. 1200 qm als Mischgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung (MIE) zur Errichtung eines Bürogebäudes ausgewiesen. Das Gebäude kann ggf. mit in die Lärmschutzeinrichtung gegen die Diskothek "Pampas" einbezogen werden.

Entsprechende Maßnahmen, die zu einer tlw. Aufhebung der festgelegten Lärmschutzanlagen führen könnten, sind im Bauantrag nachzuweisen.

4. Aus Immissionsschutzgründen ist im südlichen Teil des Bebauungsplanes - östlich des vorhandenen Teiles der Straße "Vor dem Dorfe" und südlich vom Regenrückhaltebecken eine Fläche von rd. 3 500 qm als Mischgebiet mit eingeschränkter baulicher Nutzung zur Errichtung von z.B.:

- a. Geschäfts- und Bürogebäuden
- b. sonstige Gewerbebetriebe
- c. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausgewiesen.

Hierdurch sollen die Belästigungen, die durch die Zufahrt bzw. Zugang zur Diskothek "Pampas" entstehen, vom neuen Baugebiet abgeschildert werden.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Baugebietes im nördlichen Teil von Weyhausen am Rande der Ortslage ist das Maß der baulichen Nutzung festgelegt mit:

1. Im Mischgebiet:

Grundflächenzahl: 0.3 im Gebiet nördlich der Planstraße I
und als Randbebauung
Geschoßflächenz.

0.4 im Gebiet südlich der Planstraße I
und östlich vom Fußweg A

0.5 im Gebiet südlich der Planstraße I
und westlich vom Fußweg A.
Hier soll versucht werden möglichst
"sonstige Gewerbebetriebe" anzusiedeln.

Grundflächenzahl: 0.6 für die Bereiche der eingeschränkten
baulichen Nutzung.

Geschoßflächenz.: 1.0 "

Geschoßzahl: I bzw. II (als Höchstgrenze) in den Gebieten mit eingeschränkter baulicher Nutzung

Offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
für den Bereich nördlich und östlich
vom Rückhaltebecken.

Offene Bauweise - ohne Einschränkung für den übrigen
Bereich

2. Im Gewerbegebiet:

Grundflächenzahl 0,5

Geschoßflächenzahl 1,0

Geschoßzahl II als Höchstgrenze

Offene Bauweise

Die im Bebauungsentwurf vorgesehenen Grundstücke - 38 - sind nicht bindend festgelegt. Sie können jeweils entsprechend den Erfordernissen und unter Berücksichtigung der bebaubaren Flächen verändert werden.

D. Soziale Einrichtungen

D.1 Ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren ist nicht erforderlich, da es sich hier um ein Mischgebiet mit im wesentlichen Einfamilienhäusern mit entsprechenden Nebengebäuden handelt, bei dem genügend Freiflächen für spielende Kinder bis zu 6 Jahren auf den Hausgrundstücken zur Verfügung stehen.

D.2 Ein Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren wird ebenfalls nicht für erforderlich gehalten, da auch für diese genügend Spielmöglichkeiten auf den Haus- und Hofgrundstücken zur Verfügung stehen.

E. Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes geschieht wie folgt:

1. Von der Wolfsburger Straße aus über die Verlängerung der bereits teilweise vorhandenen Straße "Vor dem Dorfe", die in einem Wendeplatz endet.
Die Straße "Vor dem Dorfe" hat im bereits vorhandenen Teil eine Breite von 7.0 m. Diese wird auch für den weiteren Teil als ausreichend betrachtet. Der Ausbau soll als verkehrsberuhigte Zone - ohne Trennung von Fahrbahn und Fußweg durch Hochbord, niveaugleich - erfolgen.
Für den Wendeplatz, an dessen Nordseite für den ruhenden Verkehr Parkplätze - als Längsparkstreifen neben der Fahr-

bahn - vorgesehen sind, wurde ein Durchmesser von 18 m festgelegt, damit auch Müllfahrzeuge problemlos wenden können. Die im Bereich des Wendeplatzes ausgewiesenen Parkplätze dienen der Freihaltung des Wendeplatzes.

2. Von den bereits im Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der B 188" ausgewiesenen Teilstücken der Planstraße I, die über die Flurstücke 608/194 und 199/5 miteinander verbunden werden. - Der im heutigen Flurstück 193/11 bisher ausgewiesene Wendeplatz ist nunmehr nicht mehr erforderlich. Er wurde aufgehoben.
- Die Planstraße I ist in dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der B 188" in einer Breite von 12 m, als Entlastungsstraße der B 188 für den Verkehr von der K 28 (Bokensdorfer Straße) zum Gewerbegebiet am Laischeweg, ausgewiesen. Im östlichen Teil ist der Ausbau bereits mit 2 m Fußweg, 8 m Fahrbahn und 2 m Fußweg erfolgt.

Da die Planstraße I nicht mehr als Durchfahrtsstraße zum Gewerbegebiet am Laischeweg dienen soll, und die für eine Nutzung des neuen Baugebietes als Dorfgebiet bisher ausgewiesenen Breite von 12 m nicht mehr erforderlich ist, wurde die neue Breite der Planstraße I festgelegt mit:

1. im westlichen Teil von der K28 bis zur Planstraße B:
8.50 m ; 1.5 m Fußweg, 5.0 m Fahrbahn, 1.5 m Fußweg
2. im weiteren Verlauf:
7.50 m ; 1.5 m Fußweg, 5.5 m Fahrbahn, 0.5 m Schrammbord
bzw. 9.50 m ; 1.5 m Fußweg, 5.5 m Fahrbahn, 2.0 m Längsparkstreifen, 0.5 m Schrammbord

Um möglichst zu verhindern, daß die Planstraße I als Durchfahrtsstraße zum Laischeweg benutzt wird, wurde der Verlauf der Straße im westlichen Teil um rd. 40 m nach Süden verschoben, so daß sie einen gekrümmten Verlauf hat, und damit optisch schon zeigt, daß sie keine Durchfahrtsstraße ist.

Im östliche Teil der Planstraße, kurz bevor diese auf das ausgebaute Teilstück am Laischeweg trifft, ist ein weiterer Schlenker eingebaut, so daß auch vom Laischeweg für den Verkehrsteilnehmer der Eindruck entstehen muß, daß für den weiteren Teil eine ungehinderte Durchfahrt nicht möglich ist.

3. Die Straße "Vor dem Dorfe" und die Planstraße I sind durch den befahrbaren Fußweg A miteinander verbunden. Der Fußweg ist nach Norden über die Planstraße I - als befahrbarer Fußweg B - bis an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlängert worden.

Er soll später bis zum Friedhof weitergeführt werden. Die Breite der Fußwege beträgt 3,5 m. Diese ist notwendig, da in den Fußwegen Leitungen verlegt werden müssen, und da sie der Erschließung von Baugrundstücken in diesem Baugebiet dienen.

4. Von der Planstraße I zweigt im westliche Bereich im Abstand von rd. 45 m von der Bokensdorfer Straße (K 28) die Planstraße B ab, die in einem Wendeplatz endet. Die Straße hat eine Breite von 8.5 m. Für diese Straße wurde eine Breite von 8.5 m festgelegt, da sie ggf. der Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen - bei einer Erweiterung des Baugebietes nach Norden - dienen soll. Der Wendeplatz hat eine Breite von 18.0 m. An seiner Nordseite sind zur Freihaltung des Platzes Parkplätze ausgewiesen.

5. Ca. 55 m östlich von der Planstraße B zweigt die Planstraße C als Stichweg ohne Wendeplatz (Breite 4.0 m) von der Planstraße I nach Norden zur Erschließung von 3 weiteren Baugrundstücken ab. Da Planstraße wurde hier vorgesehen, da die Grundstückstiefe in diesem Bereich sehr tief ist.

Für alle übrigen Flächen nördlich der Planstraße I ist eine Verkleinerung der im Bebauungsentwurf vorgesehenen Grundstücke durch die Schaffung von privaten Zufahrtswegen möglich.

6. Im Bebauungsentwurf ist nördlich der außerhalb dieses Bebauungsplanes gelegenen Bergstraße eine Ausgleichsfläche für den Eigentümer der Flurstücke 482/199 und 452/199 für die Schaffung eines Wendeplatzes auf dem Flurstück 452/199 dargestellt.
7. Zur Erschließung der Fläche der eingeschränkten baulichen Nutzung (MIE) nördlich der Diskothek "Pampas" ist auf einer Länge von 35 m - von der Planstraße I nach Süden - ein Wege- und Leitungsrecht festgesetzt.
8. Auf der Nord- und Ostseite des Fitnes-Centers auf dem Flurstück 193/13 (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) sind Flächen zum Bau von 11 Einstellplätzen sowie eine Fläche für die Anlage eines Privatweges zum Fitnes-Center vorgesehen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind für den ruhenden Verkehr innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen - als Längsparkstreifen neben der Fahrbahn bzw. an der Nordseite des Wendeplatzes der Planstraße B - Parkplätze für insgesamt 24 Pkws ausgewiesen.

F. Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Gewerbeflächen sind die folgenden Schutzmaßnahmen vorgesehen:

- a) Entlang der Nordgrenze des vorhandenen Fachmarktes an der Wolfsburger Straße - auf dem Grundstück des Gewerbegebietes - eine 2 m hohe Lärmschutzmauer.

Die im Gewerbegebiet ca. 10 m südlich der geplanten Lärmschutzmauer vorhandene Eiche soll erhalten bleiben. Sie ist als "zu erhaltender Baum" festgesetzt.

- b1) Entlang der Südgrenze des Baugebietes - nördlich der Diskothek "Pampas" sowie westlich vom Regenrückhaltebecken - ist entsprechende dem schalltechnischen Gutachten der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. M. Bonk - Dr. W. Maire - Dr. rer. nat. G. Hoppmann vom 27.6.1990 ein bepflanzter Lärmschutzwall nebst aufstehender Lärmschutzwand vorgesehen (Höhe ca. 5 m)

Die Lärmschutzanlage nördlich der Diskothek "Pampas" wirkt nicht so sehr störend in der Landschaft, da das Gelände von der Diskothek nach Norden hin ansteigt, und eine ca 2 m hohe Böschung bereits vorhanden ist.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Errichtung der Lärmschutzanlagen im Bereich der Diskothek muß die Höhe und auch die Art der Anlage, sowie auch die bis zur Planstraße I erforderlichen Schutzmaßnahmen bei einer evtl. Bebauung mit Wohngebäuden, die von der Höhe der Schutzanlage abhängig sind, durch einen Sachverständigen festgelegt werden.

Der Lärmschutzwall ist mit einer Böschungsneigung von 1 : 1.5 zu errichten. Er ist darüber hinaus gemäß § 9(1) 25a und b BauBG mit 20 - 30 heimischen Bäumen und Sträuchern auf 100 qm zu bepflanzen und zu unterhalten.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden in unmittelbarer Nähe der Diskothek "Pampas" sind bei der Bebauung mit Wohngebäuden aus Gründen des Schallschutzes besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Die hiervon betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Die getroffenen Schutzmaßnahmen sind im Bauantrag nachzuweisen.

Das Schallschutztechnische Gutachten vom 27.6.1990 der beratenden Ingenieure Dipl.-Ing. M. Bonk, Dr. Ing. W. Maire, Dr. rer. nat. G. Hoppmann ist Bestandteil dieser Begründung und liegt als Kopie bei.

- b2) Im Bereich nördlich vom Grundstück der Diskothek "Pampas" bis zu einem Abstand von 75 m vom Flurstück 193/12 dürfen im Dachgeschoß zur Diskothek hin keine Aufenthaltsräume ausgebaut werden. - Im Bebauungsplan wurde eine Begrenzungslinie eingetragen, die so gewählt ist, daß möglichst ganze zukünftige Baugrundstücke vom Ausbauverbot betroffen werden.
- c) Entlang der Ostgrenze des Planbereiches dieses Bebauungsplanes - unmittelbar angrenzend an die Gewerbeflächen am Laischeweg - eine 2 m hohe Schallschutzmauer.
- d) Entlang der Nordgrenze des Baugebietes eine 5 m breite - den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke gehörende - private Schutzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern.
Die Schutzpflanzung sollte - nach der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 7.4.1989 - aus folgenden Gehölzarten bestehen:

- a) Bäume: Rotbuche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche
----- und Eberesche
- b) Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn, Haselnuß, Schlehe,
----- Hundsrose und schwarzer Holunder
- e) Der Abstand der geplanten Bebauung von der Grenze der
Bokensdorfer Straße (K 28) ist mit 15 m festgelegt.

Die Gemeinde geht davon aus, daß von den Grundstückseigentümern auf diesem Streifen - ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan - unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Sichtdreiecke entsprechende Schutzpflanzungen gegen evtl. Belästigungen, die vom Verkehr auf der K 28 ausgehen, angelegt werden.

Die festgesetzten Lärmschutzmauern sind mit immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen.

Agrund der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig vom 8.2.1991 wird darauf hingewiesen, daß die Landbewirtschaftung der angrenzenden Flächen, sowie die Nähe der Hofstelle (Hof: Niemann, an der Einmündung der K 28 auf die B 188. Die Bebauung der Hofstelle ist rd. 50 m von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes entfernt.) mit Immissionen verbunden sind. Diese müssen hingenommen werden.

G. Ver- und Entsorgung

a) Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

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

Die Beseitigung des Regenwassers muß entsprechend der Stellungnahme der Samtgemeinde Boldecker Land vom 26.4.1989 wie folgt geschehen: Da die hydraulischen Berechnungen zeigen, daß eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser aus diesem Planbereich in die Regenwasserkanalisation nicht mehr möglich ist, muß die Regenwasserbeseitigung entsprechend dem Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. Heers vom 11.4.1989 durch Sammeln in einem Regenrückhaltebecken und nach entsprechender Drosselung durch Ableitung in die in der Straße "Vor dem Dorfe" teilweise bereits schon vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen.

b) Wasserversorgung

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

Bei der Anlegung neuer Wasserleitungen ist darauf zu achten, daß die Leitungen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. Darüber hinaus sind Hydranten in ausreichender Zahl anzubringen, damit von den einzelnen Grundstücken bei Feuergefahr in einer Höchstentfernung von 200 m ein Hydrant erreichbar ist.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Landelektrizität Fallersleben sichergestellt.

Auf dem Grundstück an der Einmündung des Fußweges A auf die Planstraße I ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo-station) ausgewiesen.

Zur Sicherung der Stromversorgung sind die folgenden Leitungsrechte eirgetragen:

1. im östlichen Teil des Bebaungsplanes von der Bergstraße bi zur Planstraße I.
2. in der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte westlich vom Fußweg A und südlich der Planstraße I.

d) Müllbeseitigung

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

Bei den Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerfahr-zeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, sind die Müllbehälter von den Nutzern der Grundstücke an den Abfuhr-tagen dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können.

Evtl. anfallende gewerbliche Abfälle, die gemäß Satzung des Landkreises Gifhorn von der Abfallbeseitigungspflicht aus-geschlossen sind, sind auf Sonderdeponien zu bringen. Die Führung von Begleitscheinen für diese Abfälle ist unerläß-lich.

e) Fernmeldewesen

Im Straßenkörper liegen ggf. bereits Fernmeldeeinrichtungen. Für evtl. notwendige Umlegungen bzw. Errichtung von Neu-anschlüssen ist das Fernmeldeamt Uelzen zuständig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger muß der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich - mindestens 9 Monate vor Baubeginn - schriftlich dem Fern-meldeamt Uelzen angezeigt werden.

H. Statistische Angaben:

a) Die Gesamtfläche des Bebauungsplanbereiches beträgt:
ca. 5.5 ha

b) Die öffentliche Verkehrsflächen und Grünanlage betragen:

Bezeichnung	I	Länge (ca)	I	Querschnitt	I	Fläche (rd)
	I		I		I	
Planstraße I	I	40 m	I	8.50 m	I	
	I	185 m	I	7.50 m	I	2 700 qm
	I	100 m	I	9.50 m	I	
	I	Abrundungen an den Wegeeinmündungen				
Vor dem Dorfe	I	150 m	I	7.0 m	I	1 500 qm
	I	+ Wendeplatz u.a.				I
Fußweg A + B	I	140 m	I	3.5 m	I	510 qm
	I	+ Wegeabschr.				I
Planstraße C	I		I		I	
	I	45 m	I	4.0 m	I	200 qm
	I	+ Wegeabr.				I
Planstraße B	I	80 m	I	8.5 m	I	1200 qm
	I	+ Wendeplatz u.a.				I
öffentl. Grün- fläche	I		I		I	4000 qm
	I		I		I	
Gesamtfläche:					rd. 10 100 qm	=====

das sind Prozent der Flächen des Baugebietes: rd 18.0 %

c) Das Nettobauland beträgt mithin: rd. 4.5 ha
(Einschließlich der Flächen für
die Lärmschutzanlagen, die den
angrenzenden Grundstücken zu-
geschlagen werden sollen.)

d) Besiedlungsdichte:

geplant sind ca 50 Wohnungen.

Das ergibt : 50 x 2,5 = 125 Personen

Die Besiedlungsdichte ergibt mithin::

rd. 28 Personen auf 1 ha Nettobauland

I. Überschlägliche Kostenschätzung der Erschließung

Die überschlägliche Kostenschätzung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes ergibt:

I.1 Kosten nach dem Baugesetzbuch:

Gesetz- grundlage	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten (rd)
I	I	I	I	I
I	I Grunderwerb	I 40,- DM/qm	I Gem.10%	I 25 000,--
I	I	I 6100 qm	I Anl.90%	I 225 000,--
I	I	I	I	I
IBaugesetzb.	I Erstmalige	I	I	I
I vom	I Herstellung der	I 110,- DM/qm	I Gem.10%	I 67 000,--
I 1.7.1987	I Erschließungs-	I 6100 qm	I Anl.90%	I 603 000,--
I	I anlagen	I	I	I
I	I	I	I	I
I und	I Straßen-	I 110,--DM/	I Gem.10%	I 7 000,--
I	I entwässerung	I lfd.Meter	I Anl.90%	I 66 000,--
I Orts	I	I 660 m	I	I
I satzung	I	I	I	I
I der	I Straßen-	I 48,--DM/	I Gem.10%	I 3 000,--
I Gemeinde	I beleuchtung	I lfd.Meter	I Anl.90%	I 27 000,--
I	I	I 620 m	I	I
I	I	I	I	I
I	I Parkanlage	I --	I --	I 300,--
I	I	I	I	I 2 700,--
I	I	I	I	I
I	I Lärmschutzeinrich-	I	I	I 100 000,--
I	I tungen	I	I	I
I	I	I	I	I
insgesamt: rd.				DM 1 126 000,--
				=====
davon Gemeinde 10% =				DM 112 000,--
davon Anlieger 90% =				DM 1 014 000,--

I.2 Weitere Kosten aufgrund von Ortssatzungen

Gesetz- grundlage	Erschließungs- aufwand	Summe	Träger der Kosten	geschätzte Kosten
I	I	I	I	I
I	I Wasser-	I je Haus 3 000,--	I	I
I	I versorgung	I x 40 (rd.)	I Anlieger	I 120 000,--
I	I	I	I	I
I sonstige	I Abwasser- u.	I	I	I
I Kosten	I Regenwasser	I je Haus 13 000,--	I Anlieger	I 520 000,--
I	I beseitigung	I x 40 (rd.)	I	I
I	I	I	I	I
I	I Elt-	I je Haus 3 000,--	I	I
I	I Versorgung	I x 40 (rd.)	I Anlieger	I 120 000,--
I	I	I	I	I
insgesamt: rd.				760 000,--
				=====

Von den überschläglich ermittelten Kosten des Erschließungsaufwandes nach dem Baugesetzbuch von rd. 1 100 000,--DM muß die Gemeinde selbst 10%, das sind rd. 110 000,-- DM, tragen.

K. Bodenordnende Maßnahmen

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen dieses Baugebietes wird die Gemeinde von den Grundstückseigentümern die Straßenflächen - soweit diese sich noch nicht im Eigentum der Gemeinde befinden - käuflich erwerben.

Bei Weigerung der Grundstückseigentümer diese Flächen abzugeben, ist ein Enteignungsverfahren vorgesehen.

Nach erfolgtem Ausbau werden die Kosten für den Ausbau der Erschließungsanlagen - nach dem Baugesetzbuch - entsprechend dem gültigen Ortsrecht umgelegt.

Hierbei sind die Kosten wie folgt aufzubringen:

Gemeinde : 10 %

Anlieger : 90 %

Da der Ausbau der Erschließungsanlagen dieses Baugebietes in den Jahren 1991 bis 1995 vorgesehen ist, wird die Gemeinde, die von ihr aufzubringenden Erschließungskosten in den Haushaltsplänen der Jahre 1991 bis 1995 bereitstellen.

Der Planer:
Wolfsburg, den 30.10.1988
09.12.1990
07.08.1991

.....
Dipl.-Ing.

Für die Gemeinde:
Weyhausen, den 28.10.91

.....
stellv. Bürgerm. Gemeindedirekt.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan
nebst Bebauungsentwurf gemäß § 3 (2) BauGB

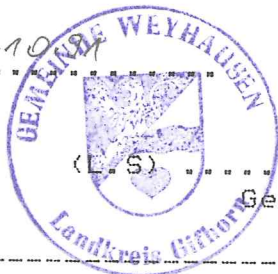
vom 21.1.1991 bis 25.2.1991

und gemäß § 3 (3) BauGB

vom 27.8.1991 bis 27.9.1991

öffentlich ausgelegen.

Weyhausen, den 28.10.91
(L.S.)
Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde Weyhausen hat diese Begründung
zum Bebauungsplan "Weyhausen - Nord" zugleich 3. Änderung
des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet
nördlich der B 188"

in seiner Sitzung am 17.10.91 beschlossen.

Weyhausen, den 28.10.91



(L.S.)
stellv. Bürgerm.

.....
Gemeindedirektor