

### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiete, Pflege und Betreuung mit Wohnen, s. textl. Festsetzung Ziff. 1  
Pflege und Betreuung mit Wohnen

Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl  
**1** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise  
Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Telekommunikationslinien, unterirdisch

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche, Graben III. Ordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Waldsaum, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Telekom

### Textliche Festsetzungen

**1.0 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO:**

- a) Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" sind gem. § 11 (2) BauNVO Wohn- und Pflegeeinrichtungen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Nutzungen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind, zulässig; dabei dient das Wohnen hier den Bewohnern und deren betreuenden Angehörigen. Außerdem sind Nutzungen zulässig, die in einer Beziehung zur Einrichtung am Brömmelkamp stehen und sich der Hauptnutzung im Umfang unterordnen, wie z.B. Café, Kiosk, Wohnungen für Aufsichtspersonal, Räume für Therapeutische Behandlungen.
- b) Es wird eine von der offenen Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig;
- c) die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Zuwegung ist im Sondergebiet (SO) zulässig;
- d) auf den Flächen im Sondergebiet (SO), die als Grünflächen genutzt werden, ist die Anlage von Überfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr und Rettungswagen zulässig. Die Gestaltung der Überfahrten und Aufstellflächen hat als Schotterrasen, Rasengittersteine o. ä. zu erfolgen.
- e) Innerhalb der Waldsaumzone, die der Anpflanzungsfestsetzung vorgelagert ist, ist auf 800m<sup>2</sup> eine halbruderale Staudenflur anzulegen.

**2.0 Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:**

- a) die bereits vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten;
- b) zu den bestehenden Waldflächen ist durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und Sträuchern (wie z.B. Roter und Schwarzer Holunder, Haselnuss, Hundsrose, Schwarzdorn, Wald-Gelbhart und Faulbaum) eine Waldsaumzone anzulegen;
- c) die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

**3.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:**

**3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Dabei gilt Folgendes:**

- a) je 3 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartrieel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen; vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzungen mit einzubeziehen;
- b) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück, je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind mit anzurechnen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln;
- c) je 30 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen; vorhandene baumartige Gehölze sind bei Erhalt mit anzurechnen.

**3.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gilt Folgendes:**

- a) die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäume sind zu erhalten und zu pflegen;
- b) ausnahmsweise ist die Errichtung eines versickerungsöffnen Feuerwehr- und Rettungswegs in einer Breite von 3,50 zulässig;

Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue Anpflanzungen der gleichen Art gem. § 9 (1) Nr. 25 a zu ersetzen.

**HINWEIS:**

- 1. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegen.

### Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3, Abs. 4 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. v. 21.11.2017 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des NKomVG hat der Rat der Stadt Gifhorn am **18. Juni 2018** diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, **26. Juni 2018**



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Verfahrensmerkmale:**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 09.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Brömmelkamp", Ortschaft Kästorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.  
Gifhorn, **26. Juni 2018**

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskataster  
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2017; AZ 2017 - 8001). 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.

Gifhorn, **den 7.06.2018**



Jürgen Erdmann  
Öffentl. best. Verm. Ing.

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Brömmelkamp" wurde ausgearbeitet vom Büro Dr.-Ing. W. Schwert.

Büro für Stadtplanung GbR,  
Braunschweig, **09.06.2018**

Frauke Schwert  
Stadtplanerin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn, **17. Nov. 2019**

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.04.2018 bis 04.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, **26. Juni 2018**

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **18. Juni 2018** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, **26. Juni 2018**

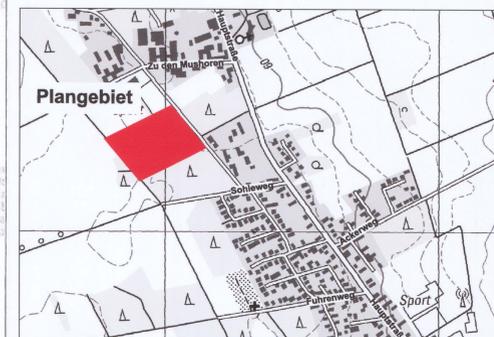
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **28. Sept. 2018** im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 9 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am **28. Sept. 2018** in Kraft getreten.

Gifhorn, **23. Okt. 2018**

Matthias Nerlich  
Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2006 LGLN

**Stadt Gifhorn**  
Fachbereich Stadtplanung  
Marktplatz 1 | 38518 Gifhorn | Tel: 05371 88-0

**Bebauungsplan**  
Nr. 16 "Brömmelkamp"  
Ortschaft Kästorf

**URSCHRIFT**  
Bearbeiter: /  
Datum: 07.05.2018  
Maßstab: 1:1000