

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE TÜLAU DEN BEBAUUNGSPLAN „ALTER BAHNHOF“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ALTER BAHNHOF“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_2019 ORTSÜBBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
WENDENTORWALL 19  
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN \_\_\_\_2021

PLANVERFASSER

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.03.2021 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 \_\_\_\_2021 ORTSÜBBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_2021 BIS EINSCHLIESSLICH \_\_\_\_2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE AM \_\_\_\_2021 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „ALTER BAHNHOF“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_2021 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BAUGB ORTSÜBBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. (JG. ...) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM \_\_\_\_2021 IN KRAFT GETRETEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_20\_\_

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:  
LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER-VERALTUNG UND EIGENE VERMESSUNGEN.

AKTENZEICHEN: L4-244/2020

ERLAUBNISVERMERK:  
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND 07.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG-  
WOLFSBURG  
KATASTERAMT GIFHORN

SCHLOSSGARTEN 6  
38518 GIFHORN

GIFHORN, DEN \_\_\_\_2021

UNTERSCHRIFT SIEGEL

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Gewerbegebiet

1.1 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur die Nutzungsarten zulässig, die den Wirtschafts-zweigen der Forst- und/ oder der Holzwirtschaft zugeordnet sind. Zulässig sind:  
- Flächen und Betriebsgebäude zur Holze- oder -verarbeitung,  
- Be- und Entladeflächen,  
- Lagerflächen für Holz,  
- Flächen und Gebäude für die Maschinen und Betriebsfahrzeuge,  
- Gebäude zur Verwaltung,  
- Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher,  
- der technischen Versorgung dienende Einrichtungen sowie  
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen der Forst- bzw. Holzwirtschaft zuzuordnen sind.

1.2 Im Gewerbegebiet werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser und Lagerplätze; öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude; Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 1.1 genannten Betriebe ausgeschlossen.

1.3 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

1.4 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitsliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die überbaubare (versiegelbare) Grundfläche maximal 5.100 m<sup>2</sup>. Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht erlaubt.

1.6 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite darf max. 8,5 m betragen.

1.7 Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachendeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudesseite darf max. 6,5 m betragen.

1.8 Im Bereich des angrenzenden Straßenraumes der Kreisstraße K 26 ist zwischen der angrenzenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als *Abstandsfläche* eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

1.9 In den *Abstandsflächen* des Gewerbegebietes (ausgehend von der jeweils nächstgelegenen Baugrenze) zur südwestlichen gelegenen Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zur südlichen Grundstücksgrenze und zu den östlich gelegenen *Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *privates Gartenland* sowie *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* 3 bis auf Höhe der nördlichen Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 5 BauNVO in den sog. *Abstandsflächen* grundsätzlich zulässig wären, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt.

1.10 In der Abstandsfläche nördlich der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie im Norden der nördlichen Baugrenze sind § 23 Abs. 5 BauNVO hochbauliche Nebenanlagen bzw. bauliche Anlagen nach § 5 der NBauO nicht erlaubt. Ausgenommen sind bauliche Einfriedungen sowie flächenhafte Befestigungen, die als Lager-, Verarbeitungs- und Verkehrsanlage dienen.

1.11 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen. Gleichzeitig ist der Boden in Abstimmung mit der Unteren Immissions-schutzbehörde auf eine mögliche Belastung mit Schadstoffen gem. BBodSchG zu prüfen.

Sofern die Ergebnisse des Bodengutachtens eine Versickerung ermöglichen, sind bei der Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen das DWA-A 138 und das DWA-M 153 zu beachten. Infolge der Lage im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rügen sind die Schutzgebietsbestimmungen, die sich aus der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone W III B 1 ergeben, und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (Ris/Wag) einzuhalten. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelender Baumaßnahmen gewährleistet sein.

1.12 Da sich die Zuwegung zum Plangebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet, ist eine Befahrung des Grundstückes durch ein 3-schichtiges Müllfahrzeug zu gewährleisten. Für die Wendeanlage sind die Vorgaben der RAST unter Beachtung der Fahrkurve 3, der Mindestradius von 10 m und eine zusätzliche Freihaltezone von 1 m sicherzustellen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.12).

### Grünordnung

2.1 Die dauerhafte künstliche Beleuchtung der Betriebsfläche ist zum Schutz der Tierwelt auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.  
  
2.2 Der Gehölzbestand innerhalb der als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Bereiche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzarten zu ersetzen. Die laufende Unterhaltung der den landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen ist zu gewährleisten.

2.3 Die Räumung des Baufeldes darf zum Schutz der Vögel nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar erfolgen oder in diesem Zeitraum beginnen. Bei geplanten Baumfällungen sind im Vorfeld fachgerechte Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorzunehmen.

2.4 Die *Private Grünfläche* ist in ihrer Ausprägung als Garten zu erhalten. Flächenversiegelungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* 1 und 3 sind an ihrer nordwestlichen Seite zum Gewerbegebiet durch Markierung mit Eichen-spaltpfählen im Abstand von ca. 10 m in Anpassung an die vorhandenen Geländestrukturen abzugrenzen.

2.6 Innerhalb der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ist das vorhandene Relief auch bezüglich der alten Anlagen (z.B. ehem. Laderampe), dauerhaft in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Jegliche Reliefveränderungen (z.B. Verfüllungen im Bereich der alten Laderampe) sind unzulässig. Zur Absturzsicherung ist die Steilkante im Bereich der ehem. Laderampe auf ihrer östlichen Seite mit einem Geländer auszustatten.

2.7 Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind durch Aushagerung als Sand-trockenrasen (mit Elementen von halbruderalen Gras- und Staudenfluren) zu entwickeln. Weiterer ist die Anlage / Entwicklung von Habitatelementen zur Förderung spezieller, an trockenwarme, magere Lebensräume gebundene Tierarten vorzusehen (spezifische Artenschutzmaßnahmen; vgl. Textliche Festsetzungen 2.8 – 2.12). Zur Pflege der Flächen ist abschnittsweise eine Mahd im zweijährigen Turnus im August/ September vorzunehmen. Das Mahdgut ist dabei jeweils über den Winterzeitraum im Randbereich der Fläche zwischenzulagern. Anschließend (ab Mai) ist das Mahdgut von der Fläche abzutransportieren. Ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht zulässig. Zusätzlich sind auf den einzelnen Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

2.8 Zum Reptilienschutz sind innerhalb der Flächen 1 und 3 insgesamt mindestens 4 Feldstein- und Stubbenhaufen mit einem Volumen von jeweils mind. 5 m<sup>3</sup> fachgerecht anzulegen (mit Aushub einer Mulde mit 80 – 100 cm Tiefe, Höhe des Haufens 80-120 cm). Die Feldstein- und Stubbenhaufen sind in gleichmäßiger Verteilung angrenzend an den ehemaligen Bahnkörper an besonnten Standorten einzurichten.

2.9 Im Bereich der Fläche 1 sind die dominanten Arten Brennnessel und Landreitgras durch fachgerechte mechanische Bekämpfung zurückzuführen (keine vollständige Entfernung). Im nördlichen Randbereich ist eine Dornhecke auf einer Grundfläche von mind. 200 m<sup>2</sup> in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu entwickeln. Unter Berücksichtigung einer Mindesthöhe von 60 – 100 cm sind ausschließlich folgende Arten anzupflanzen: Einfrügliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweifrügliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*). Es ist ausschließlich Pflanzgut aus regionalen Samenbeständen mit Herkunftsnachweis in der zu verwenden. Am nordöstlichen Rand entlang des Feldweges ist eine Obstbaumreihe mit insgesamt 6 Bäumen (Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm) im Abstand von jeweils ca. 10-15 m mit regionaltypischen Obstsorten der Artenliste 1 anzupflanzen.

2.10 Innerhalb der Fläche 2 ist eine fachgerechte mechanische Bekämpfung der Goldrutenflur (Mahd vor Samenreife und Abtrag der obersten Bodenschicht (30 cm) mit fachgerechter Entsorgung des Bodenmaterials) vorzunehmen. Nachfolgend ist als Konkurrenzvegetation eine flächige Neunaussaat von Raupenfutter-Pflanzen und Nektarpflanzen vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Saatgut aus regionalen Samenbeständen folgender Arten zu verwenden: Streifen-Klee (*Trifolium striatum*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Luzerne (*Medicago sativa*), Dorniger Hauhechel (*Ononis spinosa*), Bunte Kronwicke (*Securigera varia*), Rotschwängel (*Festuca rubra*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Wiesenkröteicher (*Polygonum bistorta*), Besenheide (*Calluna vulgaris*).

2.11 Im Bereich der Fläche 3 sind eine Aushagerung der Fläche und ein partielles Ablaggen des Oberbodens zur Schaffung von Offenbodenbereichen (Artenschutzmaßnahme zur Förderung für Falter) vorzunehmen. Der hier auftretende Gehölz-Jung-aufwuchs (insbesondere Spätblühende Trauben-kirsche, Birke) ist in regelmäßigen Abständen (ca. alle 5–10 Jahre) manuell zu entfernen. Die im südlichen Abschnitt vorhandene prägende Baumreihe ist zu erhalten.

2.12 Auf der Fläche 4 sind 50 m<sup>3</sup> magerer Sand mit geringem Lehnteil aufzubringen, um die Fläche auszumagern. Die Aufsandung ist dabei partiell in einer Mächtigkeit von 5 - 10 cm vorzunehmen.

2.13 Die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

## EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

**Apfelsorten:**  
Aderslebener Kalvill, Altländer Pfannkuchen, Baumämanns Renette, Biesterfelder Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Böikenapfel, Boskop, Bradricks Sondergleichen, Champagner-Renette, Coulongs Renette, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpeppig, Dülmener Rosenapfel, Enkhäuser Agatapfel, Gays Renette, Gelber Edelapfel, Goldapfel von Kew, Goldgülderling, Goldparäne, Goldrenette v. Blenheim, Goldrenette v. Hildesheim, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kameleiter Renette, Kasselers Renette, Klarapfel, Königlicher Kurzstiel, Krügers (Celler Dickstiel), Landsberger Renette, Nienburger süße Herbstrenette, Ontario, Orleans Renette, Osanbrücker Renette, Parkers grauer Pepping, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Belleflour, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schieblers Taubenapfel, Schöner v. Nordhausen, Uelzener Kalvill, Uelzener Rambur, Weißer Wintertaffelapfel, Wilkenburger Währapfel, Winterlockenapfel, Winterrambur, Zwiebel Borsdorfer

**Birnensorten:**  
Baronsbirne, Berckmanns Butterbirne, Citronenbirne, Colmans-Herbstbutterbirne, Doppelte Philippsbirne, Esperens Herrenbirne, Forellenbirne, Gelletts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Hannoverische Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne, Hofratsbirne, Köstliche v. Charneux, Kuhfuß (Speckbirne), Leipziger Rettichbirne, Neue Poiteau, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne (Frauenschenke), Petersbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Rote Dechantsbirne, Volkmarsers, Wolmanns Eierbirne

**Steinobstsorten:**  
Bernhard Nette, Bütters Rote Knorpelkirsche, Donissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Doppelte Glaskirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heidefingler Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Borsmer, Graf Altmanns Reneklade, Große Grüne Reneklade, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklade, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

## HINWEISE

1. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2. Bei Bodeneingriffen können archaische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Kreisarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmal-schutzgesetz - NDStSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDStSchG).

3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasser-schutzzone W III B1 für das Wasserwerk Rügen. Die Schutzgebietsbestimmungen und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasser-schutzgebieten (Ris/Wag) sind einzuhalten (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 1.11).

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 **Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich**  
Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des *Gewerbegebietes* des Bebauungsplanes *Alter Bahnhof* der Gemeinde Tüla.

### § 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 4° und 50° (Altgrad) zulässig. Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDStSchG).

2.2 Als Dachform sind das Sattel-, das Walmd- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind geneigte Pullächer erlaubt. schreien. Die Pullächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

2.4 Die Dacheindeckung ist in den Farbgebungen orange-rot bis rotbraun sowie grau bis anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR herzustellen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen sowie Garagen (Carpports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.5 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.4 zulässig.

### § 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Gebäudetraufe errichtet werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichtreflexen arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Auch bewegliche Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf 1,5 m nicht überschreiten.

### § 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

4.1 Zum öffentlichen Straßenraum der Kreisstraße sind Grundstückseinfriedungen als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäune mit senkrechten Latten, Metallzäune mit senkrechter Stabung sowie Stabmattenzäune zulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 150 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

4.2 Sofern Grundstückseinfriedungen am westlichen, am nördlichen und am östlichen Rand des Baugebietes vorgesehen sind, müssen diese aus einem Maschendrahtzaun, einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) oder aus einem Wildschutzzzaun bestehen.

4.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (z.B. als Stauden-, Gras- bzw. als Rasenflächen) zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**  
 Gewerbegebiet; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 1.1-1.4  
  
**Maß der baulichen Nutzung**  
 Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 1.6 und 1.7  
  
 GR max. zulässige Grundfläche; vgl. Textl. Festsetzung Nr. 1.5  
  
**Baugrenzen**  
— Baugrenze; vgl. Textl. Festsetzungen 1.8-1.10  
  
**Grünflächen**  
 Grünfläche, Zweckbestimmung privates Gartenland; vgl. Textl. Festsetzung 2.4

### 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; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 2.5-2-13  
 ① Fläche 1; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 2.5-2-9; 2.13  
 ② Fläche 2; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 2.6; 2.7; 2.10; 2.13  
 ③ Fläche 3; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 2.5-2-8; 2.11; 2.13  
 ④ Fläche 4; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 2.6; 2.7; 2.12; 2.13  
  
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; vgl. Textl. Festsetzung Nr. 2.2

### Sonstige Festsetzungen

— Grenze des Geltungsbereiches

### Hinweise

— 3 Maßgaben in Metern

### Bestandsangaben

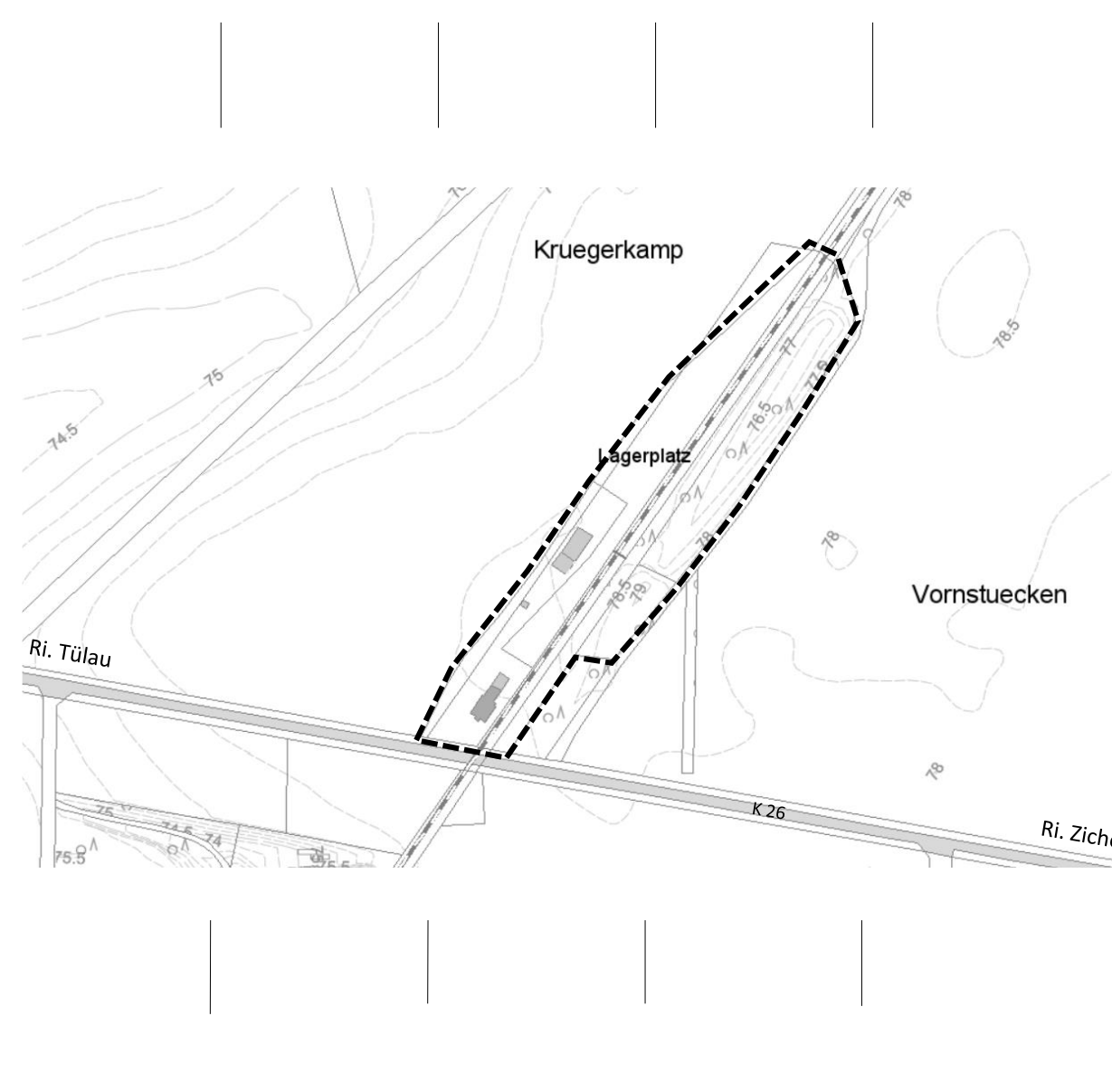
Gebäudebestand

— Flurstücksgrenze

203/12 Flurstücksnummern

## GEMEINDE TÜLAU

Landkreis Gifhorn



## BEBAUUNGSPLAN „ALTER BAHNHOF“

Entwurf

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
16.12.2020	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
17.03.2021	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	