

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 „SCHWERINSFELD III“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN 04.06.2020

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.05.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHWERINSFELD III“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 19.05.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13b BauGB WURDE AM 13.03.2019 IM GEMEINDERAT GEFASST.

TÜLAU, DEN 04.06.2020

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
WENDENTORWALL 19
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 12.05.2020

gez. Warnecke

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.02.2020 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 21.02.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 29.02.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 31.03.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TÜLAU, DEN 04.06.2020

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNÄHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGSNÄHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 06.05.2020 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

TÜLAU, DEN 04.06.2020

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „SCHWERINSFELD III“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 06.05.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN 04.06.2020

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 5 (JG. XLVII) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 29.05.2020 IN KRAFT GETRETEN.

TÜLAU, DEN 04.06.2020

gez. Zenk

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 ____ 20__

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

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

TÜLAU, DEN ____ 20__

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

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

AKTENZEICHEN: 18/4251-3/3

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 14.02.2019). SIE IST HINSSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

HPM VERMESSUNG
ÖFFENTLICH BESTELLTE
VERMESSUNGSINGENIEURE

DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE 8
38300 WOLFENBÜTTEL

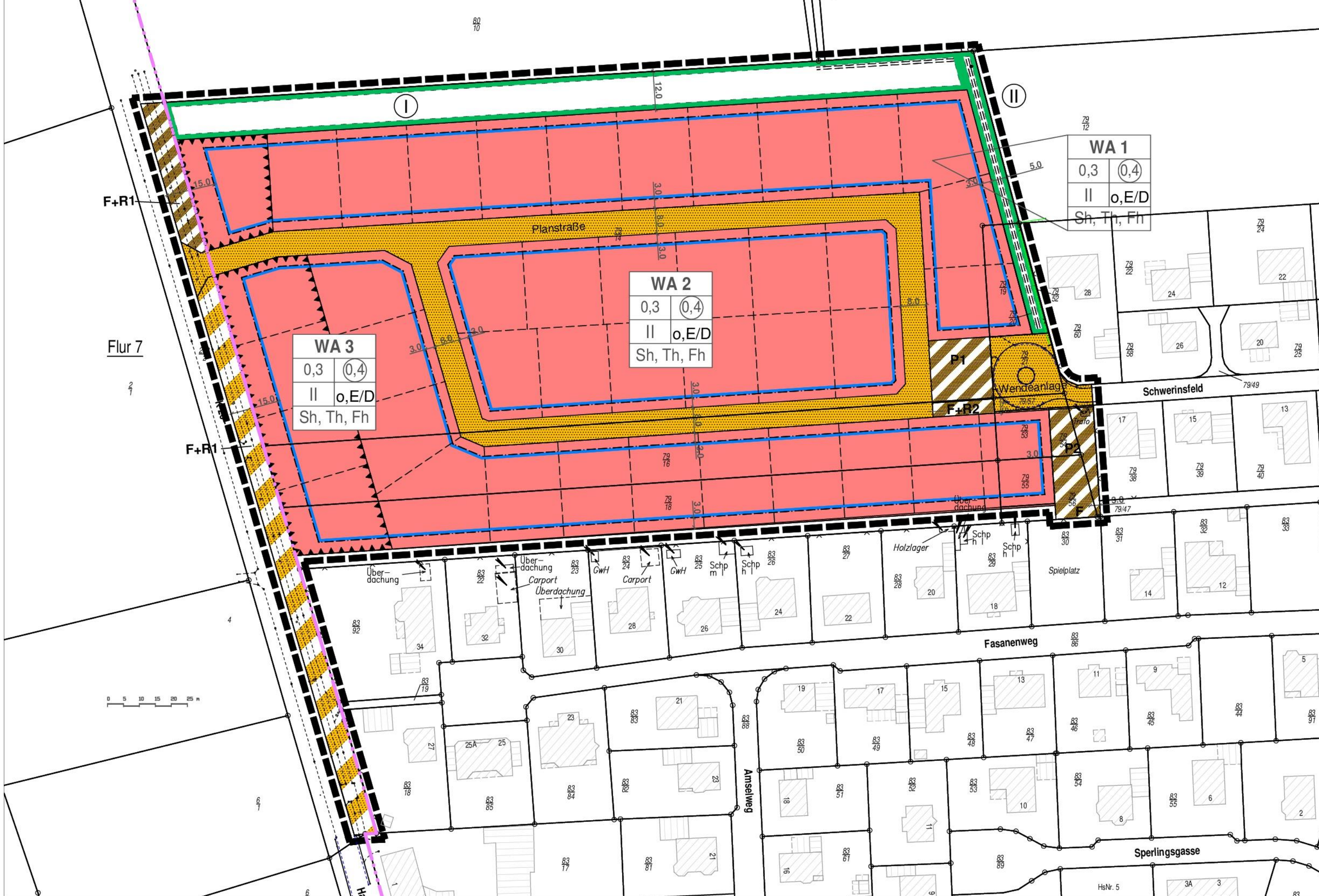
WOLFENBÜTTEL, DEN 18.05.2020

gez. Möller

UNTERSCHRIFT

SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem zum Straßenraum ausgerichteten entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden erschließenden Straßenraumes, deren Höhenlage sich an der vorhandenen Topographie orientiert.

1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Zu den umgebenden Verkehrsflächen ist zwischen der anliegenden 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.

1.5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.6 Den zukünftigen privaten Grundstücks-eigentümern wird die Versicherung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen

privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuliefern.

Straßenraum
2.1 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unverseigte Fläche von mind. 6 m² aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn erheben, ist eine Durchfahrtsbreite von 4,0 m einzuhalten. Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in der öffentlichen Straßenfläche ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.2 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 13 befestigte Stellplätze in Längsaufstellung für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die befestigte Verkehrsfläche weist eine Mindestfahrbahnbreite von 5,0 m auf. Die den ausgebauten Straßenraum der Planstraße umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen ist mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abzustimmen.

2.3 Die über die Planstraße erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,5 m aufweisen. Ergänzend ist jeweils ein Zugang in der Breite von 1,0 m zulässig. Die Oberflächen der Zufahrten und Zugänge sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen.

2.4 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg F+R 1 wird ein kombinierter Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,5 m neu hergestellt. Die ausgehend von der Kreisstraße erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,5 m aufweisen. Ergänzend ist jeweils ein Zugang in der Breite von 1,0 m zulässig. Die Oberflächen der Zufahrten und Zugänge sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster herzustellen. Die umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen

anzulegen. Die bestehenden Straßenbäume sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.5 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg F+R 2 darf in einer maximalen Breite von 3 m befestigt werden. Eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen ist lediglich für Einsatz- oder Rettungsfahrzeuge zulässig. Die umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen anzulegen.

2.6 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz P 1 dient der Anordnung von insgesamt 14 Stellplätzen, die in einer durch eine Grünfläche getrennten Anlage von zwei Reihen einerseits von der Planstraße und andererseits von der Straße Schwerinsfeld erreicht werden. Die Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen. Die Grünfläche ist mit Gehölzen der Artenlisten 1-3 (vgl. Empfehlungen) so zu bepflanzen, dass eine Überfahrun der Grünfläche ausgeschlossen wird. Die verbleibende Grünfläche ist als Scherrasenfläche anzulegen.

2.7 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz P 2 sind 9 Stellplätze mit einem versickerungsfähigen Pflaster zu befestigen. Die umgebenden Flächen sind als Scherrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 (vgl. Empfehlungen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe auch ergänzende Hinweise zur Baumpflanzung unter 2.1).

2.8 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg F darf in einer Breite von max. 2 m mit einem Gehweg ausgestattet werden, der dem nördlich gelegenen Parkplatz mit dem südlich gelegenen Spielplatz verbindet. Die umgebenden Flächen sind als extensives Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Lärmpegelbereiche
3.1 Die gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen einer Vorbelastung durch den Verkehrslärm der westlich angrenzenden Kreisstraße K 26.

3.2 Innerhalb des mit Vorbelastung durch Verkehrslärm gekennzeichneten Teilgebietes sollen die Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärm-abgewandten Gebäuseiten vorgesehen werden. Alternativ ist für derartige schutzbedürftige Räume an der Westfassade der Einbau schalldämmender Lüftungssysteme gem. VDI 2719 vorzusehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann ein entsprechender Nachweis auch durch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erbracht werden.

3.3 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelegte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfende Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Grünordnung
4.1 Die Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft I und II sind als extensiv genutztes Grünland mit einer Ansaat aus einer artenreichen, an den Standort angepassten Kräuter-/ Gräsermischung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen; ein Umbruch mit Neuanneissart darf nicht erfolgen. Die Mahd ist mind. 1x, max. 2x pro Jahr vorzusehen und darf frühestens ab dem 15.6., die 2. Mahd nach dem 01.09., erfolgen. Auf den Flächen ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig. Die Beweidung, das Abstellen von Maschinen und die Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrohr u.a.) und von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet.

4.2 Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft I ist ergänzend unter Beachtung der Wuchseigenschaften in unregelmäßigen Abständen in der Reihe und zur südlichen Grundstücksgrenze einreihig mit insgesamt mind. 20 Obstgehölzen zu bepflanzen. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Dabei sind alte, regional-typische Sorten (Apfel: James Greve, Jonatan, Ontario, Boskoop, Glockenapfel, Goldparmäne, Freiherr von Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Jacob Lebel; Birne: Gute Luise, Gute Graue, Conference, Clapps Liebling, Köstliche von Charneux; Zwetschge: Kirsche; Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte

Knorpelkirsche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu verwenden.

Die Neupflanzungen sind mit Baumpfählen vorzunehmen und gegen Wildverbiss zu sichern. Der fachgerechte Erziehungsschnitt der anschließenden Erhaltungsschnitt der Obstgehölze sind zu gewährleisten. Die Obstweiese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Einfriedung ist mit einem Weidezaun möglich. Im Nordosten müssen die geplanten Gehölzpflanzungen einen Abstand von mind. 5 m zum Trassenverlauf der Beregnungsleitung aufweisen.

4.3 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben. Alternativ wird bis zum Baubeginn das Schwarzhalten der überplanten Ackerflächen durch regelmäßiges Grubbern vorgegeben.

4.4 Als Kompensation für die im Plangebiet verdrängten Reviere der Offenlandbrüter wird auf den Flurstücken 14, 23 und 26/4 in der Flur 10 der Gemarkung Tüla auf einer insgesamt 5.000 m² großen Fläche die vollständige Entnahme der Gehölze vorgesehen. Ein Neuanwuchs ist durch eine jährliche Unterhaltung zu unterbinden. Im Abstand von zwei Jahren ist die Fläche jeweils wechselweise etwa zur Hälfte als Schwarzbrache oder andere adäquate, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmende Pflegemaßnahmen herzurichten. Die Fläche ist bis zu der dem Baubeginn folgenden Brutzeit entsprechend anzulegen und mit Eichen-spaltpfählen gegenüber den benachbarten Ackerflächen abzugrenzen.

HINWEISE

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

2 Bei Bodeneingriffen können archaische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
Sh, Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2

Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
o offene Bauweise
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.3

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.1 u. 2.2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P 1 Parkplatz; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.6
P 2 Parkplatz; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.7
F+R1 Fuß- und Radweg; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.4
F+R2 Fuß- und Radweg; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.5
F Fußweg; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.8

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Natur und Landschaft; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2
vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4.1

Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Vorbelastung durch Verkehrslärm; vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3

Grenze des Geltungsbereiches

Überplanung Bebauungsplan Schwerinsfeld II

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise
3,0 Maßangaben in Metern

Bestandsangaben

Gebäudebestand
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummern
mögliche Grundstücksgrenzen

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 Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Schwerinsfeld III im Ortsteil Tüla der Gemeinde Tüla.

§ 2 Gestaltung des Daches
2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orangefrot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbtregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Gara-gen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2 zulässig.

§ 3 Gestaltung der Außenwände
Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes
4.1 Die Einfriedungen der mit ihren Baufeldern an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücke sind straßenseitig zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelstein-mauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

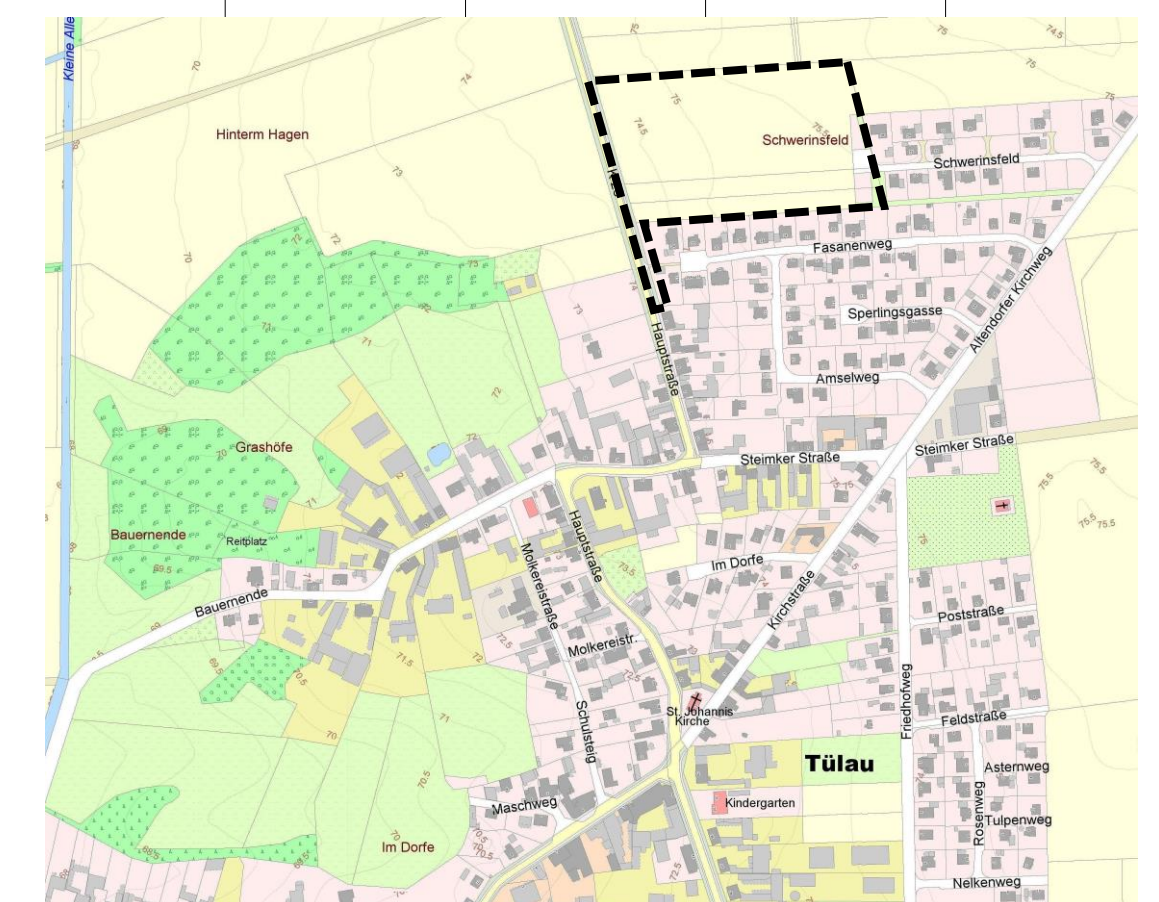
4.2 Sofern eine Grundstückseinfriedung zu den beiden Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nördlichen und nordöstlichen Rand des Baugebietes vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedungen nicht zulässig.

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. mit Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage von Gartenflächen mit Schotter oder Steinen ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes Schwerinsfeld III, Gemeinde Tüla, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

GEMEINDE TÜLAU

Landkreis Gifhorn



BEBAUUNGSPLAN SCHWERINSFELD III zugleich

2. Änderung Bebauungsplan Schwerinsfeld II Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
30.01.2020	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
06.05.2020	Satzung	Warnecke	