

## 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 „VOR DEM HAGEN“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN 17.12.2021

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.05.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOR DEM HAGEN“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 19.07.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

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

TÜLAU, DEN 17.12.2021

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER SIEGEL

### PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
WENDENTORWALL 19  
38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN 07.12.2021

gez. Warnecke

PLANVERFASSER

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.09.2021 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 10.09.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.09.2021 BIS EINSCHLIESSLICH 21.10.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TÜLAU, DEN 17.12.2021

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER SIEGEL

### BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE AM 27.10.2021 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

TÜLAU, DEN 17.12.2021

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „VOR DEM HAGEN“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 27.10.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB und § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN 17.12.2021

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER SIEGEL

### RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTBLATT NR. 18/2021 (JG. 49) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 30.11.2021 IN KRAFT GETRETEN.

TÜLAU, DEN 17.12.2021

gez. Zenk

BÜRGERMEISTER SIEGEL

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

TÜLAU, DEN \_\_\_\_20\_\_

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: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER-VERALTUNG

AKTENZEICHEN: L4-415/ 2020

ERLAUBNISVERMERK:  
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN; WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 15.12.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

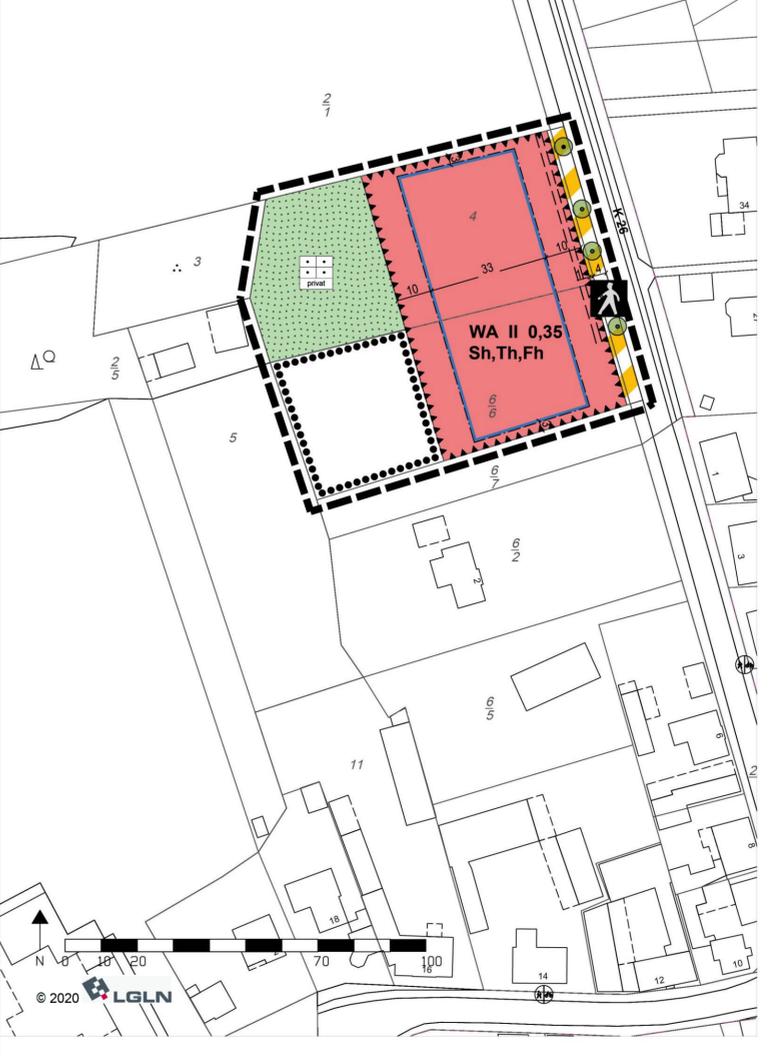
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG – DEZERNAT 3.6 – KATASTRAMT GIFHORN AM SCHLOSSGARTEN 6 38518 GIFHORN

GIFHORN, DEN 14.12.2021

gez. Eyssel

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 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (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 gewachsenen Geländeoberfläche, der durch das jeweilige Gebäude überbaut wird.

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

1.4 Am nördlichen und am östlichen Rande des Plangebietes 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 Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versicherung von 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 abzuleiten.

1.6 Die als *Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen* gekennzeichneten Bereiche dürfen nur dann überbaut werden, wenn die Bereinigung keine Funktion mehr aufweist und im Einvernehmen mit dem Bereinigungsverband Tüla-Fahrenhorst als Eigentümer auf Kosten des Verursachers zurückgebaut werden darf.

### Straßenraum

2.1 Auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Fußweg* wird ein Fußweg in einer Breite von 1,5 m neu hergestellt. Die umgebenden Grünflächen sind als Scherrasenflächen anzulegen. Die bestehenden vier Straßenbäume sind zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.2 Die ausgehend von der Kreisstraße erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 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.

### 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 sollten die Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden. Alternativ ist für derartige schutzbedürftige Räume an der Westfassade der Einbau schalldämmter 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 vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis

eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

### Grünordnung

4.1 Im westlichen Bereich des Flurstückes 4 wird auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten ausgewiesenen Fläche die Anlage einer Gartenfläche festgesetzt. Eine Überbauung bzw. Versiegelung der Fläche ist nicht zulässig. Zur Ausprägung der Bepflanzung wird auf die Listen unter Empfehlungen verwiesen.

4.2 Der Gehölzbestand innerhalb der als *Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gekennzeichnete Bereich ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzarten zu ersetzen.

4.3 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März - 15. Juli) 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 3.000 m<sup>2</sup> großen Fläche die vollständige Entnahme der Gehölze vorgesehen. Ein Neuaufwuchs ist durch eine jährliche Unterhaltung zu unterbinden. Im Abstand von zwei Jahren ist die Fläche jeweils wechselseitig 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 Eichenspaltpfählen gegenüber den benachbarten Ackerflächen abzugrenzen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

**0,35** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Sh, Th, Fh Sockel-, Trauf- und Firsthöhe

### Bauweise, Baugrenzen

**Baugrenze**

### Verkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
**Besondere Zweckbestimmung Fußweg**

### Grünflächen

**Grünfläche mit Zweckbestimmung Garten (privat)**

### Maßnahmen für Natur und Landschaft

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
**Zu erhaltende Bäume**

### Sonstige Festsetzungen

**Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**  
**Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

**Grenze des Geltungsbereiches**

### Hinweise

**Maßangaben**

### Bestandsangaben

**Wohngebäude**  
**Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude**  
**Flurstücksnummern**

## 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 *Vor dem Hagen* 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, Krüppelwalmdächer und Pultdächer 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 orange-rot bis rotbraun sowie 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 zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.2 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.

## 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 -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Innerhalb des mit *Vorbelastung Verkehrslärm* gekennzeichneten Bereiches wird empfohlen, die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch das Gebäude abgeschirmt sind.

## EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische 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:

### Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung über 20 m):

Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

### Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung 5/7 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyramis*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

### Artenliste 3 (Sträucher 1,5 bis 7 m):

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*).

### Artenliste 4:

Obstbäume regionaltypischer alter Sorten, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

## GEMEINDE TÜLAU

Landkreis Gifhorn



## BEBAUUNGSPLAN VOR DEM HAGEN Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
23.08.2021	§§ 3(2)/(4)2) BauGB	Warnecke	
23.10.2021	Satzung	Warnecke	