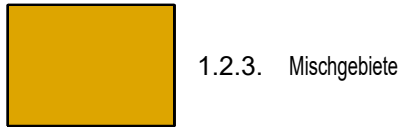
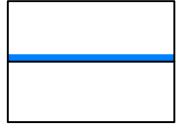
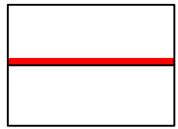


PLANZEICHERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



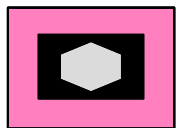
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



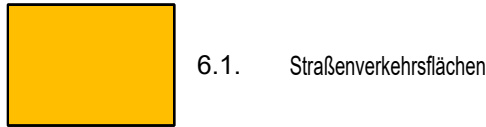
Füllschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ) Gebäudehöhe
	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

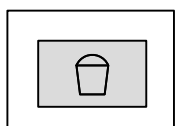
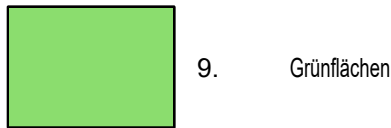
4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



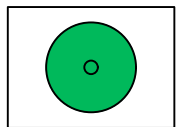
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



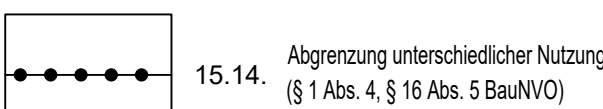
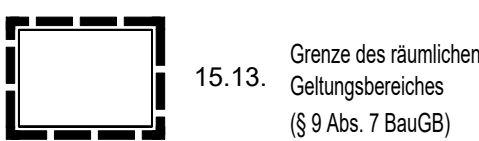
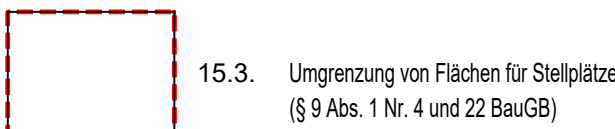
9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



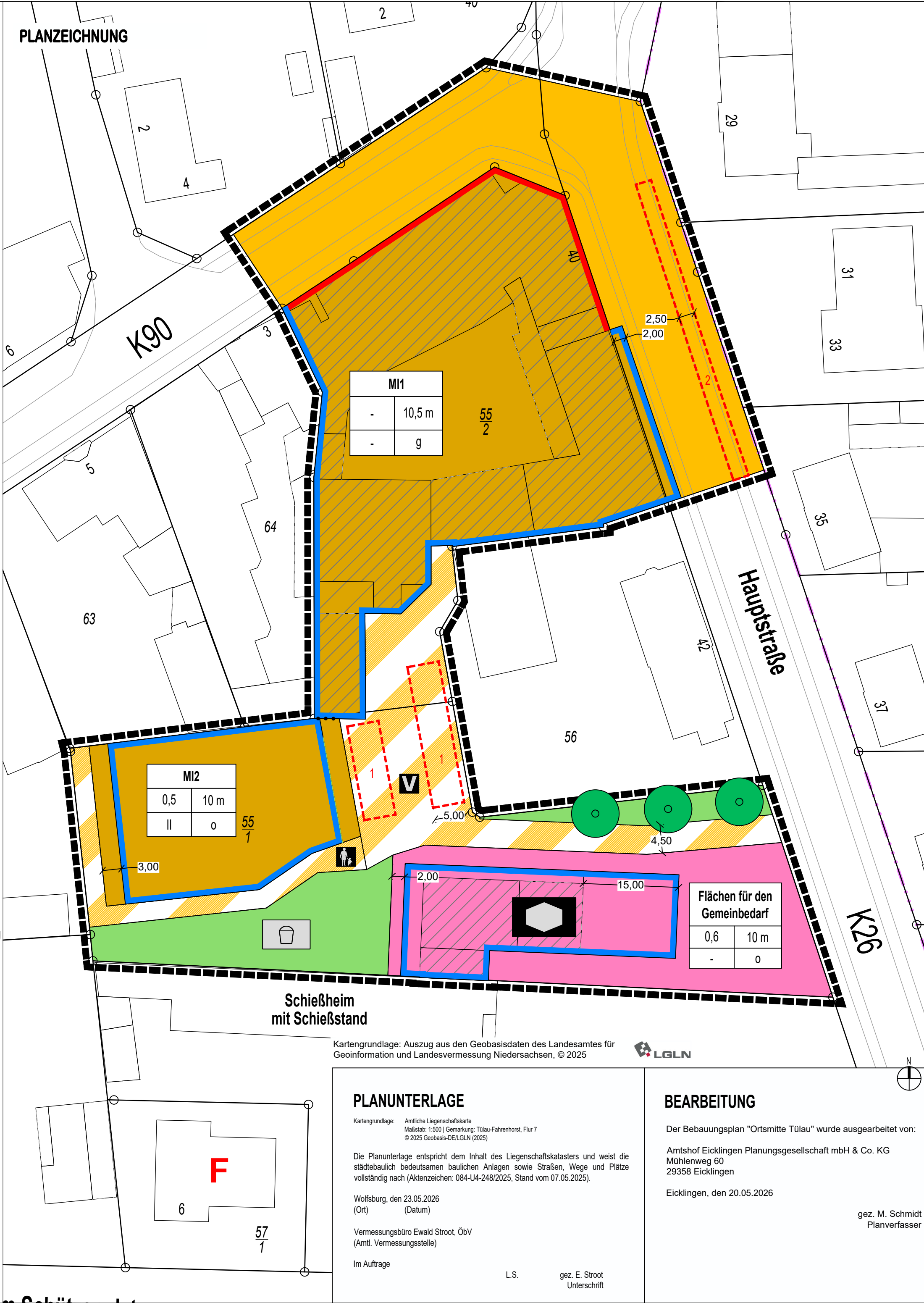
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



PLANZEICHNUNG



PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Antike Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500 | Gemarkung: Tülar-Fahrenhorst, Flur 7
© 2025 Geobasis-DE/LGLN (2025)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Aktenzeichen: 084-U4-248/2025, Stand vom 07.05.2025).

Wolfsburg, den 23.05.2026
(Ort) (Datum)

Vermessungsbüro Ewald Stroot, ÖbV
(Amtl. Vermessungsstelle)

Im Auftrage

L.S.

gez. E. Stroot
Unterschrift

BEARBEITUNG

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülar" wurde ausgearbeitet von:

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Eicklingen, den 20.05.2026

gez. M. Schmidt
Planverfasser

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Tülar diesen Bebauungsplan "Ortsmitte Tülar", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Tülar, den 27.05.2026

L.S.

gez. Zenk
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tülar hat in seiner Sitzung am 19.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Tülar" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tülar, den 27.05.2026

L.S.

gez. Zenk
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit 24.11.2025 bis 31.12.2025 einschließlich stattgefunden.

Die erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 27.02.2026 bis 31.03.2026 einschließlich stattgefunden.

Tülar, den 27.05.2026

L.S.

gez. Zenk
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tülar hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tülar, den 27.05.2026

L.S.

gez. Zenk
Der Bürgermeister

Rechtskraft

Im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2026 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Tülar diesen Bebauungsplan "Ortsmitte Tülar" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülar" in Kraft.

Tülar, den 01.07.2026

L.S.

gez. Zenk
Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülar" wird hiermit aus gefertigt.

Tülar, den 01.07.2026

L.S.

gez. Zenk
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Tülar, den 20.....

.....
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Im Mischgebiet (MI), gemäß § 9 BauNVO sind die grundsätzlich zulässigen Nutzungen: 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen sowie 8. Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht erlaubt.
Vergnügungststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind auch außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhen
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Puttdächern die Oberkante der baulichen Anlage.
Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist in der Teilfläche MI 1 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der Dorfstraße oder der Hauptstraße an der Stelle der Teilfläche MI 1, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO). In der Teilfläche MI 2 ist der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen das gemittelte Maß der Höhe des umliegenden Geländes.

2.2 Bauweise

Für den Bereich MI 1 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der südlich davon gelegenen Baufläche MI 2 wird dagegen eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Auch für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Errichtung eines soziokulturellen Multifunktionshauses (Dorfgemeinschaftshaus) für die Ortschaft Tülar.

5 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

„Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Müllfahrzeuge dürfen diese Verkehrsflächen nicht benutzen. Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Hauptstraße bereit zu stellen.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die öffentlichen Grünflächen werden als Spiel- und Aufenthaltsbereich für Jung und Alt sowie zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt.

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Bodenfunde

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmal-schutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

2 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone IIIB des Trinkwassergewinnungsgebiets Rühren.

- Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre Gründungssohle mindestens auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen;
- Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche dürfen nicht vorgenommen werden, auch wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird;
- Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiSiWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet und ein breitflächiges Versickern des abfließenden Wassers gewährleistet wird;
- Die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Wassers ist nur zulässig bei ausreichender Reinigung durch flächenhafte Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder gleichwertige Filteranlagen;
- Die Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser ist verboten;
- Der Bau von Anlagen zur Erdwärmennutzung ist nur eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich.

C Hinweise

1 Brandschutz

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Mischgebiet (MI) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem

Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DfV und des DVGW (Stand 04/2018).
Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleiten bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkei-ten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO
Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2 Entwässerung

Im Zuge der Planung sollte – vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse sowie im Sinne der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) – eine möglichst ortsnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vorgesehen werden (z. B. Rückhaltung/ Zwischenspeicherung, gedrosselte Ableitung und -

Gemeinde Tülar
Bebauungsplan "Ortsmitte Tülar"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Bildmaterial: GeoBasis-DE/BKG (© 2009) via Google Satellite | Maßstab: 1:7.500

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeitung
14.11.2025	Entwurf		LB
19.02.2026	Erneuter Entwurf		LB
28.04.2026	Fassung für den Satzungsbeschluss		LB
18.05.2026	Unterschrift		LB
02.07.2026	Abschrift		LB

Ausarbeitung

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Mühlenweg 60
29358 Eicklingen
Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80
E-Mail: info@amtshof-eicklingen.de
www.amtshof-eicklingen.de



Maßstab	1:500	Bearb. / gez.	LB
Datum	02.07.2026	Blattgröße	780 x 420 mm