PLANZEICHERKLÄRUNG

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

1.2.2. Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

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

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

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)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

V 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Gehweg

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

9. Grünflächen

Spielplatz

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)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

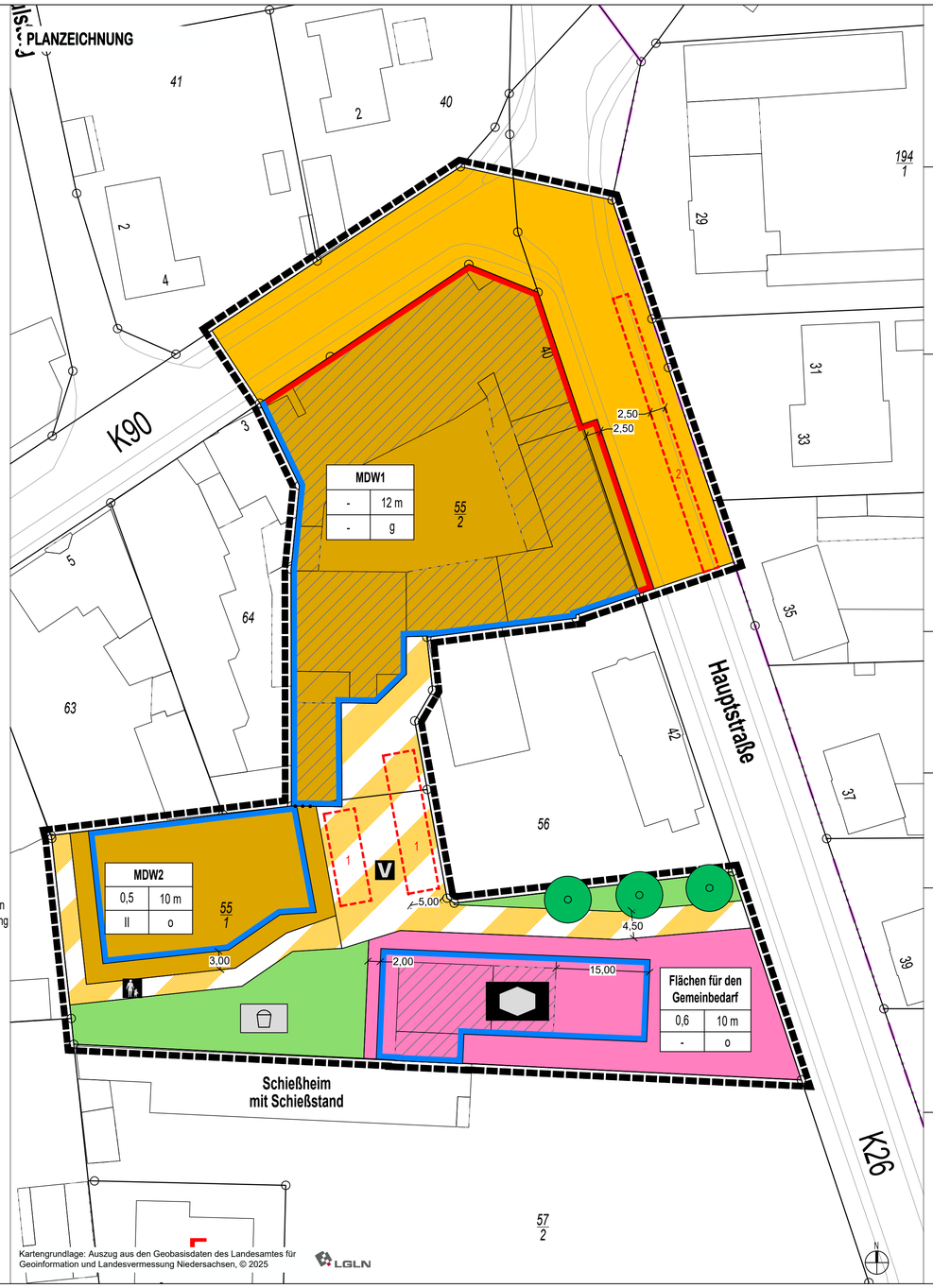
15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2025

LGLN

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Tülau diesen Bebauungsplan "Ortsmitte Tülau", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Tülau, den .... 20.....

Siegel ..... Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

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

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

Tülau, den .... 20.....

Siegel ..... Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich statt.

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

Tülau, den .... 20.....

Siegel ..... Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Tülau, den .... 20.....

Siegel ..... Der Bürgermeister

Rechtskraft

Im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... 20..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Tülau diesen Bebauungsplan "Ortsmitte Tülau" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülau" in Kraft.

Tülau, den .... 20.....

..... Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülau" wird hiermit ausgefertigt.

Tülau, den .... 20.....

..... Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500 | Gemarkung: Tülau-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).

....., den .... 20.....
(Ort) (Datum)

Vermessungsbüro Ewald Stroot, ÖbV
(Amtl. Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Siegel ..... Unterschrift

BEARBEITUNG

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülau" wurde ausgearbeitet von:

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

Eicklingen, den .... 20.....

..... Planverfasser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

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

1.1 Im „Dörflichen Wohngebiet" (MDW), gemäß § 5a BauNVO ist die grundsätzlich zulässige Nutzung Kleinsiedlungen nicht erlaubt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls 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 Pulldächern die Oberkante der baulichen Anlage.
Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist in der Teilfläche MDW 1 gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die endgültige Höhenlage der Dorfstraße oder der Hauptstraße an der Stelle der Teilfläche MDW 1, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt (vgl. § 6 Abs.1 NBauO). In der Teilfläche MDW 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 MDW1 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der südlich davon gelegenen Baufläche MDW2 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 Tülau.

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.

Gemeinde Tülau

Bebauungsplan "Ortsmitte Tülau"

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeitung
14.11.2025	Entwurf		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	14.11.2025	Blattgröße	682,5 x 420 mm