Textliche Festsetzungen

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

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 Höhe der baulichen Anlagen

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 Pultdächern 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. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Errichtung eines soziokulturellen Multifunktionshauses (Kultur- und Dorfscheune) für die Gemeinde Tülau.

5. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

Müllbehälter sind am Abfuhrtag an der Hauptstraße bereit zu stellen.