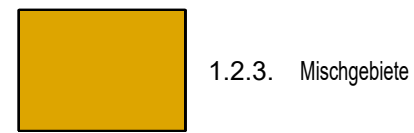
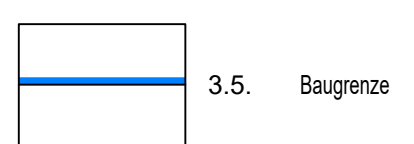
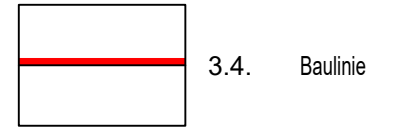


PLANZEICHERKLÄRUNG

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



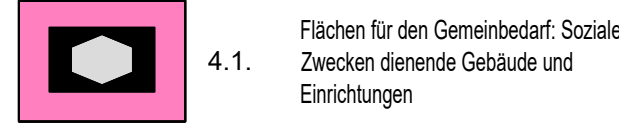
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



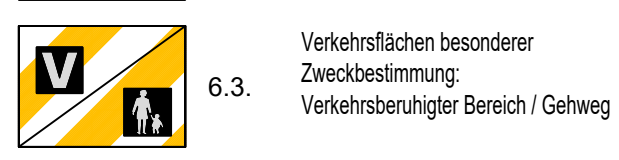
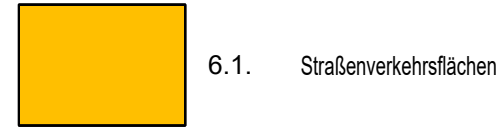
Füllschema der Nutzungsschablone

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

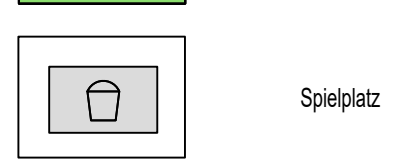
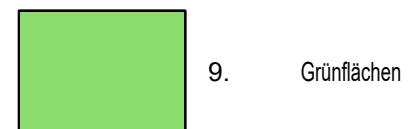
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



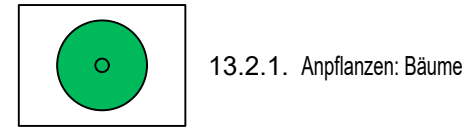
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



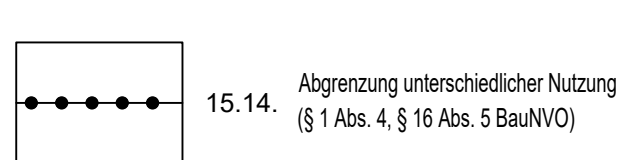
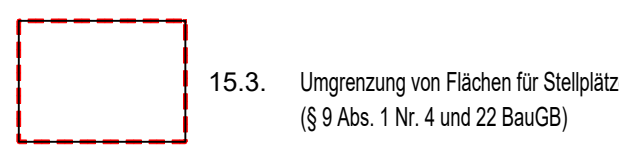
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



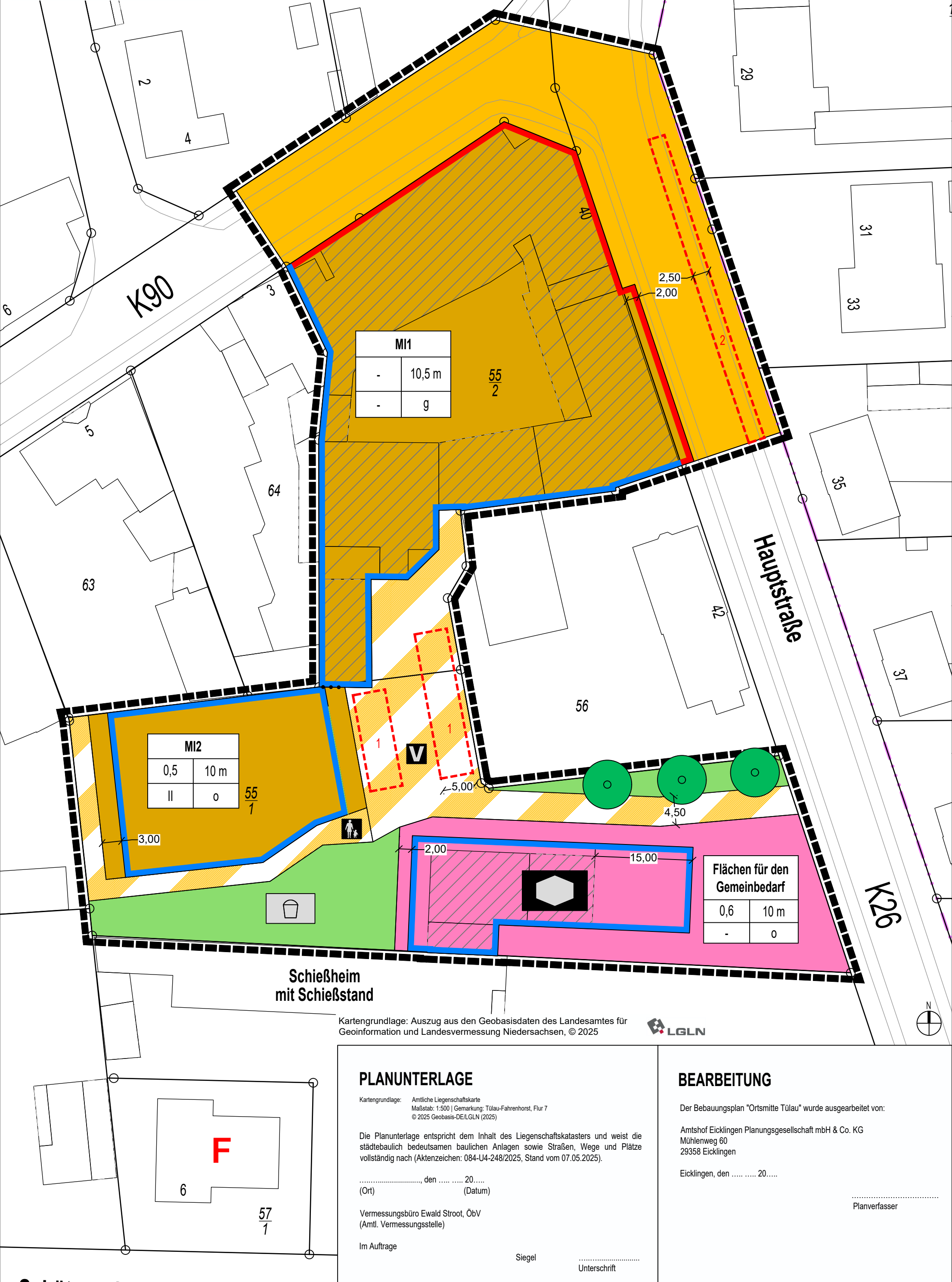
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



PLANZEICHNUNG



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

PLANUNTERLAGE

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).

BEARBEITUNG

Der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülow" wurde ausgearbeitet von:
Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

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 Tülow diesen Bebauungsplan "Ortsmitte Tülow", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Tülow 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.

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

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

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan "Ortsmitte Tülow" wird hiermit ausgefertigt.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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 § 6 BauNVO sind die grundsätzlich zulässigen Nutzungen: 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen sowie 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht erlaubt.
Vergnügungsstätten 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 Pultdächern 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 Baulfläche 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 Tülow.

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.
a) Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre Gründungssohle mindestens auf Höhe des unteren Bezugspunktes liegen;
b) Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche dürfen nicht vorgenommen werden, auch wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird;
c) 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;
d) 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;
e) Die Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser ist verboten;
f) Der Bau von Anlagen zur Erdwärmenutzung ist nur eingeschränkt unter bestimmten Bedingungen möglich.

C Hinweise

1 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 – soweit möglich – Versickerung). Für das Grundstück ist künftig eine maximale Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation anzustreben, die sich am natürlichen Abflussanteil orientiert (z. B. Ansatz rN 1a in 15 min, mit einem Abflussbeiwert $\psi = 0,1$ bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche). Vorrangig ist dabei jedoch stets die Versickerungsfähigkeit (Boden/ Grundwasser) zu prüfen und – soweit möglich – umzusetzen.

2 Landwirtschaftliche Emissionen
Westlich des Geltungsbereichs befindet sich in etwa 50 m Entfernung eine landwirtschaftliche Halle. Angrenzende Wohnbebauung schließt zwar dichter an diese an, doch wird darauf hingewiesen, dass jegliche Immissionen, die aus der Nutzung dieser Halle hervorgehen, als ortsüblich hinzunehmen sind. Insbesondere in der Erntezeit oder zur Bestellung der Ackerflächen können von dort Stäube, Lärm oder Gerüche in das Plangebiet hineinreichen, welche auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten können.

3 Leitungen
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe anliegender Plan). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Realisierbarkeit von Änderungen, Erweiterungen oder der Rückbau vorhandener Grundstücksversorgungs kann über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Gemeinde Tülow
Bebauungsplan "Ortsmitte Tülow"
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
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	19.02.2026	Blattgröße	682,5 x 420 mm