

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 „IM HÄG“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM HÄG“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13a BauGB WURDE AM \_\_\_./\_\_\_./2020 IM GEMEINDERAT GEFASST.

TÜLAU, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE WENDENTORWALL 19 38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 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 \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 BIS EINSCHLIESSLICH \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „IM HÄG“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTBLATT NR. \_\_\_ (JG. \_\_\_) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM \_\_\_./\_\_\_./\_\_\_/2020 IN KRAFT GETRETEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

TÜLAU, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESER 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 UND EIGENE VERMESSUNGEN.

AKTENZEICHEN: 18/1710-04/3

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN; WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 02.07.2019). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

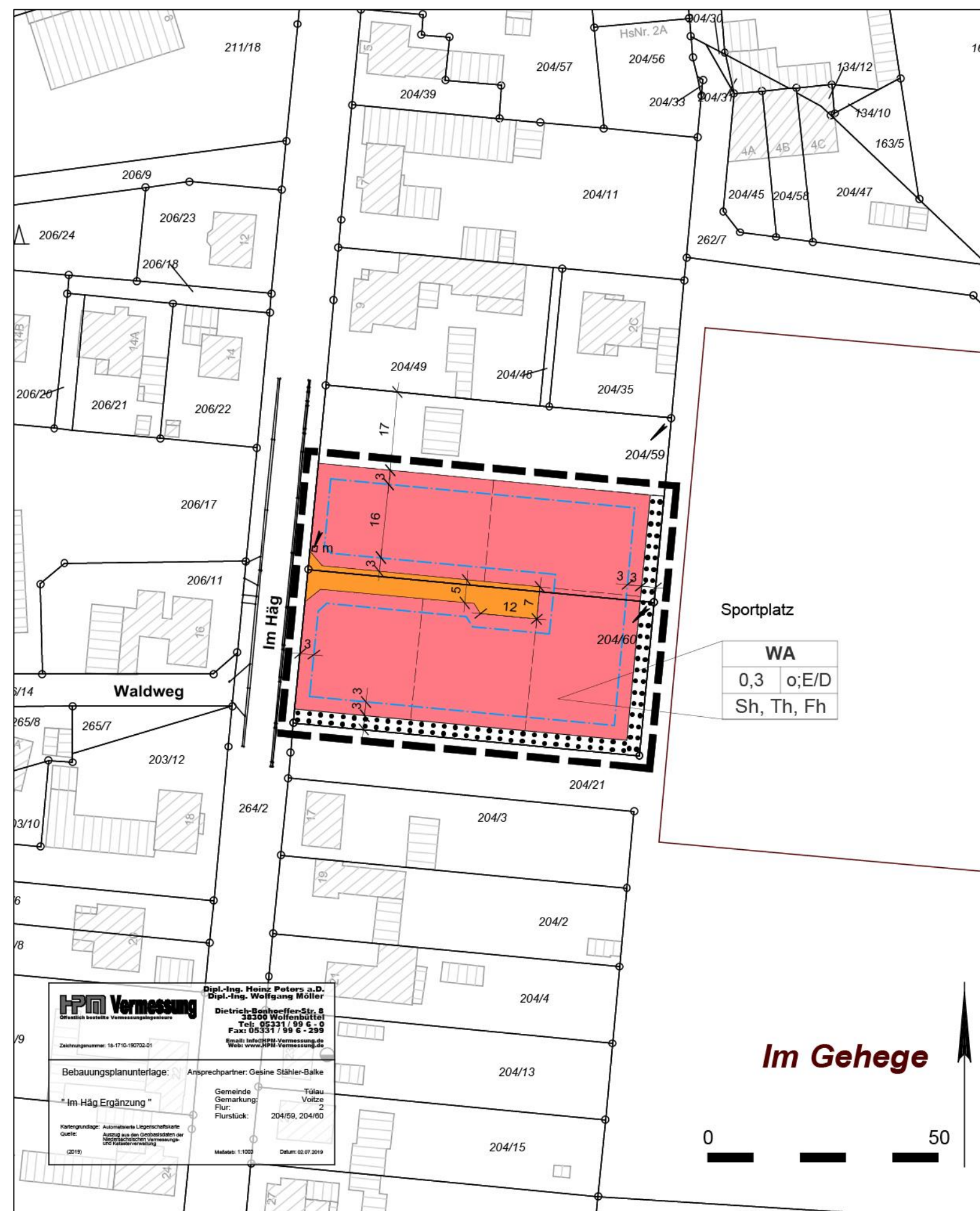
HPM VERMESSUNG ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE 8 38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN \_\_\_./\_\_\_./2020

UNTERSCHRIFT SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet; Grundflächenzahl (GRZ); Höhen baulicher Anlagen in Meter; Bauweise, Baulinien, Baugrenzen; Verkehrsflächen; Maßnahmen für Natur und Landschaft; Sonstige Festsetzungen; Hinweise; Bestandsangaben.

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.

§ 2 Gestaltung des Daches 2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orangerot 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.

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.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes 4.1 Die Einfriedungen der mit ihren Baufeldern an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücke sind straßenseitig zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latzen oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung.

4.2 Sofern eine Grundstückseinfriedung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen und am südlichen Rand des Baugebietes vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

4.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiet 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

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.

3.1 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit stattfinden.

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

1.4 Zu den umgebenden öffentlichen Flächen der Planstraße und der Straße Im Hög ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig.

1.5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.6 Den zukünftigen privaten Grundstückeigentümern wird die Versicherung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben.

Straßenraum

2.1 Der Straßenraum der Planstraße weist einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.

2.2 Im Zuge der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Parkverbot festgelegt.

2.3 Die über die Planstraße erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils lediglich eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von jeweils 4,5 m aufweisen.

3.2 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende landschaftsgerechte Bewuchs zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.3 Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfahrtagen bis 6.00 Uhr an der Fahrbahnkante des Straßenraumes Im Hög bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

HINWEISE

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische 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.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen.

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).

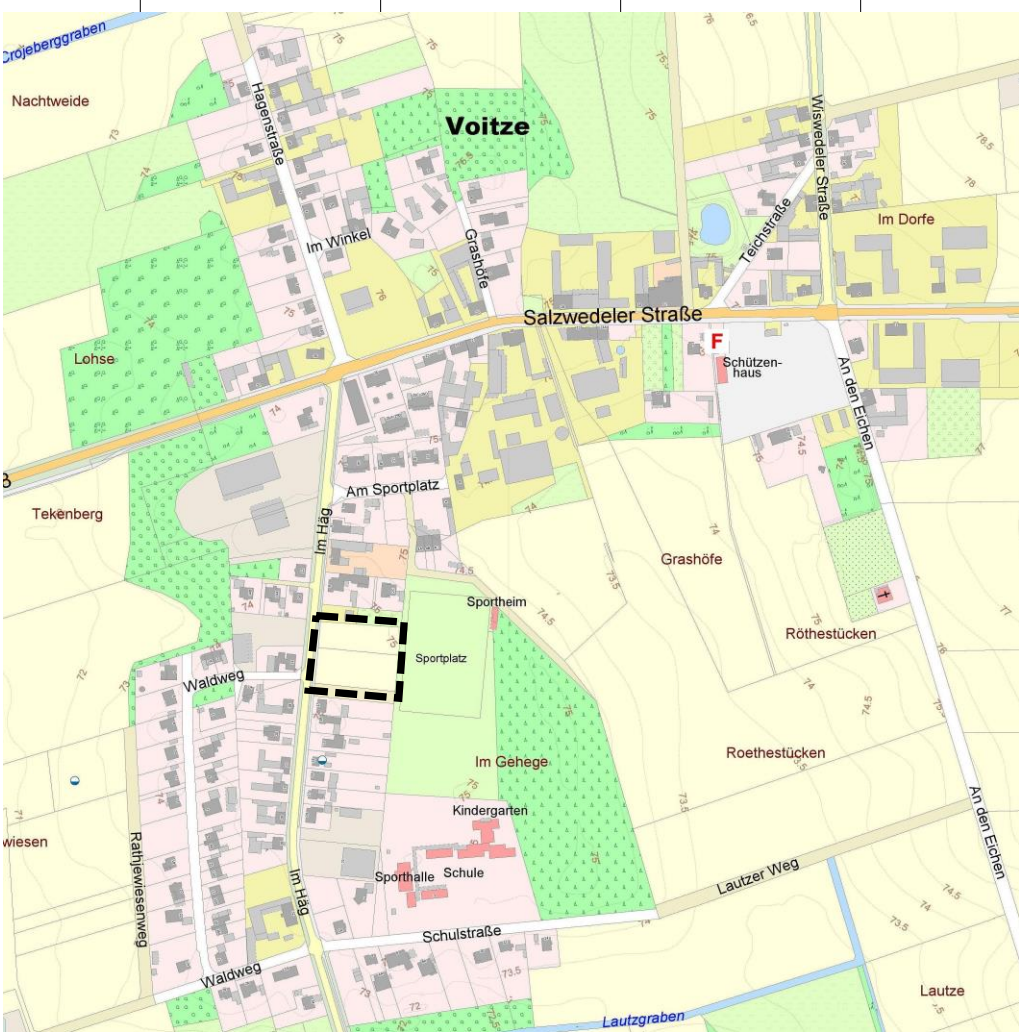
Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus pyraeaster), Salweide (Salix caprea), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildapfel/ Holzapfel (Malus silvestris).

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 cathartica), 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 „IM HÄG“ Bebauungsplan gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Table with columns: Datum, Verf. Stand, gezeichnet, Änderung. Row 1: 20.10.2019, §§ 3(2)/4(2) BauGB, Warnecke