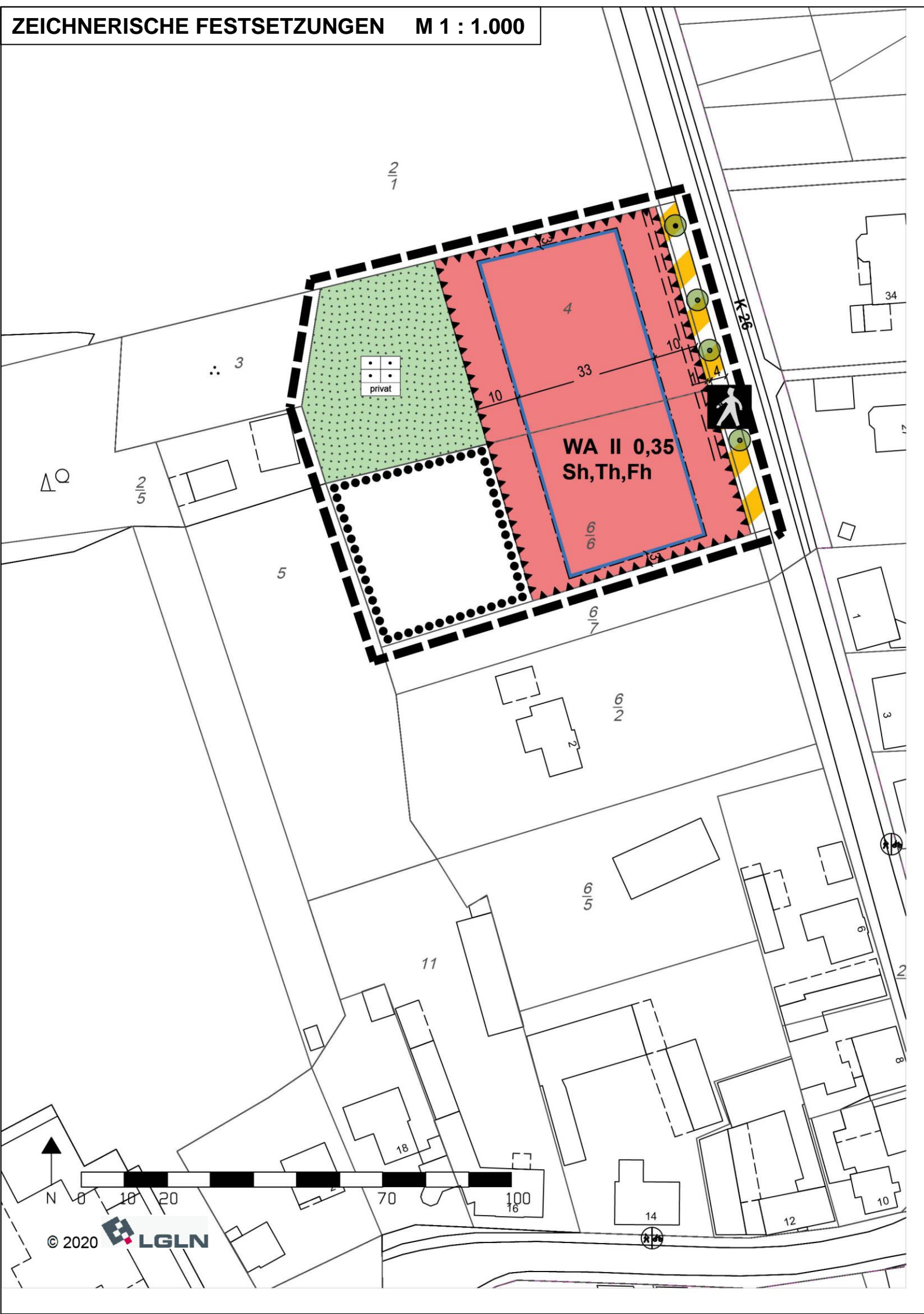


PRÄAMBEL
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE TÜLAU DEN BEBAUUNGSPLAN „VOR DEM HAGEN“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
TÜLAU, DEN _____.2021
BÜRGERMEISTER SIEGEL
VERFAHRENSVERMERKE
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.05.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOR DEM HAGEN“ BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM 19.07.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13b BauGB WURDE AM 13.03.2019 IM GEMEINDERAT GEFASST.
TÜLAU, DEN _____.2021
BÜRGERMEISTER SIEGEL
PLANVERFASSER
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:
PLANUNGSBÜRO WARNECKE WENDENTORWALL 19 38100 BRAUNSCHWEIG
BRAUNSCHWEIG, DEN _____.2021
BÜRGERMEISTER SIEGEL
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 01.09.2021 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 10.09.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 20.09.2021 BIS EINSCHLIESSLICH 21.10.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
TÜLAU, DEN _____.2021
BÜRGERMEISTER SIEGEL
BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN
DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE AM 27.10.2021 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.
TÜLAU, DEN _____.2021
BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „VOR DEM HAGEN“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 27.10.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB und § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
TÜLAU, DEN _____.2021
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 _____. IN KRAFT GETRETEN.
TÜLAU, DEN _____.2021
BÜRGERMEISTER SIEGEL
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
TÜLAU, DEN _____.20__
BÜRGERMEISTER SIEGEL
ABWÄGUNGSMANGEL
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES 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
AKTENZEICHEN: L4-415/ 2020
ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN; WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 15.12.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSEUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG – DEZERNA 3.6 – KATASTRAMT GIFHORN AM SCHLOSSGARTEN 6 38518 GIFHORN
GIFHORN, DEN _____.2021
UNTERSCHRIFT SIEGEL



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Sh, Th, Fh Sockel-, Trauf- und Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Besondere Zweckbestimmung Fußweg
- Grünflächen**
Grünfläche mit Zweckbestimmung Garten (privat)
- Maßnahmen für Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Zu erhaltende Bäume
- Sonstige Festsetzungen**
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Grenze des Geltungsbereiches
- Hinweise**
Maßangaben
- Bestandsangaben**
Wohngebäude
Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude
Flurstücksnummern

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. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes *Vor dem Hagen* im Ortsteil Tüla der Gemeinde Tüla.

§ 2 Gestaltung des Daches
2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orange-rot 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-Registrierbuchs 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

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. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

HINWEISE
1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich zu tolerieren.
2 Bei Bodeneingriffen können archaische 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, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
3 Innerhalb des mit <i>Vorbelastung Verkehrsärm</i> gekennzeichneten Bereiches wird empfohlen, die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch das Gebäude abgeschirmt sind.
EMPFEBLUNGEN
Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:
Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m): Sandbirke (Betula pendula), Buche (Fagus silvatica), 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), Mehlbeere (Sorbus aria), 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 catharticus), 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).



BEBAUUNGSPLAN VOR DEM HAGEN
Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
23.08.2021	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
23.10.2021	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	