

**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“, BESTEHENDE AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOR DEM HAGEN“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM \_\_\_\_2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BESCHLUSS ZUM VERFAHREN GEM. § 13b BauGB WURDE AM 13.03.2019 IM GEMEINDERAT GEFASST.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE WENDENTORWALL 19 38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN \_\_\_\_2022

PLANVERFASSER

**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 \_\_\_\_2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN**

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM \_\_\_\_2021 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2022

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 \_\_\_\_2021 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2022

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

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

TÜLAU, DEN \_\_\_\_2022

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 \_\_\_\_2023

BÜRGERMEISTER SIEGEL

**ABWÄGUNGMANGEL**

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

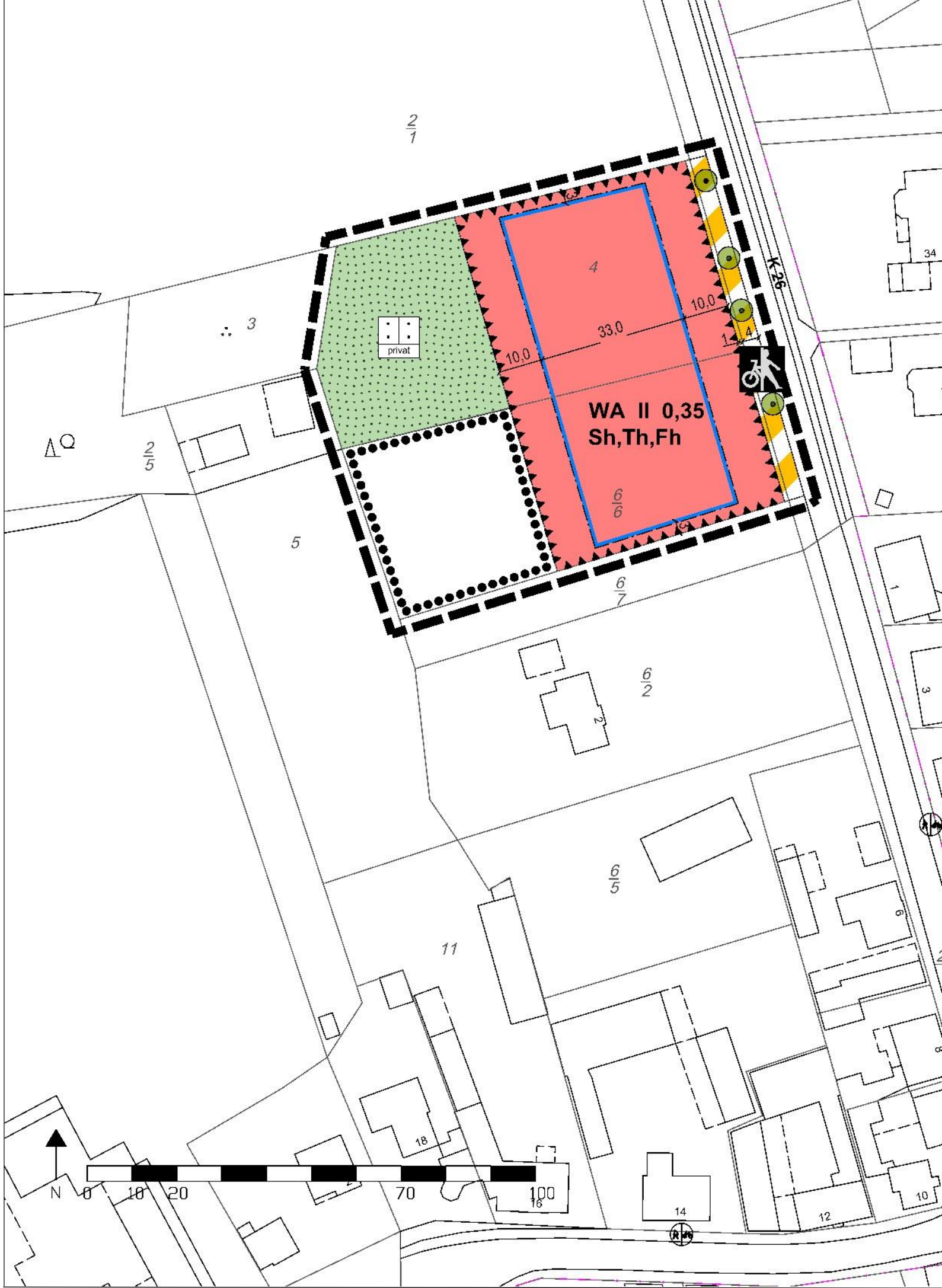
ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN; WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 15.12.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN - REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG – DEZERENAT 3.6 – KATASTERAMT GIFHORN AM SCHLOSSGARTEN 6 38518 GIFHORN

GIFHORN, DEN \_\_\_\_2022

UNTERSCHRIFT SIEGEL

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Baugebiet**  
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem zum Straßenraum ausgerichteten entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche, der durch das jeweilige Gebäude überbaut wird.

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

1.4 Im Norden und im Osten des Baugebietes ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als Abstandsfläche eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

1.5 Den zukünftigen privaten Grundstückeigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**



**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 Rotziegel 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-Farbregisters 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 *Vorbelastung Verkehrsärm* gekennzeichneten Bereiches wird empfohlen, die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) nur an den straßenabgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch das Gebäude abgeschirmt sind.

**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. 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 pyrasor), 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).

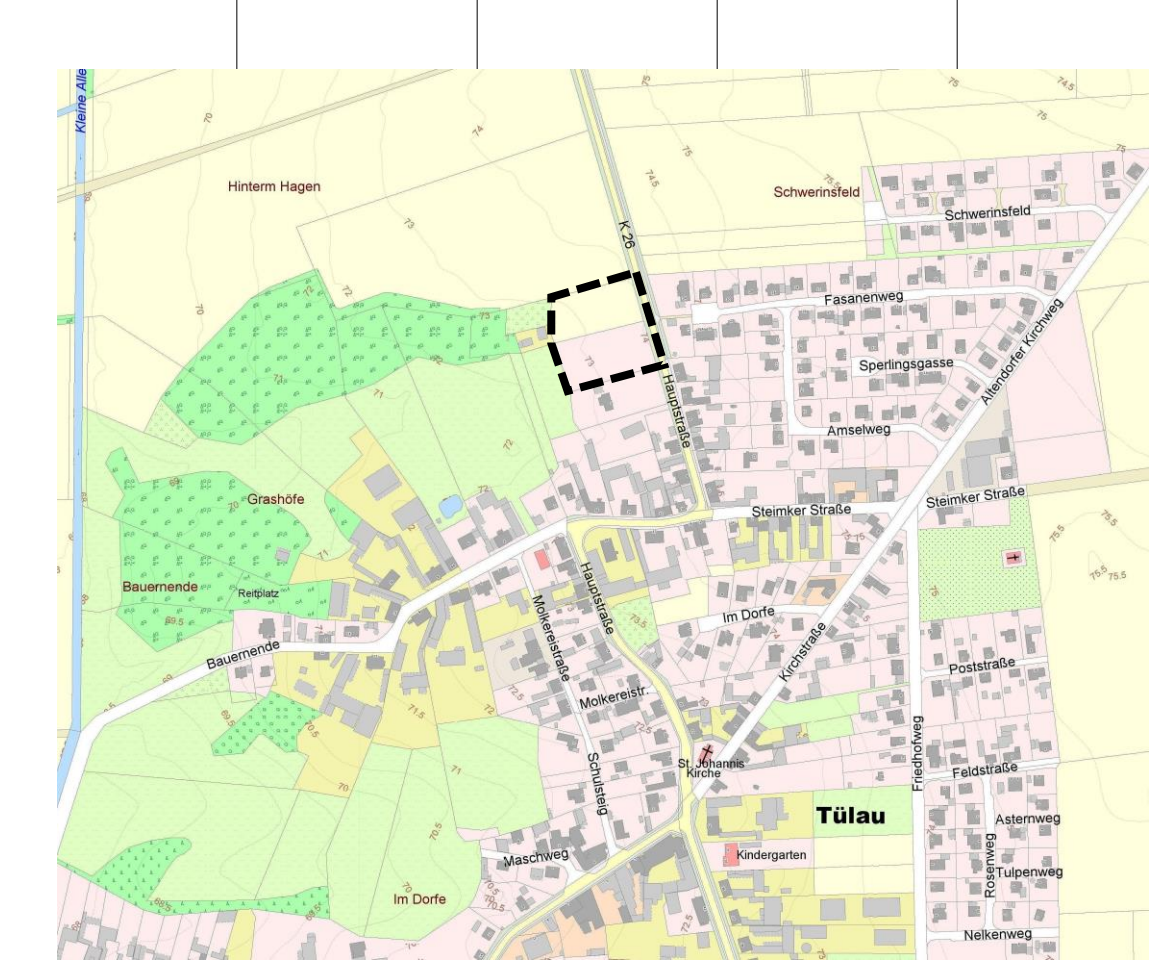
**§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes**

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 Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des höchsten Punktes des im Zaunverlauf gewachsenen Geländes nicht überschreiten.

4.2 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. Die Anlage von Gartenflächen mit Schotter oder Steinen ist nicht zulässig.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**  
Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Vor dem Hagen*, Gemeinde Tüla, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

**GEMEINDE TÜLAU** Landkreis Gifhorn



*Entwurf*

**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	