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 KOMMUNALVERFAS-SUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE TÜLAU DEN BEBAUUNGSPLAN "ALTER BAHNHOF", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT, ALS SATZUNG BE-SCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN ___.__.2021

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.12.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ALTER BAHNHOF" BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GE-MÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM . .2019 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

TÜLAU, DEN ___.__.2021

BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE WENDENTORWALL 19 38100 BRAUNSCHWEIG

BRAUNSCHWEIG, DEN . .2021

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.03.2021 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜN-DUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BE-SCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 25.03.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GE-MACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGS-PLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 12.04.2021 BIS EINSCHLIESSLICH 14.05.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TÜLAU, DEN ___.__.2021

BÜRGERMEISTER

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN **UND BEDENKEN**

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACH-TEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖF-FENTLICHER BELANGE AM 30.06.2021 GE-PRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

TÜLAU, DEN ___.__.2021

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BE-BAUUNGSPLAN "ALTER BAHNHOF" NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 30.06.2021 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

TÜLAU, DEN ___.__.2021

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAU-UNGSPLANES 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 __._.2021 IN KRAFT GETRETEN.

TÜLAU, DEN ___.__.2021

SIEGEL

SIEGEL

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFT-TRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDE-KOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WOR-DEN.

TÜLAU, DEN ___.__.2021

BÜRGERMEISTER

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGS-PLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

TÜLAU, DEN ___.__.20__

BÜRGERMEISTER

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE:

LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCH-SISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTER-VERALTUNG UND EIGENE VERMESSUNGEN.

AKTENZEICHEN: L4-244/2020

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GE-STATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENT-SPRICHT DEM INHALT DES LIEGEN-SCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICH-EN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND 07.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EIN-WANDFREI.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION BRAUNSCHWEIG-WOLFSBURG

KATASTERAMT GIFHORN

SCHLOSSGARTEN 6 38518 GIFHORN

GIFHORN, DEN . .2021

UNTERSCHRIFT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zuzuordnen sind.

1.1 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur die Nutzungsarten zulässig, die den Wirtschaftszweigen der Forst- und / oder der Holzwirtschaft zuzuordnen sind. Zulässig sind:

Flächen und Betriebsgebäude zur Holzbe- oder verarbeitung,

- Be- und Entladeflächen, - Lagerflächen für Holz.

- Flächen und Gebäude für die Maschinen und Betriebsfahrzeuge, - Gebäude zur Verwaltung,

- Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher, - der technischen Versorgung dienende Einrichtungen sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die den

Hauptnutzungen der Forst- bzw. Holzwirtschaft

1.2 Im Gewerbegebiet werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser und Lagerplätze; öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude; Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § Abs. 9 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 1.1

genannten Betriebe ausgeschlossen.

1.3 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

1.4 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundneitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die überbaubare (versiegelbare) Grundfläche maximal 5.100 m². Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht

1.6 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung gemesen in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite darf max. 8,5 m betragen.

1.7 Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite darf max. 6,5 m betragen.

1.8 Im Bereich des angrenzenden Straßenraumes der Kreisstraße K 26 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.

1.9 In den Abstandsflächen des Gewerbegebietes (ausgehend von der jeweils nächstgelegenen Baugrenze) zur südwestlichen gelegenen Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zur südlichen Grundstücksgrenze und zu den östlich gelegenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung privates Gartenland sowie Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft 3 bis auf Höhe der nördlichen Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 5 BauNVO in den sog. Abstandsflächen grundsätzlich zulässig wären, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht

1.10 In der Abstandsfläche nördlich der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie im Norden der nördlichen Baugrenze sind § 23 Abs. 5 BauNVO hochbauliche Nebenanlagen bzw. bauliche Anlagen nach § 5 der NBauO nicht erlaubt. Ausgenommen sind bauliche Einfriedungen sowie flächenhafte Befestigungen, die als Lager-, Verarbeitungs- und Verkehrsanlage dienen.

1.11 Für eine ergänzende Bebauung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des baulichen Eingriffes in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu erbringen. In diesem Bereich ist der Boden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde außerdem hinsichtlich des Vorkommens von Schadstoffen zu untersuchen, die sich als Vorbelastung aus der Zeit der Nutzung als Bahnhofsgelände ergeben kann.

Sofern die Ergebnisse des Bodengutachtens eine Versickerung ermöglichen, sind bei der Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen das DWA-A 138 und das DWA-M 153 zu beachten. Infolge der Lage im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rühen sind die Schutzgebietsbestimmungen, die sich aus der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone W III B 1 ergeben, und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein.

1.12 Da sich die Zuwegung zum Plangebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet, ist eine Befahrung des Grundstückes durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu gewährleisten. Für die Wendeanlage sind die Vorgaben der RASt unter Beachtung der Fahrkurve 3, der Mindestradius von 10 m und eine zusätzliche Freihaltezone von 1 m sicherzustellen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.12).

Grünordnung 2.1 Die dauerhafte künstliche Beleuchtung der Betriebsfläche ist zum Schutz der Tierwelt auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.

2.2 Der Gehölzbestand innerhalb der als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Bereiche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzarten zu ersetzen. Die laufende Unterhaltung der den landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen ist zu gewährleisten.

2.3 Die Räumung des Baufeldes darf zum Schutz der Vögel nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar erfolgen oder in diesem Zeitraum beginnen. Bei geplanten Baumfällungen sind im Vorfeld fachgerechte Kontrollen auf Fortpflanzungsund Ruhestätten vorzunehmen.

2.4 Die Private Grünfläche ist in ihrer Ausprägung als Garten zu erhalten. Flächenversiegelungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1 und 3 sind an ihrer nordwestlichen Seite zum Gewerbegebiet durch Markierung mit Eichenspaltpfählen im Abstand von ca. 10 m in Anpassung an die vorhandenen Geländestrukturen abzugrenzen.

2.6 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Relief auch bezüglich der alten Anlagen (z.B. ehem. Laderampe), dauerhaft in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Jegliche Reliefveränderungen (z.B. Verfüllungen im Bereich der alten Laderampe) sind unzulässig. Zur Absturzsicherung ist die Steilkante im Bereich der ehem. Laderampe auf ihrer östlichen Seite mit einem Geländer auszustatten.

2.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Aushagerung als Sandtrockenrasen (mit Elementen von halbruderalen Grasund Staudenfluren) zu entwickeln. Weiterhin ist die Anlage / Entwicklung von Habitatelementen zur Förderung spezieller, an trockenwarme, magere Lebensräume gebundene Tierarten vorzusehen (spezifische Artenschutzmaßnahmen; vgl. Textliche Festsetzungen 2.8 – 2.12). Zur Pflege der Flächen ist abschnittsweise eine Mahd im zweijährigen Turnus im August/ September vorzunehmen. Das Mahdgut ist dabei ieweils über den Winterzeitraum im Randbereich der Fläche zwischenzulagern. Anschließend (ab Mai) ist das Mahdgut von der Fläche abzutransportieren. Ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht zulässig. Zusätzlich sind auf den einzelnen Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

2.8 Zum Reptilienschutz sind innerhalb der Flächen 1 und 3 insgesamt mindestens 4 Feldstein- und Stubbenhaufen mit einem Volumen von jeweils mind. 5 m³ fachgerecht anzulegen (mit Aushub einer Mulde mit 80 – 100 cm Tiefe, Höhe des Haufens 80-120 cm). Die Feldstein- und Stubbenhaufen sind in gleichmäßiger Verteilung angrenzend an den ehemaligen Bahnkörper an besonnten Standorten einzurichten.

2.9 Im Bereich der Fläche 1 sind die dominanten Arten Brennnessel und Landreitgras durch fachgerechte mechanische Bekämpfung zurückzudrängen (keine vollständige Entfernung). Im nördlichen Randbereich ist eine Dornenhecke auf einer Grundfläche von mind. 200 m² in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu entwickeln. Unter Berücksichtigung einer Mindesthöhe von 60 – 100 cm sind ausschließlich folgende Arten anzupflanzen: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa). Es ist ausschließlich Pflanzgut aus regionalen Samenbeständen mit Herkunftsnachweis in der zu verwenden. Am nordöstlichen Rand entlang des Feldweges ist eine Obstbaumreihe mit insgesamt 6 Bäumen (Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm) im Abstand von jeweils ca. 10-15 m mit regionaltypischen Obstsorten der Artenliste 1 anzupflanzen.

2.10 Innerhalb der Fläche 2 ist eine fachgerechte mechanische Bekämpfung der Goldrutenflur (Mahd vor Samenreife und Abtrag der obersten Bodenschicht (30 cm) mit fachgerechter Entsorgung des Bodenmaterials) vorzunehmen. Nachfolgend ist als Konkurrenzvegetation eine flächige Neuansaat von Raupenfutter-Pflanzen und Nektarpflanzen vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Saatgut aus regionalen Samenbeständen folgender Arten zu verwenden: Streifen-Klee (Trifolium striatum), Feld-Klee (Trifolium campestre), Luzerne (Medicago sativa), Dorniger Hauhechel (Ononis spinosa), Bunte Kronwicke (Securigera varia), Rotschwingel (Festuca rubra), Weißes Straußgras (Agrostis stolonifera), Rotes Straußgras (Agrostis tenuis), Wiesenknöterich (Polygonum bistorta), Besenheide (Calluna vulgaris).

2.11 Im Bereich der Fläche 3 sind eine Aushagerung der Fläche und ein partielles Abplaggen des Oberbodens zur Schaffung von Offenbodenbereichen (Artenschutzmaßnahme zur Förderung für Falter) vorzunehmen. Der hier auftretende Gehölz-Jungaufwuchs (insbesondere Spätblühende Traubenkirsche, Birke) ist in regelmäßigen Abständen (ca. alle 5-10 Jahre) manuell zu entfernen. Die im südlichen Abschnitt vorhandene prägende Baumreihe ist zu

2.12 Auf der Fläche 4 sind 50 m³ magerer Sand mit geringem Lehmanteil aufzubringen, um die Fläche auszumagern. Die Aufsandung ist dabei partiell in einer Mächtigkeit von 5 - 10 cm vorzunehmen.

2.13 Die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

EMPFEHLUNGEN

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:

Apfelsorten:

Aderslebener Kalvill, Altländer Pfannkuchen. Baumanns Renette, Biesterfelder Renette. Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boikenapfel, Boskop, Braddicks Sondergleichen, Champagner-Renette, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpeppig, Dülmener Rosenapfel, Enkhuiser Agatapfel, Gays Renette, Gelber Edelapfel, Goldapfel von Kew, Goldgülderling, Goldparmäne, Goldrenette v. Blenheim. Goldrenette v. Hildesheim. Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette. Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Karmeliter Renette Kasseler Renette, Klarapfel, Königlicher Kurzstiel, Krügers (Celler Dickstiel), Landsberger Renette Nienburger süße Herbstrenette, Ontario, Orleans Renette, Osnabrücker Renette, Parkers grauer Pepping, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schieblers Taubenapfel, Schöner v. Nordhausen, Uelzener Kalvill, Uelzener Rambur, Weißer Wintertaffetapfel, Wilkenburger Währapfel, Winterglockenapfel, Winterrambur, Zwiebel Borsdorfer

Birnensorten Baronsbirne, Berckmanns Butterbirne, Citronenbirne, Colmans-Herbstbutterbirne, Doppelte Philippsbirne, Esperens Herrenbirne, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne, Hofratsbirne, Köstliche v. Charneux, Kuhfuß (Speckbirne), Leipziger Rettichbirne, Neue Poiteau, Nordhäuser Winterforelle. Pastorenbirne (Frauenschenkel), Petersbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Rote Dechantsbirne, Volkmarser, Woltmanns Eierbirne

Bernhard Nette, Bütters Rote Knorpelkirsche. Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Doppelte Glaskirsche. Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heldelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Borsumer, Graf Altmanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

HINWEISE

1. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land und forstwirtschaftlichen Flächen möglichweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen

2. Bei Bodeneingriffen können archäologische Denk male 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 Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone W III B1 für das Wasserwerk Rühen. Die Schutzgebietsbestimmungen und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) sind einzuhalten (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 1.11).

2.5 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.4 zulässig.

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1: 1.000

Th, Fh

GR 5.100 m²

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 Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Alter Bahnhof der Gemeinde

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 4° und 50° (Altgrad) zulässig. Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind geneigte Pultdächer erlaubt. schreiten. Die Pultdächer dürfen einen max Höhenversatz von 1.5 m aufweisen.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

2.4 Die Dacheindeckung ist in den Farbgebunger

orangerot bis rotbraun sowie grau bis 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 herzustellen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen sowie Garagen (Carports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Kruegerkamp

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Gebäudetraufe errichtet werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichtreflexen arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Auch bewegliche Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf 1,5 m nicht

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

4.1 Zum öffentlichen Straßenraum der Kreisstraße sind Grundstückseinfriedungen als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäune mit senkrechten Latten, Metallzäune mit senkrechter Stabung sowie Stabmattenzäune zulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 150 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

4.2 Sofern Grundstückseinfriedungen am westlichen, am nördlichen und am östlichen Rand des Baugebietes vorgesehen sind, müssen diese aus einem Maschendrahtzaun, einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) oder aus einem Wildschutzzaun 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. als Stauden-, Gras- bzw. als Rasenflächen) zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen 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 Alter Bahnhof, Gemeinde Tülau. entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Tülau-Fahrenhorst

L4-244/2020

LGLN

Gemarkung: Flur: Aktenzeichen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Grünflächen

Gewerbegebiet; vgl. Textl. Festsetzungen Nm. 1.1-1.4

Maß der baulichen Nutzung

Höhen baulicher Anlagen in Meter Th, Fh über dem Bezugspunkt; vgl. Textl. Festsetzungen Nrn. 1.6 und 1.7

max. zulässige Grundfläche; vgl. Textl. Festsetzung Nr. 1.5

vgl. Textl. Festsetzungen 1.8-1.10

Grünfläche, Zweckbestimmung privates Gartenland; vgl. Textl. Festsetzung 2.4

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. Textl. Festsetzungen Nrn. 2.5-2.13

- Fläche 1; vgl. Textl. Festsetzungen Nrn. 2.5-2.9; 2.13
- Fläche 2; vgl. Textl. Festsetzungen Nrn. 2.6; 2.7; 2.10; 2.13
- Fläche 3; vgl. Textl. Festsetzungen Nrn. 2.5-2.8; 2.11; 2.13

Fläche 4; vgl. Textl. Festsetzungen Nrn. 2.6; 2.7; 2.12; 2.13

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;

vgl. Textl. Festsetzung Nr. 2.2

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

√ 3 / Maßgaben in Metern

Bestandsangaber Gebäudebestand

—

→ Flurstücksgrenze 203/12 Flurstücksnummern

GEMEINDE TÜLAU Landkreis Gifhorn Vornstuecken

BEBAUUNGSPLAN "ALTER BAHNHOF"

| Datum | Verf. Stand | gezeichnet | Änderung |
|------------|--------------------|------------|----------|
| 16.12.2020 | §§ 3(1)/4(1) BauGB | Warnecke | |
| 17.03.2021 | §§ 3(2)/4(2) BauGB | Warnecke | |
| 31.05.2021 | Satzung | Warnecke | |
| | | | |
| | | | |