

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 1.1 Im Mischgebiet sind
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
 2.1 Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 10,00 m Höhe (gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Gemeindestraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> und untergeordnete Bauteile.

- 3. GRUNDFLÄCHE**  
 Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

- 4. Anpflanzung von Einzelbäumen**  
 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens vier standortgerechte, heimische Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen erfolgen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume können auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Auswahl der Bäume:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Sandbirke  | <i>Betula pendula</i>   |
| Rotbuche   | <i>Fagus sylvatica</i>  |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i>    |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |

- 5. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen**  
 Die außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 58 und 60/2 der Flur 5 in der Gemarkung Vorwerk durchzuführende Kompensationsmaßnahme - Anpflanzung einer Streuobstwiese - sind dem Mischgebiet und der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



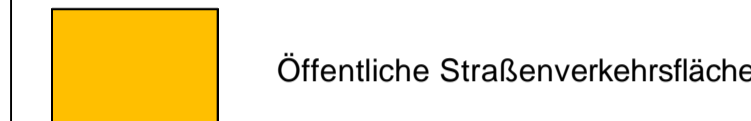
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



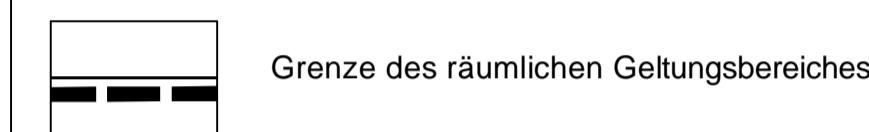
Füllschema der Nutzungsschablone

|         |  |  |
|---------|--|--|
| MI      | Art der baulichen Nutzung  |  |
|         | Grundflächenzahl (GRZ)<br>Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche | Geschosflächenzahl (GFZ)<br>Verhältnis der Geschoßfläche zur Grundstücksfläche |
| 0,6     | 1  | 0  |
| OK=10 m | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß   |  |
|         | Einzelhäuser, offene Bauweise  |  |
|         | Oberkante der baulichen Anlagen  |  |

Verkehrsflächen



Sonstige Planzeichen



## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE VORWERK DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VORWERK, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE VORWERK HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 BESCHLOSSEN.  
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

VORWERK, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
 GROSSE STRASSE 49  
 27356 ROTENBURG (WÜMME)  
 TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ PLANVERFASSER

6. DER RAT DER GEMEINDE VORWERK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VORWERK, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
 MASSSTAB: 1:1000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN,  
 2022  


DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS- TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM \_\_\_\_\_). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH- KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHESSEL, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ OFF. BEST. VERM.-ING.

4. DER RAT DER GEMEINDE VORWERK HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VORWERK, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE VORWERK HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VORWERK, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VORWERK, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VORWERK, DEN \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. DÄCHER**  
 Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbönen von rot bis rotbraun, anthrazit und schwarz auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

- 2. DACHNEIGUNG**  
 Bei den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad einzuhalten.

- 3. AUSSENWÄNDE**  
 Gewerbliche Bauten, die mit Metallverkleidungen verkleidet werden, sind nur in matten Farben grün, grau und anthrazit zulässig.

- 4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
**Hinweis:** Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBAuO können gemäß § 80 Abs. 5 NBAuO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## HINWEISE

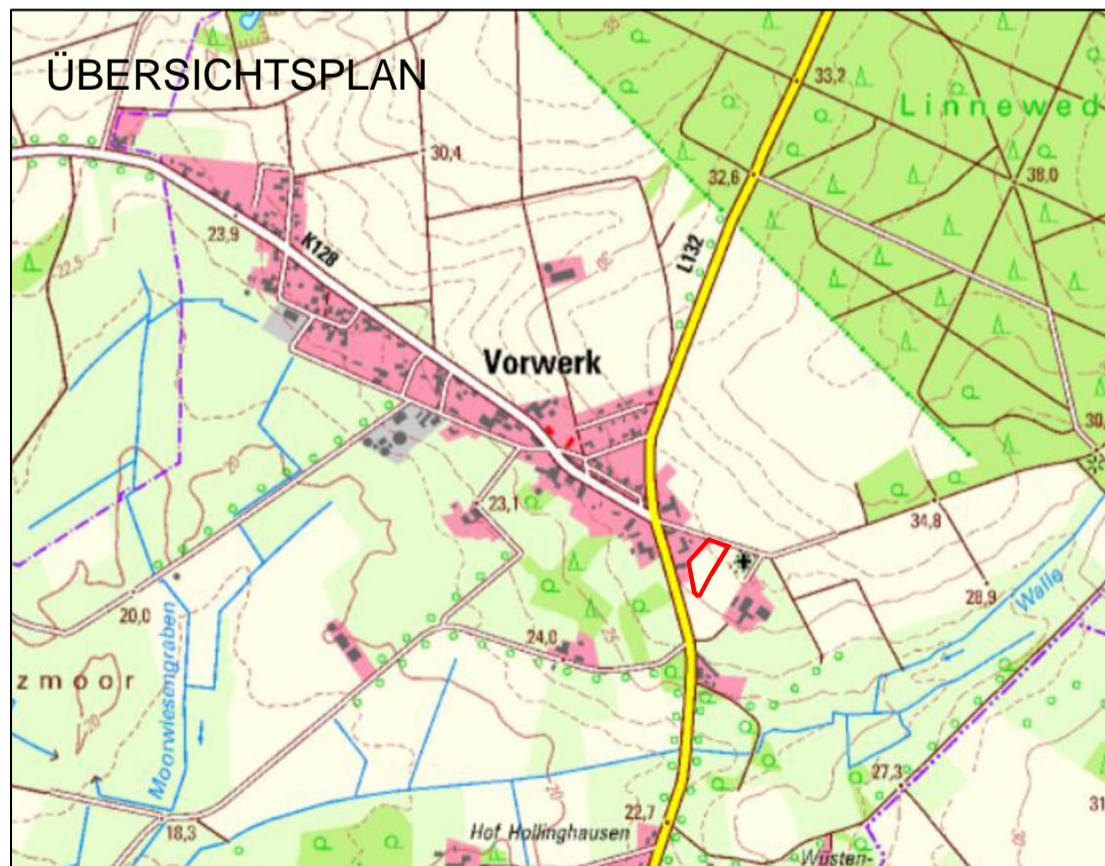
- 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

- 2. BODENSCHUTZ**  
 Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

- 3. BELANGE DES ARTENSCHUTZES**  
 Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, 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.

- 4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**  
 Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, 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.

- 5. Außenbeleuchtung**  
 Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmerweißer Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtmittel sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.



## GEMEINDE VORWERK

BEBAUUNGSPLAN NR. 4  
 "Südlich Am Mühlhof"

Entwurf

Maßstab 1:1.000  
 Stand 23.01.2026

