



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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,
- Gartenbetriebe allgemein zulässig.

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

- 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 englischen 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 m² und untergeordnete Bauteile.

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Innerhalb der 5 m bzw. 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - AM 1 - ist eine Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der 5 m breiten Fläche ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke und in der 10 m breiten Fläche eine 6-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Häselnus	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2 v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100

*2 | v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm
Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleinig zum Schutz vor Verbleis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Erweiterungen der Baumaßnahmen im südöstlichen Teil des Plangebietes. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese. Weitere Erläuterung erfolgen im weiteren Verfahren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 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.
- DACHNEIGUNG**
Bei den Gebäuden oder Gebäudeteilen ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad einzuhalten.
- AUSSENWÄNDE**
Gewerbliche Bauten, die mit Metallverkleidungen verkleidet werden, sind nur in matten Farben grün, grau und anthrazit zulässig.
- 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

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).
- 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, Amthof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
- BELANGE DES ARTENSCHUTZES**
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Bei zukünftigen Um- bzw. Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen.
- 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	Art der baulichen Nutzung	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschöflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschöfläche zur Grundstücksfläche
1 0	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Einzelhäuser, offene Bauweise
OK=10 m	Oberkante der baulichen Anlagen	

Naturschutz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

ÜBERSICHTSPLAN



GEMEINDE VORWERK

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Südlich Am Mühlenhof"

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000
Stand 09.04.2025

VERFAHRENSVERMERKE

- 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 VON _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.
VORWERK, DEN _____
BÜRGERMEISTER
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, 2022
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDUTSAMEN 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.
SCHESSL, DEN _____
OFF. BEST. VERM.-ING.
- 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 _____
PLANVERFASER
- 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 _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
VORWERK, DEN _____
BÜRGERMEISTER
- 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 _____ ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
VORWERK, DEN _____
BÜRGERMEISTER
- 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
- 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
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
VORWERK, DEN _____
BÜRGERMEISTER