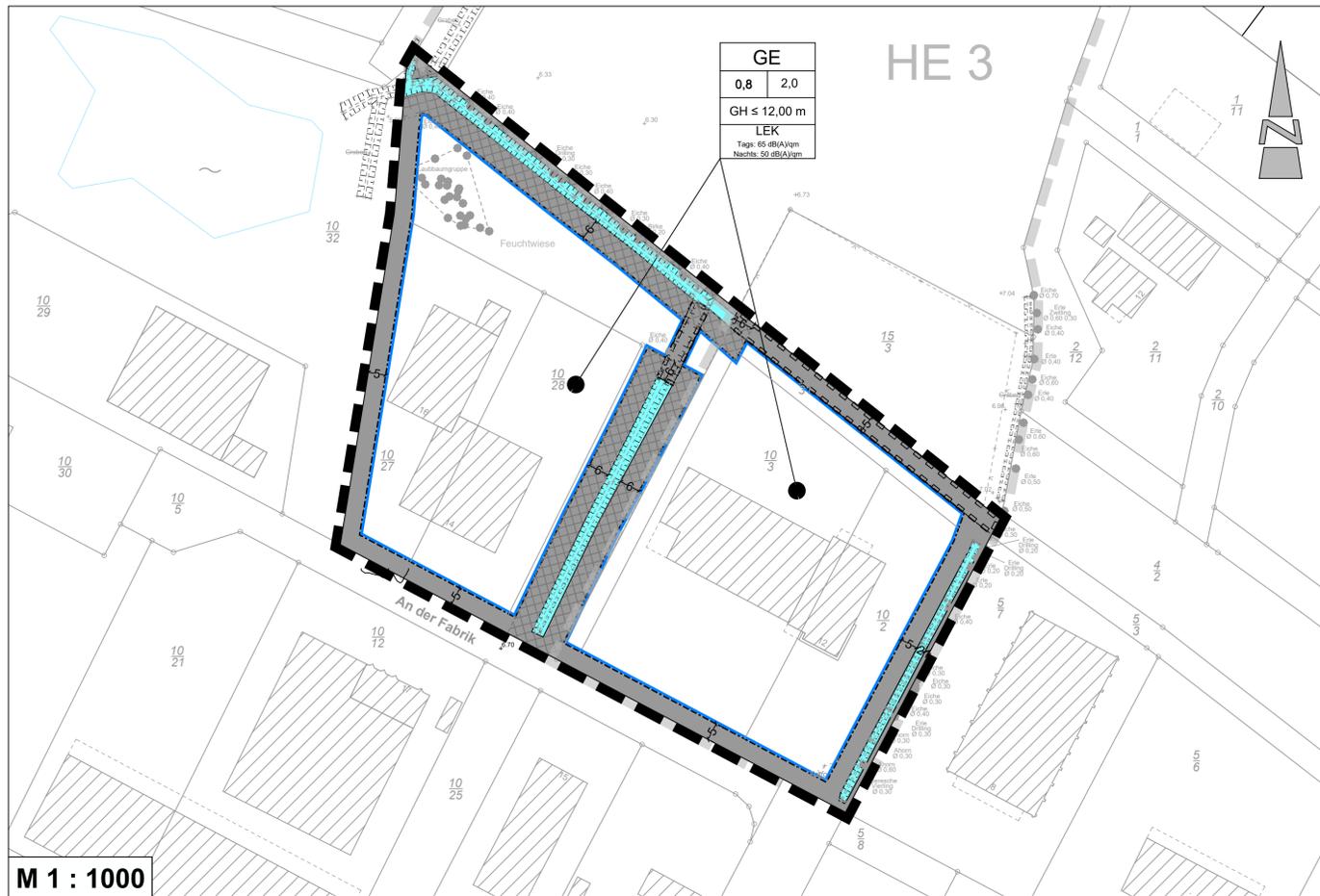


# Gemeinde Hesel

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO gelten für Gebäude folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO)  
  
ober Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage  
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der Fahrbahnmitte der nächsten Erschließungsstraße ('An der Fabrik')  
  
Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen, die als Nebenanlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind und die nicht durch andere Ausführung innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden können.
- Die besonders gekennzeichneten Flächen "Gewässerräumstreifen" sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. der §§ 13 u. 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1 - 5 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainle-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
- Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" überlagert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" sowie den Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbegebiet Hesel" mit seinen Änderungen. Die für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" außer Kraft gesetzt.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
- Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Samtgemeinde Hesel einzusehen.
- Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Die Baufeldfreimachung ist während der Brutzeit vom 01. März bis zum 15. Juli sowie während der Wanderzeiten von Amphibien unzulässig. Darüber hinaus ist sie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldfreimachung wird daher auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar beschränkt. Zudem sind zu fallende Bäume zeitnah vor der Fällung von einer Fachkraft auf artenschutzrechtliche Konflikte zu überprüfen. Eine Beseitigung von Bäumen im genannten Zeitraum ist nur zulässig, wenn die zuständige UNB zuvor durch Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Sollten dennoch während der Bautätigkeiten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, sind alle Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990 in der Fassung vom 13. Mai 2017, bekannt gemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.

### KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Der Gesamtwertverlust (Biotoptypen und Boden) im Zuge der Planung HE 3 „Erweiterung Gewerbe“ beläuft sich auf 5.295 Werteeinheiten für Biotoptypen und 1.504 m<sup>2</sup> für Boden. Ebenfalls sind 12 Einzelbäume zu pflanzen bzw. eine Fläche von 150 m<sup>2</sup> mit standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen. Die Kompensation für Biotoptypen und Boden erfolgt auf dem Flurstück 18/2 der Flur 34 (Gemarkung Hesel). Dort stehen 15.977 Werteeinheiten zur Verfügung. Nach Abzug der Werteeinheiten für Biotoptypen und Boden verbleiben noch insgesamt 9.178 Werteeinheiten zur Kompensation für weitere Planungen. Die Anpflanzung der 12 Einzelbäume erfolgt auf dem Flurstück 128/2 der Flur 36, Gemarkung Hesel, als Ergänzungspflanzung zu einer bestehenden Kompensationsmaßnahme.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Hesel die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung am ..... beschlossen.

Hesel, ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2024 LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer den, .....

Dipl. Ing. Dirk Beening  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ..... Unterschrift

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat im Umlaufverfahren vom ..... bis zum ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" hat mit der Begründung vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hesel hat im Umlaufverfahren vom ..... bis zum ..... nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" hat mit der Begründung vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" stimmt mit der Urschrift überein.

Hesel, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (GE)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2,0 zulässige Geschossflächenzahl (GRZ), z.B. 2,0  
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8  
GH ≤ 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. 12 m

#### 3. Baulinie, Baugrenze

Baugrenze  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

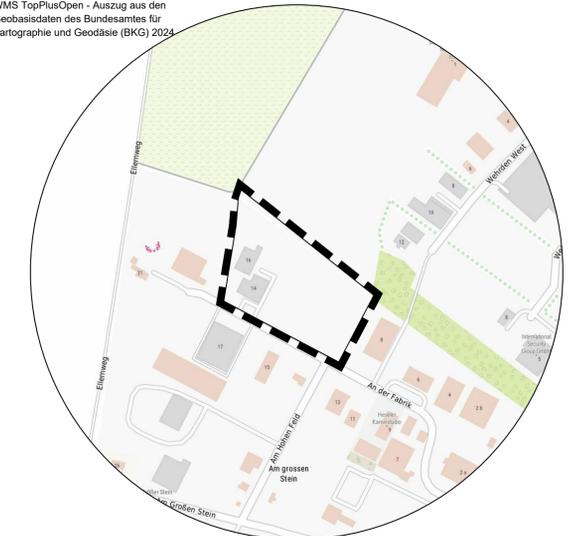
#### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. HE 3  
Gewässerräumstreifen gem. Textliche Festsetzung Nr. 5  
Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum  
LEK tags  
LEK nachts  
Lärmemissionskontingent, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

# Gemeinde Hesel Landkreis Leer

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet"

Übersichtsplan unmaßstäblich  
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2024



Entwurf

14.02.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

