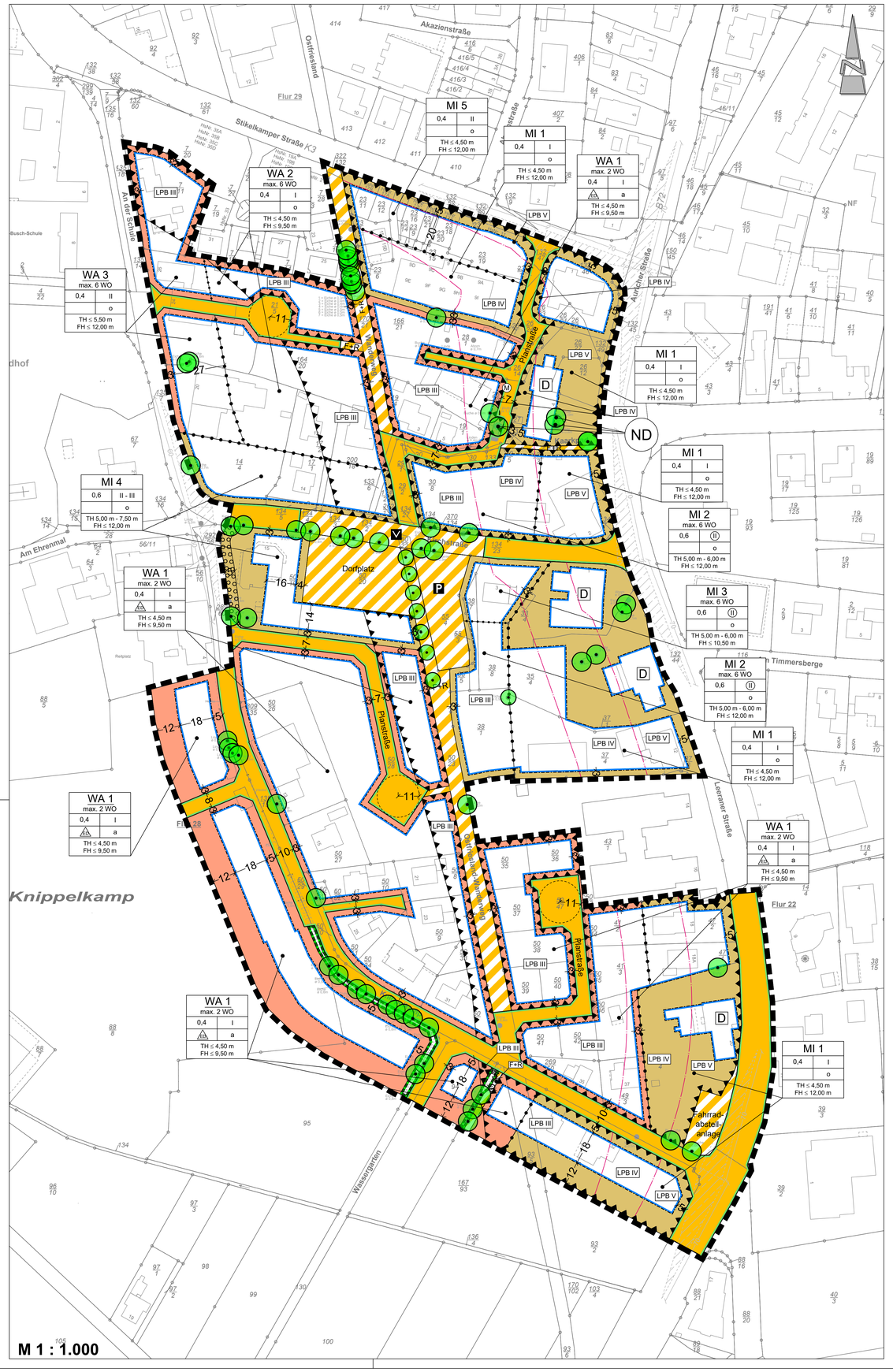
Gemeinde Hesel

Bebauungsplan Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte"
mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 5 (MI 1 - MI 5) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 5 (MI 1 - 5) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) und Mischgebiete 1 - 5 (MI 1 - MI 5) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   a) Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.
   b) Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkannte des aufgehenden Mauerwerks.

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

5. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken) ist je Grundstück maximal eine Zufahrt in einer Breite von 3 m zulässig. Im Übrigen sind Flächenversiegelungen jeglicher Art sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie Boden- und Materialablagerungen unzulässig.

7. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 15,00 m für ein Einzelhaus und max. 8,00 m je Doppelhaushälfte. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

8. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 2 & MI 3 und Allgemeinen Wohngebiete WA 2 & WA 3 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Wohngebäude als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe aneinander gebaut werden, sind je Gebäude nur zwei Wohneinheit zulässig.

9. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern mehrere Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig

10. Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
III	65
IV	70
V	75

    Abweichungen von der o. g. Festsetzung zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

11. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Raumineren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

12. Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) der straßenseitigen Bebauung sind nur auf den zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 sichergestellt werden kann. Durch Gebäudeabschirmung ist es zulässig, einen um 5 dB verminderten Außenlärmpegel anzusetzen.

13. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

14. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind nach der Fertigstellung baulicher Maßnahmen auf dem Flurstück 50/19 in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Stieleiche, Hainbuche, Sand-Birke, Rot-Buche, Eberesche, Sal-Weide, Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn
    Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder, Haselnuss

    Qualitäten:
    Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

15. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, neue Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beseitigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

16. Die Wallhecken entlang der Straßen Knippelkamp und Wassergarten dürfen für maximal eine Zufahrt je Grundstück jeweils auf einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1, 2, 3 NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HE 1 „Ortsmitte" identisch.

2. Innerhalb des Plangebietes sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30°-50° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachaufbauten, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

3. Innerhalb des Plangebietes ist die Dacheindeckung von geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in rot bis rotbraunen Tönen auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind zulässig bei Erkern, Eingangsvorbauten und Wintergärten.

4. Innerhalb des Plangebietes ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung oder Putz errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 oder 8023) Töne zulässig, die sich an den Farben des Farbregisters RAL 840- HR (matt) orientieren.

5. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt jede zum öffentlichen Straßenraum zugewandte Gebäudewand als Stätte der Leistung. An jeder Stätte der Leistung darf nur eine Werbeanlage mit einer Gesamtfläche von max. 2 m² angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sofern an einer zum öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudewand keine Werbeanlage angebracht wird, ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage in einer Größe von bis zu 1 m² zulässig. Werbeanlagen und -beschriftungen an einem Gebäude müssen einheitlich gestaltet sein. Die Farbe der Werbeanlagen und -beschriftungen ist dabei auf die Farbe der Außenfassade des Gebäudes abzustimmen. Grelle Farben bzw. Signalfarben sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen sowie blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind für Einfriedungen der Grundstücke ausschließlich lebende Hecken und Holzzäune in senkrechter Lattung zu verwenden. Die Höhe der Holzzäune beträgt max. 1,10 m. Werden Hecken als Einfriedung gewählt, sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

    Vorschläge:
    Feldahorn (Acer campestre)
    Hainbuche (Carpinus betulus)
    Weißdorn (Crataegus oxycantha)
    Rotbuche (Fagus sylvatica)
    Liguster (Ligustrum vulgare)
    Stechpalme (Ilex aquifolium)
    Eibe (Taxus baccata)

    Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche innerhalb eines alten Ortskernes im Geestbereich. Frühzeitig vor einer geplanten Bebauung sollten daher Prospektionen auf den bislang unbebauten Flurstücken in Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege der Ostfriesischen Landschaft durchgeführt werden. Im übrigen wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer 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 Arbeit gestattet. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche innerhalb eines alten Ortskernes im Geestbereich. Frühzeitig vor einer geplanten Bebauung sollten daher Prospektionen auf den bislang unbebauten Flurstücken durchgeführt werden.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die geschützten Baudenkmale Leeraner Straße 4 (Gasthaus Alte Posthalterei), Leeraner Straße 10 (Gulfhaus) und Leeraner Straße 20 (Gulfhaus) sowie Kirchstraße 1 (Gulfhaus) gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

3. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

4. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich das Naturdenkmal LER 081 (Linden). Es gilt die Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmale.

5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).

6. Im Bereich der Leeraner Straße 4 (Gemarkung Hesel, Flur 28, Flurstücke 26/27, 26/12, 133/7, 27 und weitere) ist eine ehemalige Tankstelle (Altstandort) bekannt. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erdarbeiten in diesem Bereich ist die Erforderlichkeit weitergehender Altlastenuntersuchungen mit der Abfall- / Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.

7. Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist vor Ort in Mulden zu versickern. Die Dimensionierung der Mulden erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1. Die erforderlichen Abmessungen der Mulden in den einzelnen Haupteinzugsgebieten sind der Anlage 4.4 „Detail Versickerung" des Entwässerungskonzeptes zu entnehmen. Die Abgrenzung der Haupteinzugsgebiete ergibt sich aus der Anlage 4.2 „Entwässerungsplan" des Entwässerungskonzeptes.

8. Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RASt 06 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

9. Von der Leeraner Straße (B72) und der Stikelkamper Straße (K3) gehen erhebliche Emissionen aus. Gegenüber den Trägern der Straßenbaulast können keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

10. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

11. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Gebäuden sowie beim Umbau von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

12. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

13. 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 LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

14. Sollten bei 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) - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

15. Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Hesel einzusehen.

16. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hesel diesen Bebauungsplan Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hesel, ...

.....
Gemeindedirektor (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den .....

.....
Vermessungsbüro Beening
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...

.....
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hesel, ...

.....
Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Hesel, ...

.....
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Hesel, ...

.....
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. HE 1 "Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hesel, ...

.....
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, ...

.....
Gemeindedirektor

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Hesel, ...

.....
Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — allgemeines Wohngebiet (WA)
- MI — Mischgebiet (MI)
- max. 2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, z. B. maximal zwei Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- I — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß z. B. I
- II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend z. B. II
- II - III — Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß, z. B. II - III
- TH ≤ 4,50 m — zulässige Traufhöhe, Höchstmaß, z. B. TH ≤ 4,50 m
- TH 5,00 m - 6,50 m — zulässige Traufhöhe, Mindest- und Höchstmaß, z. B. TH 5,00 m - 6,50 m
- FH ≤ 9,50 m — zulässige Firsthöhe, Höchstmaß, z. B. FH ≤ 9,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- A — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg
- P — Stell- und Parkplatz
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- ND — Naturdenkmal

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Denkmalgeschützte Einzelanlage, hier: Baudenkmal

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Sichtfelder gem. RASt 06
- M — Müllsammelplatz
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- LPB III — Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

Gemeinde Hesel
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. HE 13 "Neue Ortsmitte"
gem. § 13a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023

Entwurf 06.02.2025

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