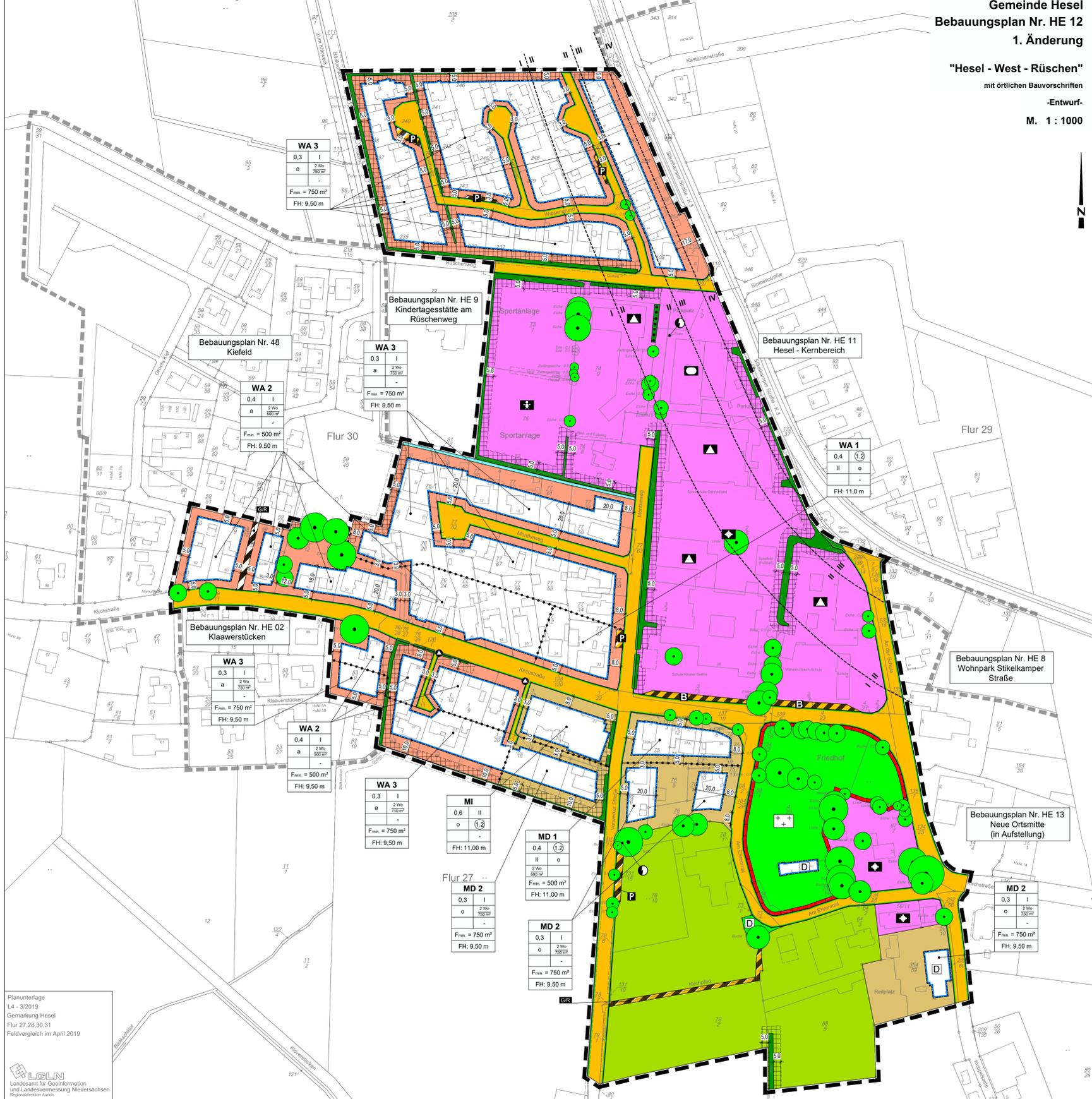


**Gemeinde Hesel**  
**Bebauungsplan Nr. HE 12**  
**1. Änderung**  
**"Hesel - West - Rüschen"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften  
 -Entwurf-  
 M. 1 : 1000



Planunterlagen  
 L4 - 3/2019  
 Gemarkung Hesel  
 Flur 27, 28, 30, 31  
 Feldvergleich im April 2019

**Planzzeichenerklärung**

**1. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete

z.B. 2 Wo 500 m<sup>2</sup> Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je angelegende m<sup>2</sup> Grundstücksgröße (vgl. TF Nr. 5 und 6)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 z.B. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 z.B. I Anzahl der Vollgeschosse  
 FH 9,5 m Flurhöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
  - Schule
  - Kirchen und Nichtkirchen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kindergärten

**5. Verkehrsflächen**

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - Geh- und Radweg
  - Öffentliche Parkfläche
  - Bushaltestelle

**6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen**

- Stellfläche für Abfallbehälter

**7. Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
  - Öffentliche Grünfläche - Friedhof

**8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Wasserflächen

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

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

**10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

- Fläche für die Landwirtschaft

**11. Regelungen für den Stadtwort und den Denkmalschutz**

- Fläche für den Denkmalschutz
- Einzeldenkmal

**12. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauvorschriften
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Lärmgebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bauvorschriften
- Fmin = 750 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße

**II. Nachrichtliche Übernahme**

- Walhecke
- Walheckeschutzstreifen (5,0 m Breite)

**Textliche Festsetzungen**

**1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauVVO**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauVVO genannten allgemeinen zulässigen Nutzungen nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauVVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Ausnahmen für Verwaltungen, Gartenbauwirtschaft und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauVVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Ausnahmen für Verwaltungen, Gartenbauwirtschaft und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO).

**2. Dorfgebiete MD § 6 BauVVO und Mischgebiete MI gemäß § 6 BauVVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVVO**

2.1 In den Dorfgebieten MD sind die unter § 6 Abs. 3 BauVVO genannten ausnahmsweise zulässigen Verwendungsarten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO).

2.2 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauVVO genannten ausnahmsweise zulässigen Verwendungsarten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO).

2.3 In den Mischgebieten MI sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 BauVVO). Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

2.4 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauVVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 bis 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO).

**3. Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 14 (1) BauVVO**

3.1 Die Höhen der Oberkante der festgestellten Erdgeschossflöden dürfen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, unter Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die das Baugrundstück erschlossen ist, gemessen rechtswegig zur straßenförmigen Gebäudemasse, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

**4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauVVO**

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, die Länge für den gesamten Gebäudkörper ist auf höchstens 18 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauVVO und Anlagen nach § 12 BauVVO bleiben dabei unberücksichtigt.

**5. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauVVO**

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und 3: Hier sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ist die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) kleiner als die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVVO festgesetzt, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgesetzt.

5.3 Reihenhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig.

**6. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauVVO in Verbindung mit § 14 (1) BauVVO**

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA werden auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Gärten, Gewächse und Gartengestaltung auf maximal 30 m Grundfläche pro Grundstück für Nebengebäude begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßengrenzungslinie und der straßenförmigen Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig, davon ausgenommen sind Stiche ohne Verankerung sowie Geh- und Radwege.

**7. Garagen, Carports und Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA nach § 9 (1) Nr. 2 BauVVO in Verbindung mit § 12 BauVVO**

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Garagen und Überdachung Stellplätze zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenförmigen Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig. Hier von ausgenommen sind die Stiche ohne Verankerung und Geh- und Radwege.

**8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauVVO**

8.1 Der Bewuchs auf den gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

**9. Positiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVVO**

9.1 Für die gekennzeichneten Baulflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Dies umfasst den Seiten- und den nach unten gerichteten Schallschutz durch Straßenseitig stehende Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Überdachungsflächen von Betriebsgebäuden sowie von Büroräumen und so auszuführen, dass die Anforderungen des jeweiligen Landesbauordnungsrechts erfüllt werden. Sofern die Bauvorschriften keine hierzu eine Ausnahme erteilt werden.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschutzes mit abschirmender Wirkung auf der Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereichs in Abweichung zum Bebauungsplan angesetzt werden. Sofern der Bauvorschriften keine hierzu eine Ausnahme erteilt werden.

9.2 Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmzugewandten Seite innerhalb des Lärmpegelbereichs II und III ist die erforderliche Gesamtdämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schalldämmende Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmzugewandten Fassaden) sicherzustellen.

9.3 Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Ausweichmauer (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

**Baurechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBO)**

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA:

**1. Dachform und Dachneigung**

Es sind Sattel-, Wal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Hier von ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVVO sowie Dachgärten, Wintergärten, offene Klettergeränge und Carports.

**2. Dachbedeckung**

Für die Dachbedeckung der geneigten Dachflächen sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betonacharne gelten die RAL Farbwerte 2001, 2002, 2009, 2010, 2011, 2013, 2016, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Es sind Tonziegel oder Betonacharne zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind die Dachflächen mit glatter oder aufgesetzter Anlagen für Solarenergie. Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dachdeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig. Hier von ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauVVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVVO sowie Dachgärten, Wintergärten, offene Klettergeränge und überdachte Stellplätze.

**3. Einfriedungen**

Es sind Einfriedungen nur als lebende Schreivhecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlatenzäun (alternativ: Korbweidenlatenzäun in Holzoptik) oder als Maschendraht-Offenbau-Metallzaun zulässig. Maschendraht-Offenbau-Metallzaune sind entlang aller Grundstücksbegrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dichter oder dicht gepflanzter Hecke zulässig. Unzulässig ist die Offeneinfriedung mit dem Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von Grundstücks- und Grundstücksabgrenzungen sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tafel von 5 m, gemessen an der Straßenecke, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schreivhecken:

- Heibuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Fälschorn (Acer campestre)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Elbe (Taxus baccata)

Es sind verbodene Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gebüsch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind abschnittsweise Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**4. Ordnungsvorgaben**

Ordnungsvorgabe handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchlässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungsvorgaben können gemäß § 90 Abs. 5 NBO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

**5. Ausnahmen**

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Hesel.

**Hinweise**

**1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3765).

**2. Bodenfunde**

Es besteht der Verdacht, dass auch im Bereich des erweiterten Ortskerns mit Funden und Befunden des Mittelalters zu rechnen ist.

**Auflage:**

Bei allen Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, muss frühzeitig eine Abstimmung mit dem Archäologischen Dienst der Diözesanlandschaft erfolgen. Die Erdarbeiten müssen im Besonderen archäologisch sensiblen Fachfeld durchgeführt werden. Sollte hierbei dokumentationsrelevanter Denkmalschutz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugleichen, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Diözesanlandschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung anzufordern. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDStGS § 8.3. Veranlasser Prinzip).

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Fundamentreste, Holzknochenreste, Scherben sowie zufällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDStGS meldungspflichtig und innerhalb 11 m Aufrüst, Tel. 04841 / 179 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 NDStGS bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Altlasten**

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde zu benachrichtigen.

**4. Walheckenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauVVO**

Die Walhecken sind gesetzlich geschützt. Jegliche Bodenverfestigung und -verdrängung im Bereich der Walhecke hat zu unterlassen. Die Abtragung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgraben/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

**5. Überdeckung von Bauvorschriften**

Die 1. Änderung des Bauvorschriften HE 12 „Hesel-West-Rüschen“ überlagert den Bauvorschriften HE 12 „Hesel-West-Rüschen“.

Der Ursprungplan tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bauvorschriften HE 12 „Hesel-West-Rüschen“ außer Kraft.

**6. DIN-Vorschriften**

In der textlichen Festsetzung Nr. 10 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Hesel einsehbar.

**Nachrichtliche Übernahme**

**1. Walhecken**

Die Walhecken unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesdenkmalrechtsgesetz gemäß § 22, dies dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Die Walhecken werden mit einem 5 m breiten Schutzstreifen versehen.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 50 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hesel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 12 „Hesel - West - Rüschen“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hesel, den \_\_\_\_\_

(Bürgermeister) \_\_\_\_\_ (Siegel)

**Verfahrensvermerk**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 12 „Hesel - West - Rüschen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Hesel, den \_\_\_\_\_

(Gemeindevorstand)

**2. Plangebäude**

Kartierungsgrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2019

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedingten 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Leer, den \_\_\_\_\_

Katasteramt Leer

(Unterschrift) \_\_\_\_\_ (Siegel)

**3. Entwurfs- und Verfahrensberatung**

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux  
 Technische Mitarbeit: J. Davis

Im Technologiepark 4  
 20129 Osterburg  
 13441 198 83 10  
 info@planung.de  
 www.planung.de

Osterburg, den 10.02.2025

**4. Veröffentlichung**

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 12 und die Begründung zugestellt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 53 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Hesel, den \_\_\_\_\_

(Gemeindevorstand)

**5. Vereinfachte Änderung**

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis \_\_\_\_\_ gegeben.

Hesel, den \_\_\_\_\_

(Gemeindevorstand)

**6. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Hesel, den \_\_\_\_\_

(Gemeindevorstand)

**7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Hesel, den \_\_\_\_\_

(Gemeindevorstand)

**8. Vertiefung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Vertiefung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. HE 12 nicht genehmigt worden.

Hesel, den \_\_\_\_\_

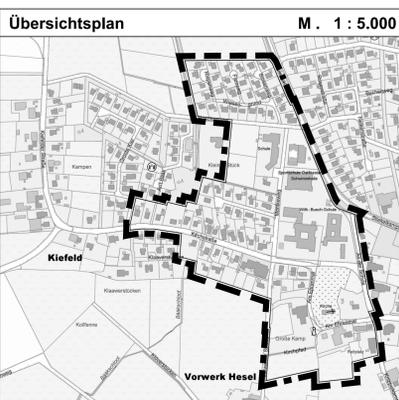
(Gemeindevorstand)

**9. Begründungsvermerk**

Diese Aufstellung der Planzeichnung stimmt mit der Überschrift überein.

Hesel, den \_\_\_\_\_

(Gemeindevorstand)



**Gemeinde Hesel**  
**Bebauungsplan Nr. HE 12**  
**1. Änderung**  
**"Hesel - West - Rüschen"**  
 mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

M. 1 : 1000