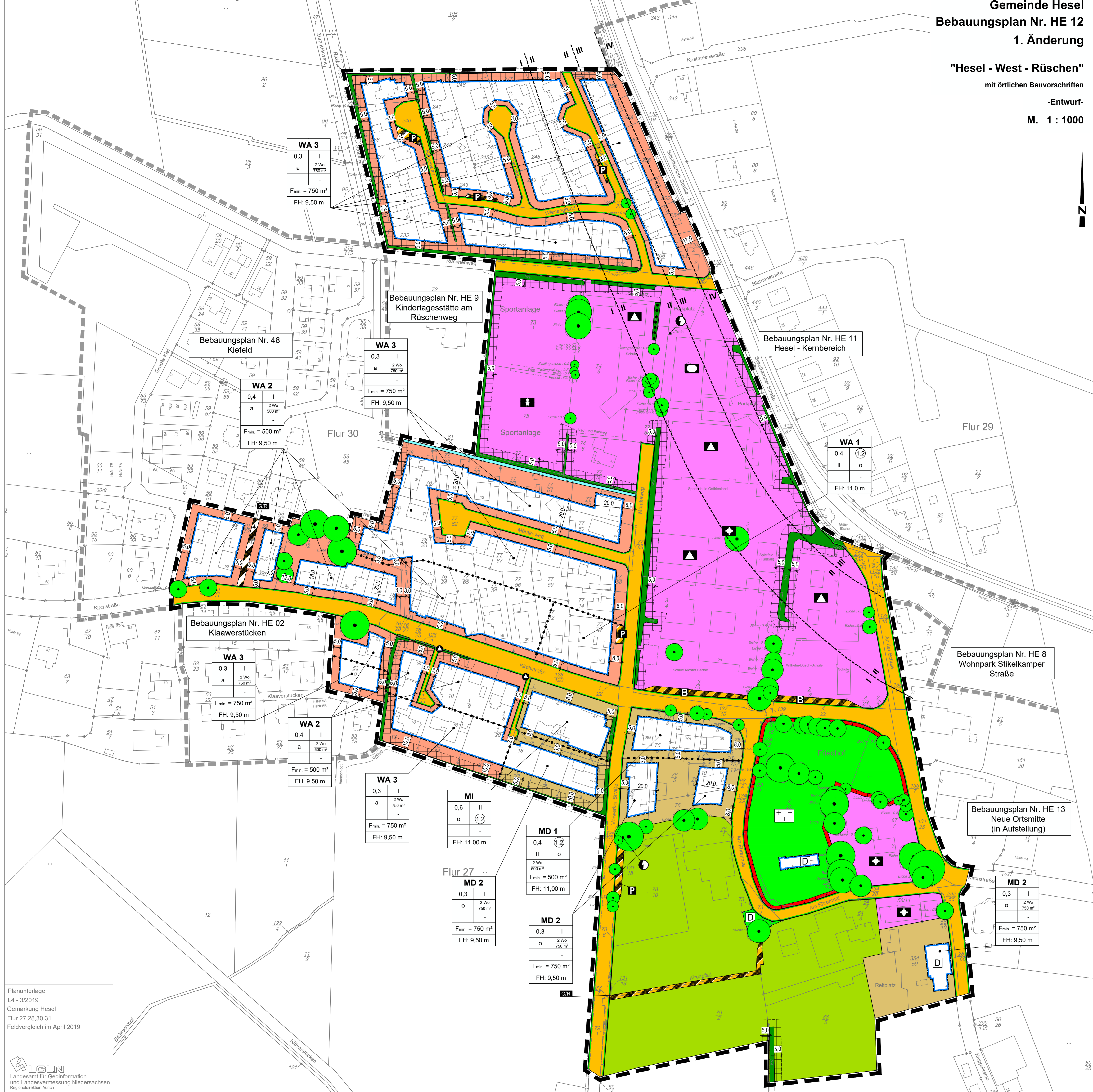


Gemeinde Hesel
Bebauungsplan Nr. HE 12
1. Änderung
"Hesel - West - Rüschen"
 mit örtlichen Bauvorschriften
 -Entwurf-
 M. 1 : 1000



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 m² Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je angelegte m² 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 Stadtwald und den Denkmalschutz

- Fläche für den Denkmalschutz
- Einzeldenkmal

12. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwärtungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bauabwärtungspläne
- F_{min} = 750 m² Mindestgrundstücksgröße

II. Nachrichtliche Übernahme

- Walhecke
- Walheckenschutzstreifen (5,0 m Breite)

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemeinen zulässigen Nutzungen zuzulassen. Abweichende Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzt sind.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Ausnahmsweise zulässige Gartenerbaueinrichtungen und Tennisplätze) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

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

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 BauNVO). Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

2.4 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 6 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

3.1 Die Höhen der Oberkante der festgestellten Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. 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) BauNVO

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 Gebäuderkörper ist auf höchstens 18 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

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

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und 3: Hier sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.2 In der maximalen Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO 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.

6. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauNVO

6.1 In den allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

6.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt.

7. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauNVO in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA werden auf den nicht überbaubaren 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.

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

8.1 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.

9. Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 3 BauNVO

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

10. Positiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

10.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen 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, Überdachungsräumen von Betriebsgebäuden sowie von Büroräumen und so auszuführen, dass die Anforderungen des jeweiligen Landesbauordnungsrechts erfüllt werden. Sofern der Baugewerkebereich 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 Baugewerkebereich keine hierzu eine Ausnahme erteilt werden.

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

10.3 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 z. B. Wand oder Nebengebäude geschützt sind.

Baubürgerrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

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 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO 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 Betonbeschläge gelten die RAL Farbwerte 2001, 2002, 2009, 2010, 2011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Es sind Tonziegel oder Betonbeschläge zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind die Dachflächen mit glatter oder aufgesetzter Anlagen für Solarenergie. Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dachbedeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig. Hier von ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgärten, Wintergärten, offene Klettergeränge und überdachte Stellplätze.

3. Einfriedigungen

Es sind Einfriedigungen nur als lebende Schreivhecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlatenzäun (alternativ: Korbweidenlatenzäun in Holzbohle) oder als Maschendraht-Gitterzaun-Mattenzaun zulässig. Maschendraht-Gitterzaunmattenzaun sind entlang aller Grundstücksbegrenzen nur mit mindestens gleichhoher, stabiler oder durch gepflanzten Hecke zulässig. Unzulässig ist die Gitterzaunmattenzaun der Erbau von Sichtschutzelementen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedigungen 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 Einfriedigung auf einer Tafel von 5 m, gemessen an der Straßenkante, 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 verholte, Baum-, Hecken-, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gefilde in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind abschnitten Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

4. Ordnungsvorgaben

Ordnungsvorgaben handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen oder durchzuführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungsvorgaben können gemäß § 90 Abs. 5 NBauO 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 Dokumentationen 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. Veranstalter Prinzip).

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Fundamentreste, Holzknochenreste, Scherben sowie zufällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDStGS meldungspflichtig und innerhalb 11 m Aufruf, Tel.: 04841 / 1791-21 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 Altlastenstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde zu benachrichtigen.

4. Walheckenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauNVO

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

5. Überdeckung von Bauabwärtungsplänen

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

Der Ursprungplan tritt mit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bauabwärtungsplanes 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 (NBauO) 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. Plangrundlage

Kartengrundlage: 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
 In: Teichweg 4
 21219 Osterburg
 0441 199 831-10
 info@planung.lux.de
 www.planung.lux.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 Satzung (§ 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 _____

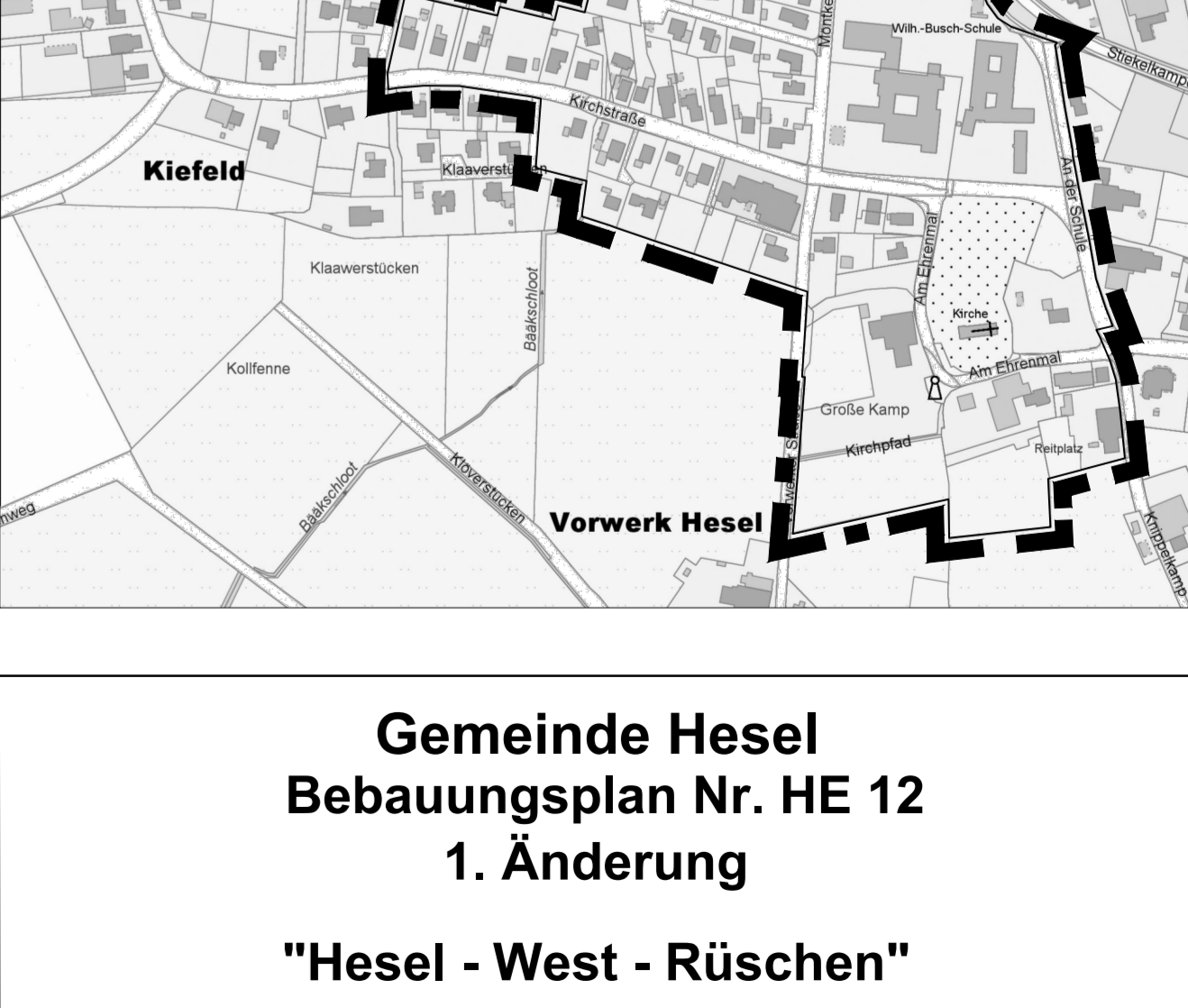
(Gemeindevorstand)

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