PLANZEICHNUNG

WA 1	
0,3	I
a	ED
FH max. 9,5 m	TH max. 4,0 m

WA 2	
0,3	II
a	ED
FH max. 10,5 m	

SO 1	
0,5	I
o	
FH max. 9,5 m	

SO 2	
0,5	II
o	
FH max. 10,5 m	

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kurzzeitwohnen / Tagespflege" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 – Grundflächenzahl als Höchstmaß

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH – Firsthöhe als Höchstmaß

TH – Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o – Offene Bauweise

a – Abweichende Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

F+R – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

GRS – öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gewässerrand-/räumstreifen

Sportplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

p – privat

ö – öffentlich

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Versickerungsbecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe Nachrichtliche Übernahme)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

LSW – Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes LSW = Lärmschutzwand

M – Müllsammelplatz

M:\Titelkarte\PROJEKTE\Hesel_Klosterweg\Bauleitplanung\180514_Hesel_Wohngebiet_am_Sportplatz.DWG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) folgende Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Sondergebiet „Kurzzeitwohnen / Tagespflege" gem. § 11 BauNVO

Gem. § 1 (6) und § 11 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitwohnen / Tagespflege" folgende Nutzungen zulässig sind:

- Wohn- und Betreuungsgebäude
- Allgemeine Aufenthaltsgebäude
- Personalgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Nebenanlagen

3 Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

Im WA 1 sowie SO 1 darf die maximale Firsthöhe von 9,50 m und im WA 2 sowie SO 2 darf die maximale Firsthöhe von 10,50 m nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt. Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Daches.

4 Traufwandhöhe

Im WA 1 darf die maximale Traufwandhöhe von 4,0 m nicht überschritten werden. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der privaten Zufahrt, gemessen in der Mitte der Zufahrt. Grundlage ist der Deckenhöhenplan der Erschließungsplanung.

5 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.

In dem Sondergebiet (SO 1 und SO 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

6 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) dürfen gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude oder bauliche Anlagen eine Gesamtlänge von 18,0 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

7 Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 (1) BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für Fuß- und Radwege.

8 Gewässerrand- und Räumstreifen

Zur Sicherung eines ungehinderten Zugangs zum Entwässerungsgraben sind im Bereich des ausgewiesenen Gewässerrand- und Räumstreifens bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen unzulässig.

9 Gewässerrand- und Räumstreifen

In dem markierten Gewässerrand- und Räumstreifen ist ausnahmsweise eine unterirdische Versorgungsleitung zulässig.

10 Private Anpflanzungen (östliche Eingrünung) gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden geschnittene Hecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) (l. Heister 100 - 120 cm, mit Ballen) in der Pflanzperiode nach der Rohbauerstellung der Hauptgebäude vom Erschließungsträger gepflanzt. Die Hecken werden anschließend dauerhaft von den Grundstückseigentümern gepflegt und mit einer Mindesthöhe von 150 cm erhalten.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Allgemeinen Wohngebiet

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand auf dem Gelände der Sportanlage sowie auf der Grenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und des Gewässerrand- und Räumstreifens errichtet. Die Lärmschutzwand wird begrünt und ist von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke entsprechend zu pflegen. Die an die öffentlichen Flächen angrenzenden Bereiche werden durch die Gemeinde Hesel gepflegt. Dabei sind die Anmerkungen aus dem Umweltbericht zu beachten.

12 Altlastenverdachtsfläche

In dem Bereich des Sondergebietes handelt es sich aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Betriebstätte um eine Altlastenverdachtsfläche. Um eine Belastung auszuschließen, muss vor Baubeginn durch eine gesonderte Bodenuntersuchung gewährleistet werden, dass sich keine gefährdenden Stoffe in dem Bereich des Sondergebietes befinden. Sollten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. bestehen, so sind diese dem Landkreis Leer unverzüglich zu melden und die betroffenen Bereiche entsprechend zu sanieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1 Einfriedung

Als Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:

- Holzzäune in senkrechter Lattung mit einer Höhe von maximal 1,10 m
- offene Doppelstabmattenzäune ohne Sichtschutz mit einer Höhe von maximal 1,10 m
- lebende Hecken aus ortstypischen standortgerechten Laubhölzern gem. nachfolgender Pflanzenliste:

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

2 Dachform und -neigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 ° herzustellen.

Für Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

3 Fassade

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist auf rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 3000, 3002, 3011, 3016, 8012, 9001, 9002, 9003, 9010 oder 9016 herzustellen. Nebenanlagen und Garagen sowie sonstige Gebäudeteile am Hauptgebäude können auch aus Holz errichtet werden. Für die Holzteile am Gebäude sind die Farben mit den RAL-Nr. 6005, 6007, 6009 oder 9012 zulässig.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 03.04.2012 (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser, oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan HE 6 "Wohngebiet am Sportplatz" entspricht.

5 Ausnahmen

Von den Vorschriften der Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan HE 6 "Wohngebiet am Sportplatz" können Abweichungen nach Maßgabe des § 66 NBauO erteilt werden.

HINWEISE

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 Arbeiten gestattet.

3 Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Sollten die geplanten Bau- und Erderschließungsarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu informieren.

4 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

5 Anschluss Telekommunikationsleitung

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Kompensationsfläche KO-005273

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB dienen als Kompensationsfläche im Rahmen eines anderen Verfahrens in der Gemeinde Hesel mit der Bezeichnung „Ausbau Umkleideraum Hes 18" und mit dem Aktenzeichen: „41.31.10-Hes/18".

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung(NBauO) i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Hesel diesen Bebauungsplan Nr. HE6 "Wohngebiet am Sportplatz" , bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hesel, den ..... Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister.....

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE6 "Wohngebiet am Sportplatz" beschlossen.

Hesel, den ..... Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister .....

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Leer

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 .....

.....
Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE6 "Wohngebiet am Sportplatz" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Aurich, den ..... Planverfasserin i.A. .....

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

Hesel, den ..... Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister .....

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hesel, den ..... Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister .....

Bekanntmachung
Der Beschluss der Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... Kraft getreten.

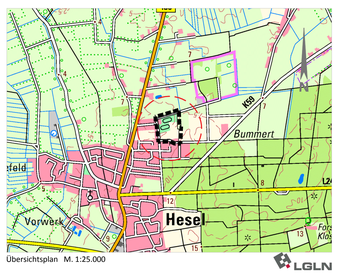
Hesel, den ..... Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister .....

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, den ..... Gemeinde Hesel
Der Bürgermeister .....

Gemeinde Hesel
Bebauungsplan Nr. HE6
- Wohngebiet am Sportplatz -

mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan M. 1:25.000

LGLN

Phase:	ENTWURF
Stand:	14.05.2018
Maßstab:	1:1000

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 | 26603 Aurich
info-aurich@nlg.de
www.nlg.de