

# Gemeinde Hesel

## Bebauungsplan Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 4) sind die unter § 4 (2) Nr. 2 & 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO sind die unter § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 4) gem. § 4 BauNVO gelten für Gebäude folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - oberer Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
  - unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der Fahrbahnmitte der nächsten Erschließungsstraße

- Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB jeweils Lärmschutzeinrichtungen mit einer Höhe der Schirmkante von mindestens 6 m über Oberkante der B 72 zu errichten.
- Innerhalb des Plangebietes sind als Verteilung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewehrte Bau-Schalldämm-Maß R w, ges. gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpiegel sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das gesamte bewehrte Bau-Schalldämm-Maß R w, ges. zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpiegel La gem. DIN 4109-2-2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpiegel La in dB(A)	Erforderliches bewehrtes gesamtes Bau-Schalldämm - Maß R'w, ges. der Außenbauteile in dB
55	30
60	30
65	35
70	40
75	45

Die aufgeführten bewehrten Bau-Schalldämm-Maße R'w, ges. dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) ein schutzbedürftiges Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Auf den lärmbewanderten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringelter Außenlärmpiegel - ein Lärmpiegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

6. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen besiedelten schutzbedürftigen Räumen (Schlafraum/Kinderzimmer) zur Nachzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmbewanderten Gebäudeseite anzurücken. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des schutzbedürftigen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

7. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone) der straßenseitigen Bebauung nur auf der zu der Lärmsquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergarten, Schallschutzwände) die Einhaltung eines Außenlärmpiegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

8. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzmäßigen, der Wohraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnberichen ist bei Neubauten oder Umbauten die einem Drittel der Heckenlänge, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Verständigen nachzuweisen.

9. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. (1) Nr. 25 BauGB sind Gehölz- und Gehölzgruppen sowie Bäume und Sträucher (z. B. Morinde, Steinkirsche, Salweide, Efeu, Ohneude, Korbweide, Traubeneichen, Esche, Faulbaum, Hartriegel) vorzuhalten und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von max. 1,00 m vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein abschnittsweiser Rückschnitt auf maximal jeweils einem Drittel der Heckenlänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Bepflanzungen sind durch gleichwertige Neu anpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Gehölz- und Sträucher auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Sofern noch keine Gehölze und Sträucher vorhanden sind, sind die Flächen mit ausschließlich standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (z. B. Moorbirke, Steileiche, Salweide, Efeu, Ohneude, Korbweide, Traubeneiche, Eberesche, Faulbaum, Holunder, Hartriegel) und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze ebenso als Heister, 2x verplant, mit einer Höhe von min. 125 cm zu pflanzen. Abgänge oder Bepflanzungen sind durch gleichwertige Neu anpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und fruhneuzeitliche Funde (das können u. a. sein: Tongefässerchen, Holzkohlesammlungen, Schlecken sowie auffällige Bodenverfarbungen u. Stein konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §§ 13 und 14 (1) des Nat. Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Leer oder dem archäologischen Dienst der Staatskanzlei (Hafenstraße 1, Leer, Tel.: 04941/1799 - 32, unverzüglich gemeldet. Meldepflichtig ist der Finder der Funde, Arbeiter oder Unternehmer. Bodenfund 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 Alt abagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelfestigungsdiens (KFD) - direkt zu melden.

- Sofort im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.

- Anliegende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorzugsweise) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminierte Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Baurbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen, wie z.B. Flächenfüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwänden, Abbrüttung, Abstreuen ggf. genehmigungsschriftlich. Anforderungen (nach Bau-, Natur- und Naturschutzrecht) an die Art und Menge des Abfalls (Recyclingholz, Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen (siehe auch §§ 39 und 44 BNatSchG), die Bauland nachrichtlich zu verarbeiten, ist ein Entfernungsauftrag vorzulegen, der die Baulandfläche und außerhalb der alten bebauten Flächen sowie verdeckte Baulandflächen (z. B. Vögelnester, Rodungs- und sonstige Gehölzstellen sowie Abrissarbeiten) zum Schutz der Fledermaus und Gehölz- bzw. Höhlenbrüter nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Eine Ausnahme davon ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor den Baumarten, die den Lebensraum der jeweils siedelnden Person oder der Vogelart bilden, geschützte geschützte Arten, insbesondere auf die Bedeutung für Vogelvögel hinzuweisen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen bzw. Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermause festgestellt, sind die Arten umzustellen und das weitere Vorgehen zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausvorkommen überwunden, ist eine abweichende Befestigung der Bausubstanz erforderlich. Eine Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine sinnvolle Beleuchtung der Verkehrswege und der auf Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „Insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll festzuhalten. Im Falle der Befestigung von Pflastersteinen oder Asphalt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

### PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) I, V, m. § 53 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalfreiverordnungsgesetzes (NkommVO) sowie § 54 (3) Nr. 1, 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Hesel den Bebauungsplan Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung am ..... beschlossen.

Hesel, ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

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

© 2025  
**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (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, .....

(Siegel)

Dipl.-Ing. Dirk Beening  
(Öffentlich bestellter Vermessingenieur)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ..... Unterschrift

#### AUFPSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### VERÖFFENTLICHUNG

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Bebauungsplan Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der die Bebauungsplanänderung und die Begründung eingesehen werden können, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung waren vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB internet einsehbar. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis zum .....

Hesel, ..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" 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, ..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" und der Begründung nicht gestattet werden.

Hesel, ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Hesel, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA**  
Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II

maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 6,00 m

maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 10,50 m

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfäche

nicht überbaubare Grundstücksfäche

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

&lt;p