

# Gemeinde Hesel

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



M 1 : 1000

### 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 Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> gem. DIN 4109-2:2018-01, in der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm - Maß R <sub>w</sub> gem. der Außenbauteile in dB
55	30
60	30
65	35
70	40
75	45

Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w, ges</sub> dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Auf den lärmseitigen Gebäudeseiten sind bei ausreichender Belüftung zur Gewährleistung. 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.
- Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer/Kinderzimmer) zur Nachtzeit 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 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.
- Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Balkone) der straßenseitigen Bebauung nur auf der zu der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.
- 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.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (z. B. Moorbirke, Stieleiche, Salweide, Erle, Ohreweide, Korbweide, Traubenkirsche, Eberesche, Faulbaum, Holunder, Hartfriege) vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind koherversetzt mit einem Reihenabstand von max. 1,00 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls 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 Fokallänge ist alle 5 Jahre zulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen 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. 25b BauGB sind Gehölze 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, Stieleiche, Salweide, Erle, Ohreweide, Korbweide, Traubenkirsche, Eberesche, Faulbaum, Holunder, Hartfriege) und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Höhe von min. 125 cm zu pflanzen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen 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 frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §§ 13 und 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Leer oder dem dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32, 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.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
  - Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainle-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
  - Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
  - 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 (Recyclingchotter 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").
  - Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen (siehe auch §§ 39 und 44 BNatSchG), sind die Baufeldfreimachung, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel (01. März – 15. Juli) durchzuführen. Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie Abrissarbeiten sind zum Schutz der Fledermäuse und Gehölz- bzw. Höhlenrüter 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 gänzlich unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermause festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" 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 nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

- Die folgenden DIN Vorschriften
  - DIN 18005 inkl. Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2023; DIN 18005 Beiblatt 1, „Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung“, Juli 2023; Berlin, Beuth Verlag GmbH
  - DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen“, Januar 2018, Beuth Verlag GmbH
  - DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Juli 2014, Berlin, Beuth Verlag GmbH sind beim Bauamt der Samtgemeinde Hesel einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1990 in der Fassung vom 13. Mai 2017, bekannt gemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es gilt die Planzielenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (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 Beering  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" 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 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 konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung waren vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB im 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 beigelegt.

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" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, ..... Bürgermeister

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

Hesel, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)
----	-----------------------------
- Maß der baulichen Nutzung**

0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II	maximal zulässige Vollgeschoss, z.B. II
TH ≤ 6,00 m	maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. 6,00 m
FH ≤ 10,50 m	maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. 10,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
—	überbaubare Grundstücksfläche
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**

—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
F+R	Fuß- und Radweg
F	Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

RRB	Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken
-----	---
- Grünflächen**

—	Öffentliche Grünflächen
—	Spielfeld
—	Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

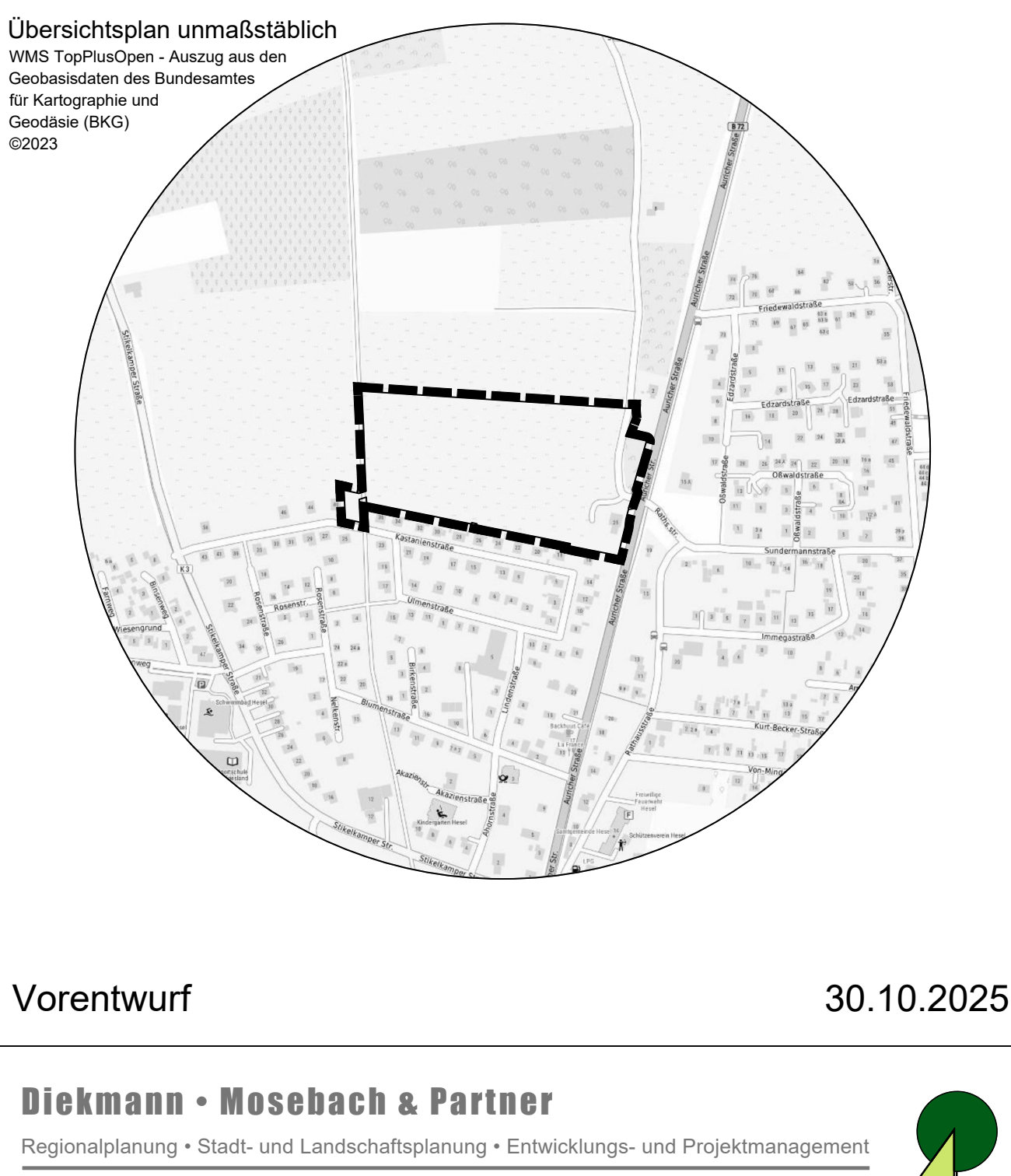
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**

—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwand, Höhe = 6 m)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Informelle Darstellungen**

—	Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109
---	---

## Gemeinde Hesel Landkreis Leer

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



Vorentwurf

30.10.2025