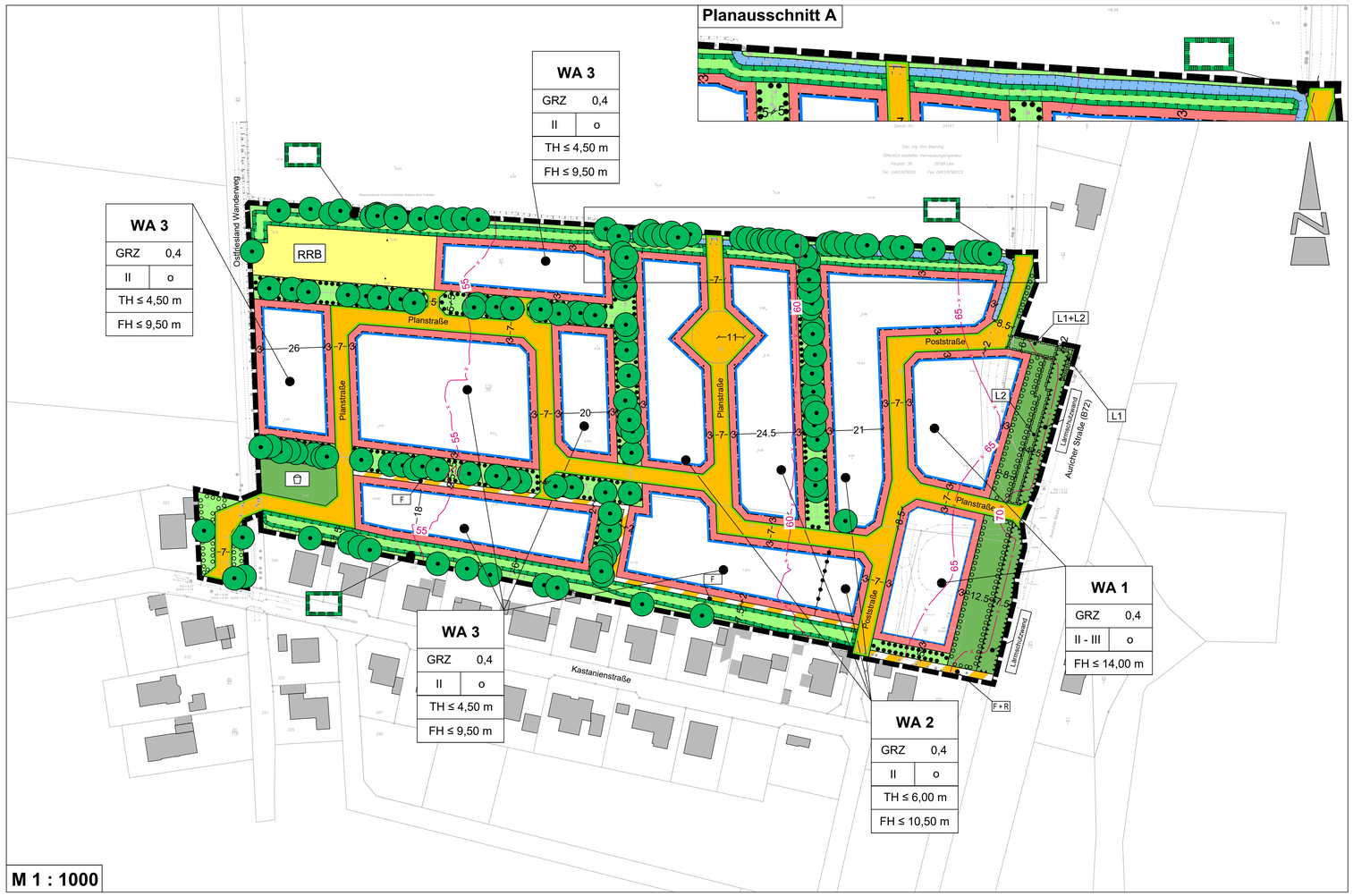
Gemeinde Hesel

Bebauungsplan Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße"



M 1 : 1000

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) 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 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 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" 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

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
II - III — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II - III
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

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
F + R — Fuß- und Radweg
F — Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB — Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Private Grünflächen

7. Wasserflächen

Wasserflächen

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Wallheckenschutzstreifen
Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken
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

9. Sonstige Planzeichen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwall, Höhe ≤ 5 m)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
L1 — zugunsten der Samtgemeinde Hesel
L2 — zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

10. Informelle Darstellungen

Maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) 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).

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) 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).

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO gelten für Gebäude folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   oberer Bezugspunkt: Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe)
   höchster Punkt des Daches (Firsthöhe)
   unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der Fahrbahnmitte der nächsten Erschließungsstraße

4. Die entlang von Wallhecken (gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile) im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als halbruderale Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen,Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.

5. Die mit einem Leitungsrecht (L1) gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Samtgemeinde Hesel festgesetzt und von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten.

6. Die mit einem Leitungsrecht (L2) gekennzeichneten Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger festgesetzt und von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten.

7. 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 5 m über Oberkante der B 72 zu errichten.

8. 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'w,ges 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'w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel *La* in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm - Maß *R'w,ges* der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40

   Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen von Lärmschutzfenstern der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

9. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume/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.

10. 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 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.

11. 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.

12. 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, Ohrweide, Korbweide, Traubenkirsche, Eberesche, Faulbaum, Holunder, Hartriegel) vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lochversetzt 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 Heckenlänge 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.

13. 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 die vorhandenen Gebüsche und Gehölzbestände als auch die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch gleichwertige Neuanpflanzungen auszugleichen. Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist unzulässig. Im Kronentraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkastschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Kronentraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen

14. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (6) BauGB festgesetzten Wallhecken (geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (3) NNatSchG) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine ent-sprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 Landkreises 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.

2. 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.

3. 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 Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.

4. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.

5. 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 (Recyclingschotter 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").

6. 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. 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 Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter 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 Fledermäuse 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 „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuch- tungskonzentrationen 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.

7. Es müssen, um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger archäologischer Maßnahmen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor geplanten Bodeneingriffen Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HE 07 "Wohngebiet an der Poststraße" entspricht teilweise dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. HE 11 "Hesel Kernbereich" (rechtskräftig seit dem 30.07.2021). Die bisher für die Überschneidungsbereiche geltenden Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. HE 07 "Wohngebiet an der Poststraße" außer Kraft gesetzt.

9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 29 BNatschG i.V.m. § 22 NNatschG geschützte Wallhecken. Die auf den Wallhecken befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß § 22 (3) NNatSchG zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

10. Zur Deckung des Kompensationsdefizits stehen die folgenden Flurstücke zur Verfügung:
    - Flurstück 41 (Flur 8, Gemarkung Jheringsfehn, zur Verlagerung der bestehenden Kompensationsverpflichtung),
    - Flurstück 33/1 (Flur 8, Gemarkung Hesel, Grünlandextensivierung, Kompensation der Schutzgüter Pflanzen, Boden und Landschaft),
    - Flurstück 19/3 (Flur 3, Gemarkung Neuemoor, Grünlandextensivierung und Wallheckenneuanlage, Kompensation der Schutzgüter Boden, Wallhecken und Landschaft),
    - Flurstücke 140/1 und 140/3 (Flur 25, Gemarkung Hesel, Wallheckenneuanlage, Kompensation Schutzgut Wallhecken und Landschaft),
    - Flurstück 25/3 (Flur 24, Gemarkung Hesel, Wallheckenneuanlage, Kompensation Schutzgut Wallhecken und Landschaft).

9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatschG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

10. 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.

11. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, anzuwenden.

12. 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.

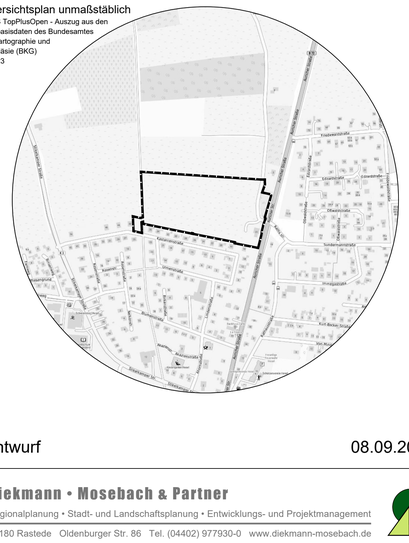
13. Es ist die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist, anzuwenden.

Gemeinde Hesel

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. HE 7 "Wohngebiet an der Poststraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023



Entwurf 08.09.2026

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de