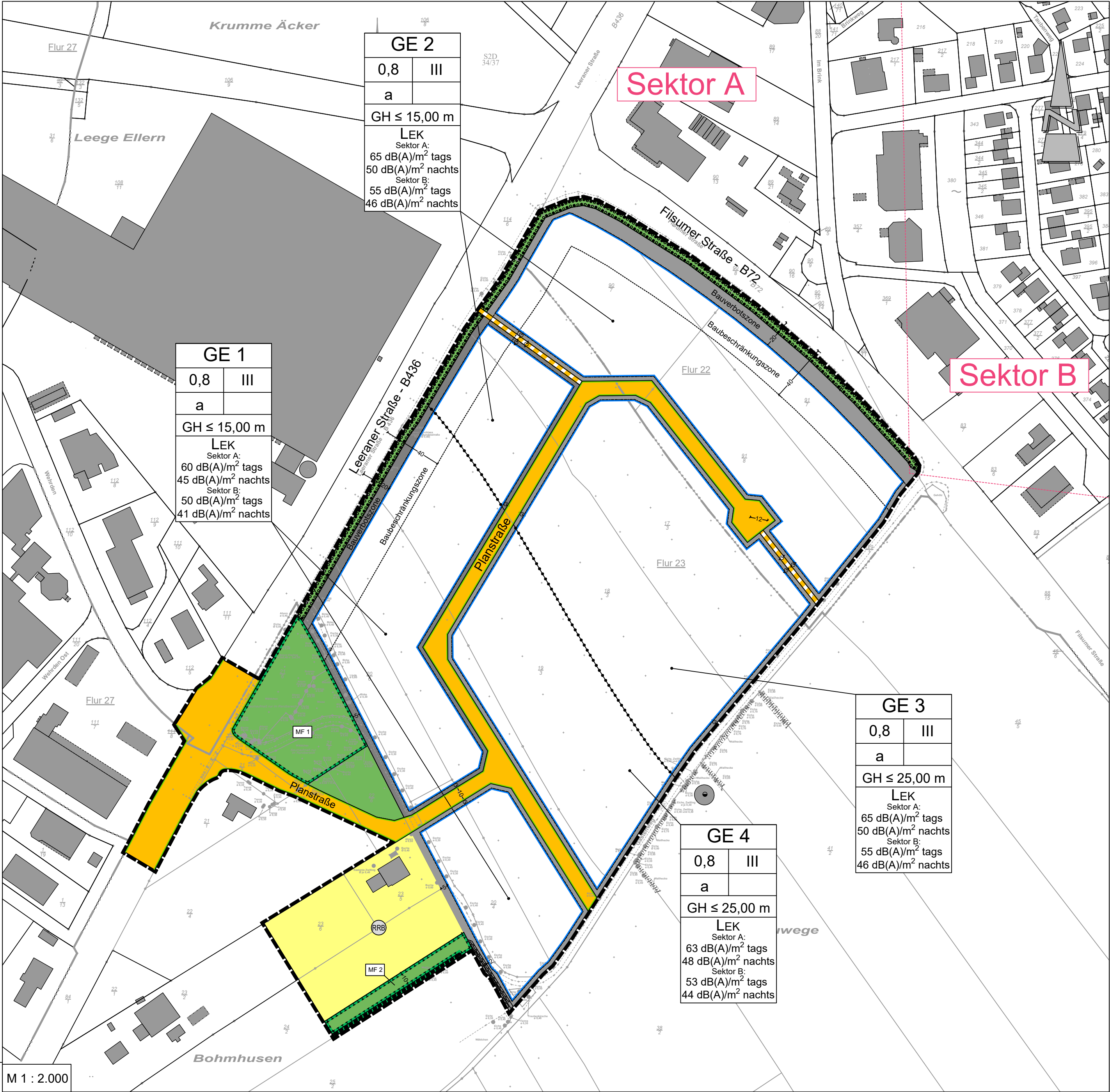


Gemeinde Hesel

Bebauungsplan HE 16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-4) sind Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-4) sind Anlagen für kirchliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-4) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudeoberkante (OK)
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes (Antennen, Schornsteine etc.) und Anlagen zur Wärmeerzeugung und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante der obersten Geschosse einhalten.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude wie in der offenen bauweise zulässig, jedoch ohne Längengrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-4) sind gem. § 9 (1) Nr. 23 a) bb) BauGB ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung sowie folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.

Bezeichnung	IP in Sektor A		IP in Sektor B	
	LEK tags [dB(A) / m ²]	LEK nachts [dB(A) / m ²]	LEK tags [dB(A) / m ²]	LEK nachts [dB(A) / m ²]
GE 1	60	45	50	41
GE 2	65	50	55	46
GE 3	65	50	55	46
GE 4	63	48	53	44

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB sind vorhandene Gehölze zu erhalten sowie standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lichter versetzt 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. Abgänge oder Beseitigungen sind durch Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Stieleiche, Sandbirke, Hainbuche
Sträucher: Brombeere, Hundsrose, Weißdorn, Haselnuss, Eberesche, Schwarzer Holunder, Pfaffenkühnchen, Schlehe, Gewöhnliche Traubenkirsche, Kreuzdorn, Stechpalme
Ranker: Waldgeißblatt, Hopfen, Efeu

zu verwendende Gehölzqualitäten:

Bäume: leichte Heister, 1x verschult ca. 150 cm hoch
Sträucher: 1 x verschulte Jungpflanzen, 0,80 - 1,00 m hoch

- Die als M1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzte Kompensationsfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und dauerhaft zu erhalten. Bodenbearbeitungen, Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Anpflanzung nicht standortgerechter Gehölze sind unzulässig. Zur Gewährleistung des Entwicklungsziels sind lediglich erforderliche Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen zulässig.
- Die als M2 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Funktion als Wallheckenschutzstreifen sind Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die vorhandene Ackerfläche ist mittels Neueneisaat mit krautreicher Regionalsaat und unter Berücksichtigung bestimmter Bewirtschaftungsauflagen (Nutzung als Grünland, keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen, Nachsaat nach 2 – 3 Jahren mit Regionalsaatgut als Schlitzsaat, keine Veränderung des Bodenreliefs, keine chemischen Pflanzenschutzmittel, bedarfsgerechte Düngemittelgabe nach Absprache mit der UNB möglich, maschinelle Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mindestens in der Zeit 01.03. bis zum 15.07. eines Jahres unzulässig, die erste Mahd frühestens ab dem 15.07. zulässig – das Mähgut ist abzufahren und die Mahd ist von innen nach außen bzw. einer Seite aus vorzunehmen, es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig, die Flächen müssen kurzrasig in den Winter gehen; d. h. nach dem zweiten Schnitt kann bei Bedarf ein herbstlicher Pflegeschnitt erfolgen, sofern eine Beweidung mit Schafen vorgesehen wird, ist die Viehdichte mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bei Beweidung müssen aufkommende Störzeiger selektiv durch Mahd entfernt werden, bei Schäden an der Grasnarbe ist die Beweidung sofort einzustellen) zu extensivieren und damit dauerhaft zu begrünen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes. 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 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 (Recyclingsschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verseelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der ErsatzbaustoffV (Ersatzbaustoffverordnung) des Bundes.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 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 am diesen Bebauungsplan HE 16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hesel, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03.11.2022). 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,
Vermessungsbüro Beening (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) (Siegel)
.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hesel, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Hesel, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Hesel, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Internet unter der Adresse www.hesel.de im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde Hesel verkündet, bzw. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hesel, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. HE16 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Hesel, Bürgermeister

- Bei Baumaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten.

- Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und 2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Zusätzlich gilt entlang der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt eine 40 m breite Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Zone bedürfen die Errichtung, wesentliche Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie sonstige nach § 9 FStrG zustimmungspflichtige Vorhaben der Beteiligung bzw. Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

- Von den Bundesstraße 236 und 72 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes HE16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße" überplant einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet Hesel Südwest“. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung treten alle bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft.

KOMPENSATIONSFLÄCHEN



Flurstück 24/2, Flur 23 der Gemarkung Hesel (0829) anteilig auf 9.327 m². Der verbleibende Kompensationsbedarf von 83.724 m² wird über den Kompensationsflächenpool „Beningsfehn“ abgedeckt. Der Kompensationsflächenpool umfasst die Flurstücke 3/177 der Flur 33 sowie 6/17 der Flur 34, Gemarkung Hesel und umfasst eine Fläche von insgesamt 145.193 m² (rd. 14,52 ha)."

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
III Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
GH ≤ 25 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

3. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

RRB Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltebecken

5. Grünflächen

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

LEK tags
LEK nachts
Lärmemissionskontingent, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691

➤ Richtungssektoren A / B für Zusatzkontingente nach DIN 45691

☐ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Entwässerungsplanung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

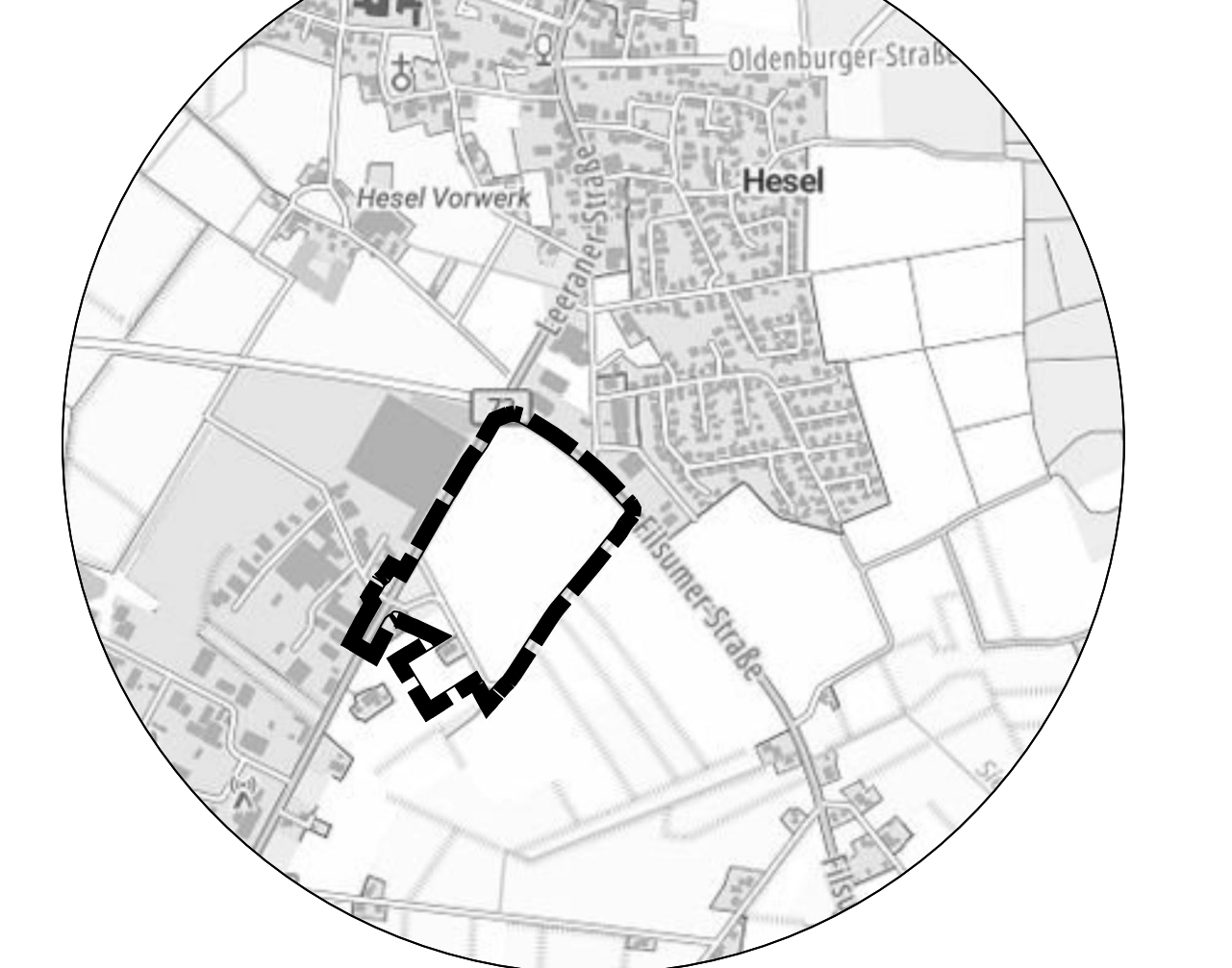
Gemeinde Hesel

Landkreis Leer

Bebauungsplan HE 16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße"

Übersichtsplan unaußtätlich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG)
©2025



Entwurf

14.08.2026

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 9779-300 www.diekmann-mosebach.de

