

### PLANZEICHNUNG

### PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 bis 11 BauVO)  
WA Allgemeine Wohngebiete (\$ 4 BauVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kurzzeitwohnen / Tagespflege"  
(\$ 11 BauVO)

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

0,5 Grundflächenmaß 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 BauVO)

0 Offene Bauweise

2 Abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

FIR Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen  
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
öffentliche Grünfläche  
GRS öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Gewässer- und Raumstreifen  
Sportplatz

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

Wasserfläche

P privat

Ö öffentlich

Fläche für die Wasserversorgung, 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  
(\$ 9 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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltgesetzes LSW = Lärmschutzwand

Müllsammlerplatz

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO  
Gem. § 16 BauVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) folgende Ausnahmen des § 4 (3) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

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

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

- Wohn- und Betreuungsgebäude, die ein im Sondergebiet angesiedelten Betrieb mit dem Betriebszweck „Kurzzeitwohnen / Tagespflege“ dienen
- Allgemeine Außenhandelsgebäude
- Personalgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Nebenanlagen

3 Firsthöhe gem. § 18 BauVO  
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 Fahrbahnhöhe. 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 Deckeninhaltspunkt der Erschließungsplanung. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Daches.

4 Traufhöhe  
Im WA 1 darf die maximale Traufhöhe von 4,0 m nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt. Der obere Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachraum. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnhöhe. 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 Deckeninhaltspunkt der Erschließungsplanung.

5 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauVO  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauVO 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) BauVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

6 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauVO  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauVO bezeichneten Anlagen nach § 22 (4) BauVO lieber dabei überblicktigt. Ansonsten gelten die Grenzziehungen der offenen Bauenweise.

7 Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 (1) BauVO, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für die Bereiche zwischen der Lärmschutzwand und der gartenseitigen Baugrenze sowie entlang des Fuß- und Radweges.

8 Gewässer- und Räumstreifen I  
Zur Sicherung eines ungehinderten Zugangs zum Entwässerungsgraben sind im Bereich des ausgewiesenen Gewässerrand- und Räumstreifens bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Abgärtungen unzulässig.

9 Gewässer- und Räumstreifen II  
In den markierten Gewässer- und Räumstreifen ist ausnahmsweise eine unterirdische Versorgungsleitung zulässig.

10 Private Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB  
10.1 Östliche Eingrünung  
An der östlichen Grenze des Gelungsbereiches werden geschnittene Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) (I - Heister 100 - 120 cm, mit Ballen) in der Pflanzperiode nach der Rohbaurestellung der Hauptgebäude vom Erschließungsträger gepflanzt. Die Hecken werden anschließend dauerhaft von den Grundstückseigentümern gepflegt und mit einer Mindesthöhe von 15 cm erhalten.

10.2 Baumpflanzungen  
Auf dem markierten Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmeriger, standortgerechter und heimischer Laubbauwerk gemäß Pflanzliste auch Obstbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10-12 cm zu pflanzen (Pflanzzeit spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des Hauptgebäudes), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- Feldahorn (*Acer campestris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Allgemeinen Wohngebiet  
Als aktive Schallschutzaufgabe wird eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand auf dem Gelände der Sportanlage sowie auf dem Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und des Gewässer- und Räumstreifens errichtet. Die Lärmschutzwand wird gebaut 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.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

1 Einfriedung  
Als Einfreihung der Grundstücke sind zulässig:

- Holzzaune in senkrechte Lattung
- offene Spanplatzaufmauerung ohne Sichtschutz
- lebende Hecken aus ortstypischen standortgerechten Laubholzarten gem. nachfolgender Pflanzliste

• Feldahorn (*Acer campestris*)  
• Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
• Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
• Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
• Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
• Stechpalme (*Ilex aquifolium*)  
• Eibe (*Tilia beccata*)

Die Höhe der Einfreihung darf entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen maximal 1,10 m betragen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sowie der Abbindung des Fuß- und Radweges an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf die Höhe der Einfreihung auf einer Tiefe von 5 m gemessen ab der Straßenkante ebenfalls maximal 1,10 m betragen.

Für Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauVO sind auch Flachdächer zulässig.

3 Fassade  
Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist auf rotem, rot-bräunlich oder weißem Verbundmauerwerk 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 Gebäude am Hauptgebäude können auch aus Holz errichtet werden. Für die Holzhäuser am Gebäude sind die Farben entsprechend dem Farbregister RAL-Nr. 0005, 0007, 0009 oder 9012 zulässig.

4 Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HE 6 „Wohngebiet am Sportplatz“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushang vom 09.03.2018 bis 15.03.2018 öffentlich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

### 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 03.04.2012 (NBauO), wer als Baurufer, Entwurfsvorleser, 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 BauVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

#### 2 Sondergebiete

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fruhgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefässer, Holzkohleansammlungen, Schläcken 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 Denkmalschutzbörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflicht 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 Denkmalschutzbörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 3 Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Ersatzarbeiten 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 Vorgesetztheit darin bestimmt, dass dies möglich ist. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer Abfallabgabegemäß und schadstofffrei zu verarbeiten. Vorratsbemessungen (Füllungsfüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Sollen die geplanten Bodenverunreinigungen Hinweise auf Altlasten, Altablagierungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Lecken beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als Bodenschutz- und Abfallbehörde zu informieren.

#### 4 Erdkundungspflicht

Es wird auf die Erdkundungspflicht der Ausbaunahternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Pflichtpflicht 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 Netzbetreiberpunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Netzleitstellen mit Hochgeschwindigkeitsfunktionen) zu versehen. Voraussetzung ist die Begründung des Anschlussantrags sowie eine Netzkomponente 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“.

### 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. HE 6 „Wohngebiet am Sportplatz“, bestehend aus der Planzeichnung und