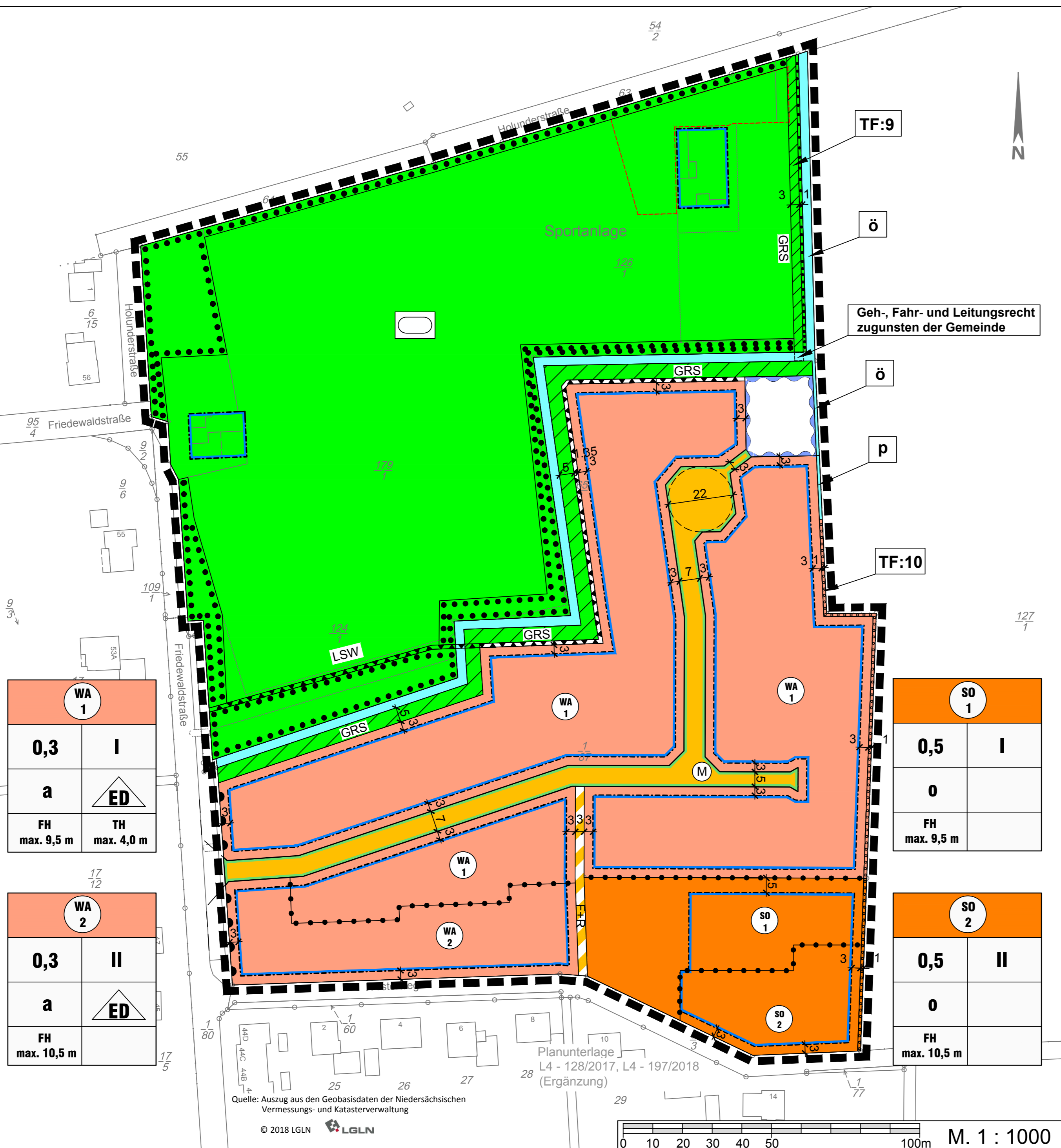


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Kurzzeitwohnen / Tagespflege" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

0,5	Grundflächenzahl 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 BauNVO)

0	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

SVR	Straßenverkehrsfläche
SVR	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
B	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
B	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G	öffentliche Grünfläche
GRS	öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gewässerrand-räumstreifen
S	Sportplatz

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

W	Wasserfläche
P	privat
O	öffentlich
W	Fläche für die Wasserwirtschaft, 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)

U	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
U	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

G	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
G	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
G	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
LSW	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verordnungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LSW = Lärmschutzwand
M	Müllabnahmepplatz
M	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) folgende Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

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

2 Sondergebiet „Kurzzeitwohnen / Tagespflege“ gem. § 11 BauNVO

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

- Wohn- und Betreuungsgebäude, die einem im Sondergebiet angesiedelten Betrieb mit dem Betriebszweck "Kurzzeitwohnen / Tagespflege" dienen
- Allgemeine Aufenthaltsgebäude
- Personalgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Nebenanlagen

3 Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

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 Fahrbahnhälfte. 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 Deckenohpenplan der Erschließungsplanung. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Daches.

4 Traufwandhöhe

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

5 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

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

6 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) dürfen gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude oder bauliche Anlagen eine Gesamtlänge von 18,0 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

7 Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind Garagen, überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 (1) BauNVO bzw. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Gewässerrand- und Räumstreifen I

Zur Sicherung eines ungehinderten Zugangs zum Entwässerungsgraben sind im Bereich des ausgewiesenen Gewässerrand- und Räumstreifens bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen unzulässig.

9 Gewässerrand- und Räumstreifen II

In dem markierten Gewässerrand- und Räumstreifen ist ausnahmsweise eine unterirdische Versorgungsleitung zulässig.

10 Private Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

10.1 Örtliche Einpflanzung

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden geschnittene Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) (l. Heister 100 x 120 cm, mit Ballen) in der Pflanzperiode nach der Rohbauerstellung der Hauptgebäude vom Erschließungsträger gepflanzt. Die Hecken werden anschließend dauerhaft von den Grundstückseigentümern gepflegt und mit einer Mindesthöhe von 150 cm erhalten.

10.2 Baumpflanzungen

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste, auch Obstbaum, mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen (Pflanzung spätestens 1 Jahr nach der Herstellung des Hauptgebäudes), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Allgemeinen Wohngebiet

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand auf dem Gelände der Sportanlage sowie auf der Grenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und des Gewässerrand- und Räumstreifens errichtet. Die Lärmschutzwand wird begrünt 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 Einfriedung der Grundstücke sind zulässig:

- Holzzaune in senkrechter Latung
- offene Doppelstabmattenzäune ohne Sichtschutz
- lebende Hecken aus ortstypischen standortgerechten Laubböhmern gem. nachfolgender Pflanzentzliste:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

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

2 Dachform und -neigung
Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° herzustellen.

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

3 Fassade

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist auf rotem, rot-braunem oder weißem Verblendenmauerwerk 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 Gebäudeanteile am Hauptgebäude können auch aus Holz errichtet werden. Für die Holzteile am Gebäude sind die Farben entsprechend dem Farbregister RAL-Nr. 6005, 6007, 6009 oder 9012 zulässig.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 03.04.2012 (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser, oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Gestaltungsatzung über örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan HE 6 "Wohngebiet am Sportplatz" entspricht.

5 Ausnahmen

Von den Vorschriften der Gestaltungsatzung 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 BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer 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.

3 Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten 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 Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwertet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. -Flächenauffüllungen, -Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Sollten die geplanten Bau- und Erdschließungsarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagern, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Locklagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu informieren.

4 Erkundungspflicht

Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht 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 Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten 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 a 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 den Textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hesel, den Gemeinde Hesel
Der Gemeindedirektor.....

VERFAHRENSVERMERKE

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 ortsüblich gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Hesel, den Gemeinde Hesel
Der Gemeindedirektor.....

Planunterlage

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

© 2018 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (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, den

.....

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE 6 „Wohngebiet am Sportplatz“ wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich.

Aurich, den Planverfasserin i. V.
M.A. Dörthe Meyer

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 01.06.2018 bis 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2018 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 14.07.2018 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hesel, den Gemeinde Hesel
Der Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom erneut aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahmen abzugeben.

Hesel, den Gemeinde Hesel
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hesel, den Gemeinde Hesel
Der Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 19 Abs. 3 BauGB am Im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Hesel, den Gemeinde Hesel
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

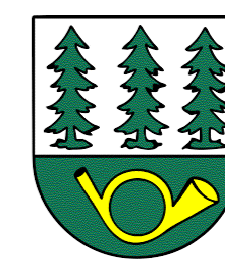
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, den Gemeinde Hesel
Der Gemeindedirektor

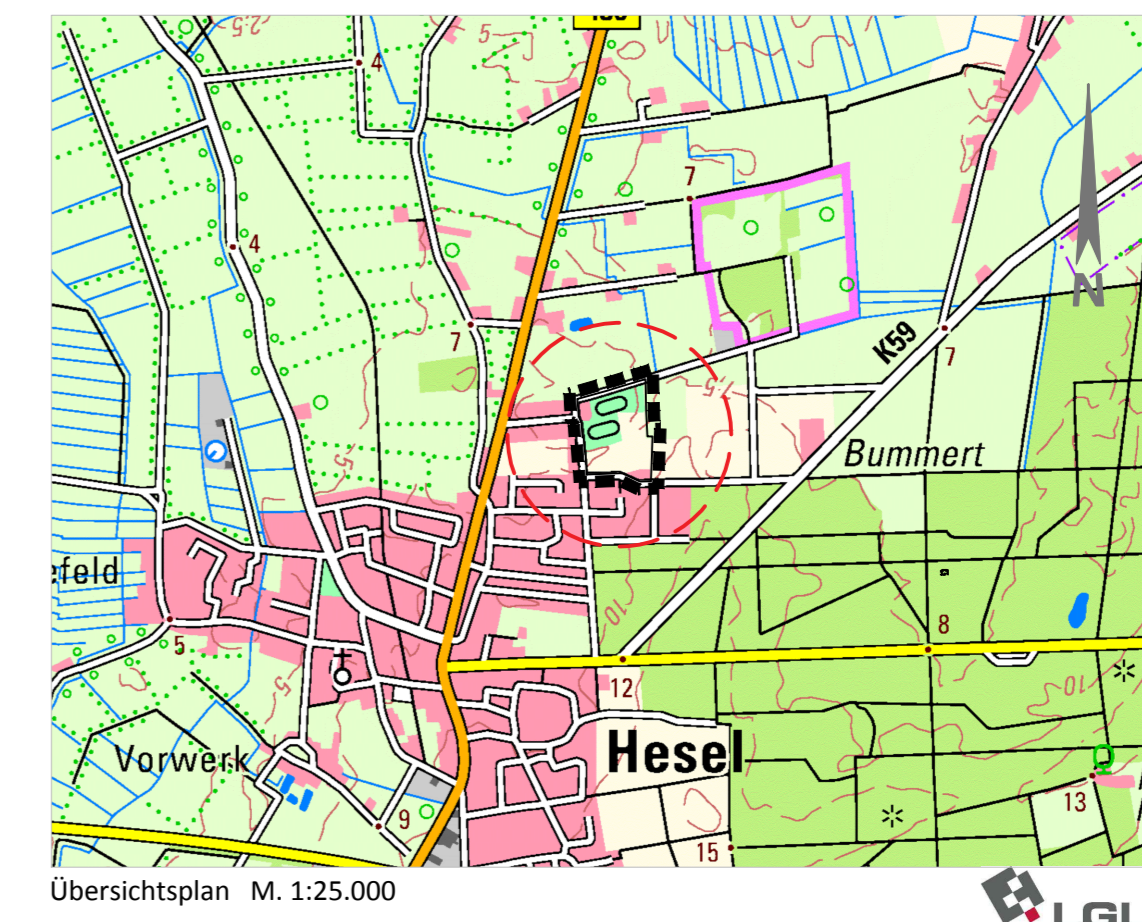
Gemeinde Hesel

Bebauungsplan Nr. HE 6

- Wohngebiet am Sportplatz -



mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Phase: ENTWURF

Maßstab: 1:1000



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftshotelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 | 26603 Aurich
Info-aurich@nlg.de
www.nlg.de

Stand: 15.02.2019