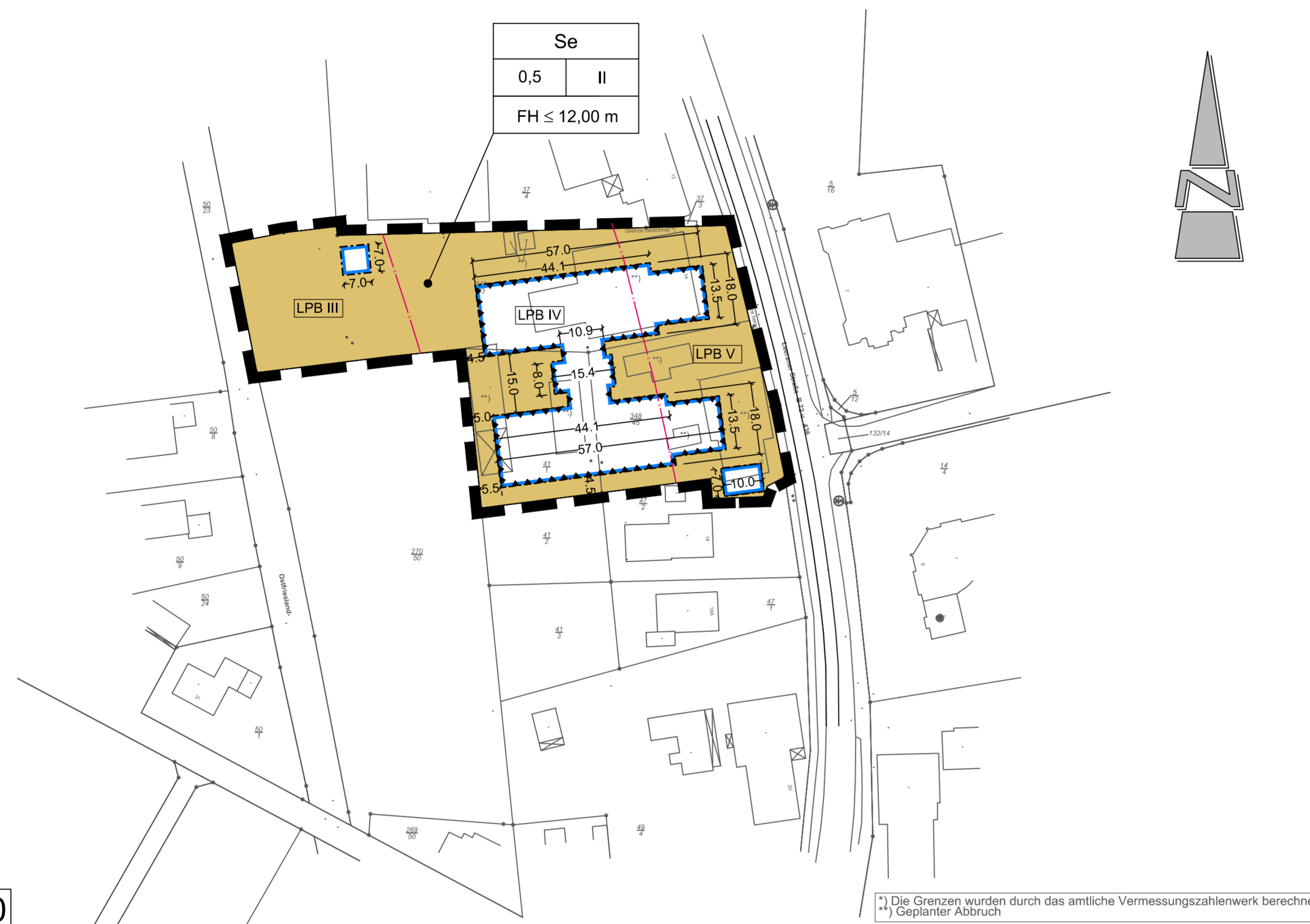


# Gemeinde Hesel

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" gem. § 13a BauGB



M. 1: 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Baugebietes Seniorenwohnanlage Leeraner Straße sind zulässig:
  - Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, Therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
  - der Zweckbestimmung der Seniorenwohnanlage dienende Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe,
  - Räume für die Bewohner (z. Bsp. Schlaf- und Wohnräume, Bad)
  - sowie die der Seniorenwohnanlage dienenden Stellplätze und Nebenanlagen, hierzu zählen auch Anlagen zur Kleintierhaltung sowie Anlagen zur Regenrückhaltung.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Lärmpegelbereiche III, IV und V gem. DIN 4109) sind beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.

#### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 35 dB  
Büroräume u. ä.: erf. R'w,res = 30 dB

#### Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 40 dB  
Büroräume u. ä.: erf. R'w,res = 35 dB

#### Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 45 dB  
Büroräume u. ä.: erf. R'w,res = 40 dB

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist in besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume), die auf der zur Schallquelle (K 3 und B 72 bzw. 436) zugewandten Seite angeordnet werden, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherzustellen.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- In der Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. HE 4 „Seniorenwohnanlage Leeraner Straße“ befinden sich die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützten Baudenkmäler Leeraner Straße 1, 4, 10 und 20, Kirchstraße 1. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hesel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hesel, .....

..... (Siegel)  
Gemeindedirektor

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

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.

....., den..... (Siegel) ..... (Unterschrift)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, .....  
.....  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hesel, .....  
.....  
Gemeindedirektor

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HE 4 hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Hesel, .....  
.....  
Gemeindedirektor

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Hesel, .....  
.....  
Gemeindedirektor

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. HE 4 ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekannt gemacht worden.

Hesel, .....  
.....  
Gemeindedirektor

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hesel, .....  
.....  
Gemeindedirektor

#### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, .....  
.....  
Gemeindedirektor

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Hesel, .....  
.....  
Gemeindedirektor

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Se Seniorenwohnanlage Leeraner Straße

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,5  
FH ≤ 12,00 m Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 12,00 m  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

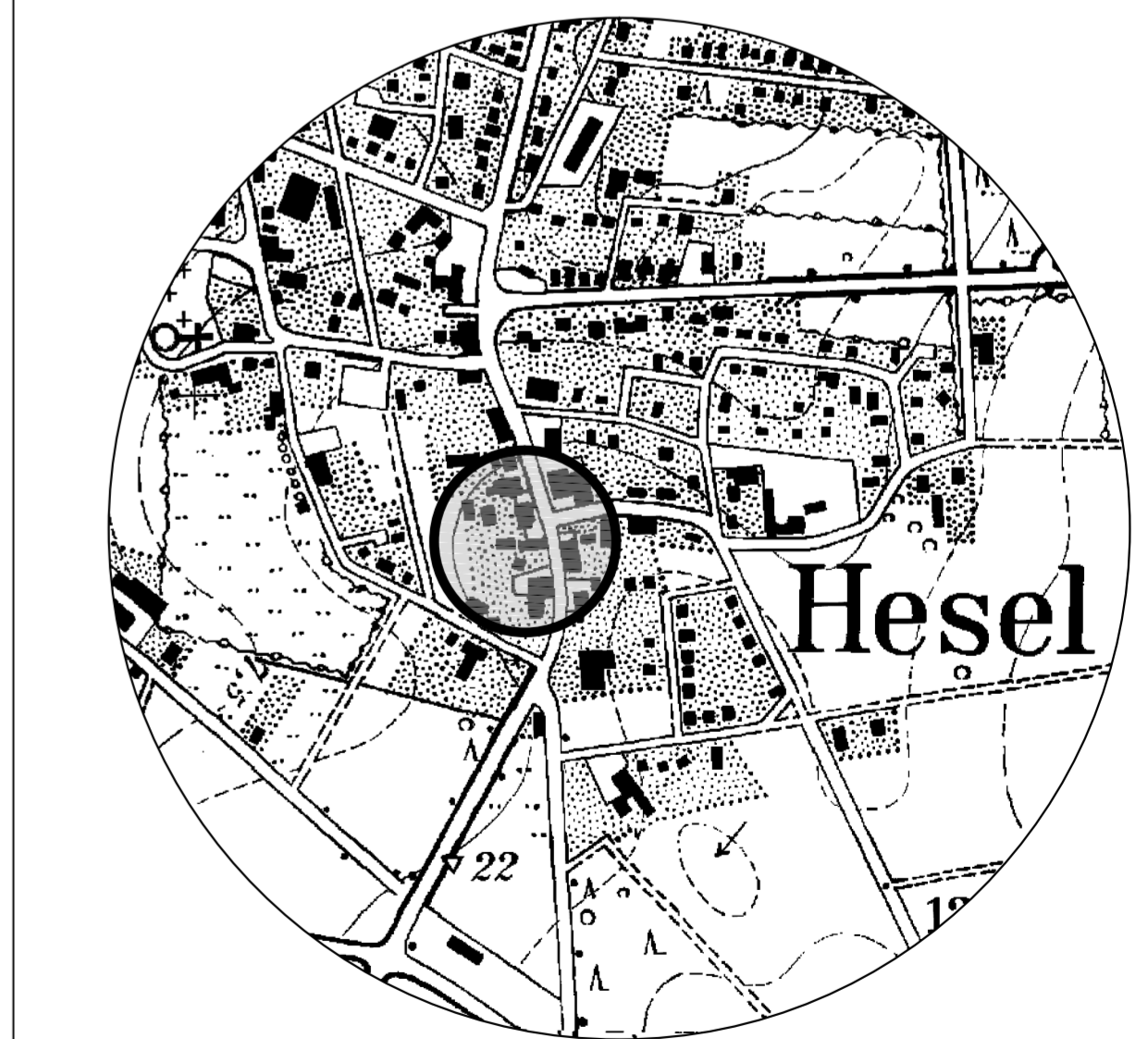
#### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier: Lärmschutzanlage  
Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

## Gemeinde Hesel Landkreis Leer

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. HE 4 "Seniorenwohnanlage Leeraner Straße" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf

31.10.2016

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

