

Gemeinde Hesel

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und Beherbergungsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO gelten für Bauwerke folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO)
ober Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Straße "Wehrden", +7,60 mNN, siehe Zeichnung)
Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen, die als Nebenanlagen der Hauptnutzung direkt zugeordnet sind und die nicht durch andere Ausführung innerhalb der festgesetzten Höhe errichtet werden können.
- Die besonders gekennzeichneten Flächen "Gewässerräumstreifen" sind gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 beim Landkreis Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1 - 5 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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.
- 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 Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" überlagert in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" sowie den Bebauungsplan Nr. 50 "Gewerbegebiet Hesel" mit seinen Änderungen. Die für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" außer Kraft gesetzt.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
- Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rüdungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Samtgemeinde Hesel einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist, anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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.
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, als Satzung am beschlossen.

Hesel,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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.

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat im Umlaufverfahren vom bis zum die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hesel,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hesel hat im Umlaufverfahren vom bis zum nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" hat mit der Begründung vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Hesel,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hesel hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hesel,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet" stimmt mit der Urschrift überein.

Hesel,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



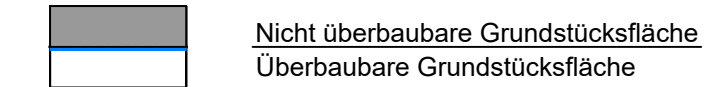
Gewerbegebiete (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2,0 zulässige Geschossflächenzahl (GRZ), z.B. 2,0
- 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
- GH ≤ 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. 12 m

3. Baulinie, Baugrenze

Baugrenze



4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



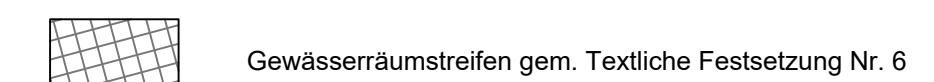
Wasserflächen

5. Sonstige Planzeichen

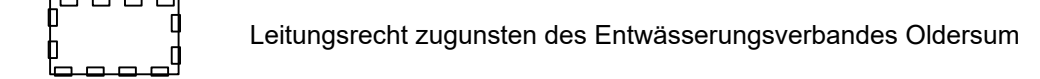


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. HE 3



Gewässerräumstreifen gem. Textliche Festsetzung Nr. 6



Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum

Gemeinde Hesel Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HE 3 "Erweiterung Gewerbegebiet"

Übersichtsplan unmaßstäblich
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 2024



Vorentwurf

10.09.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

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

