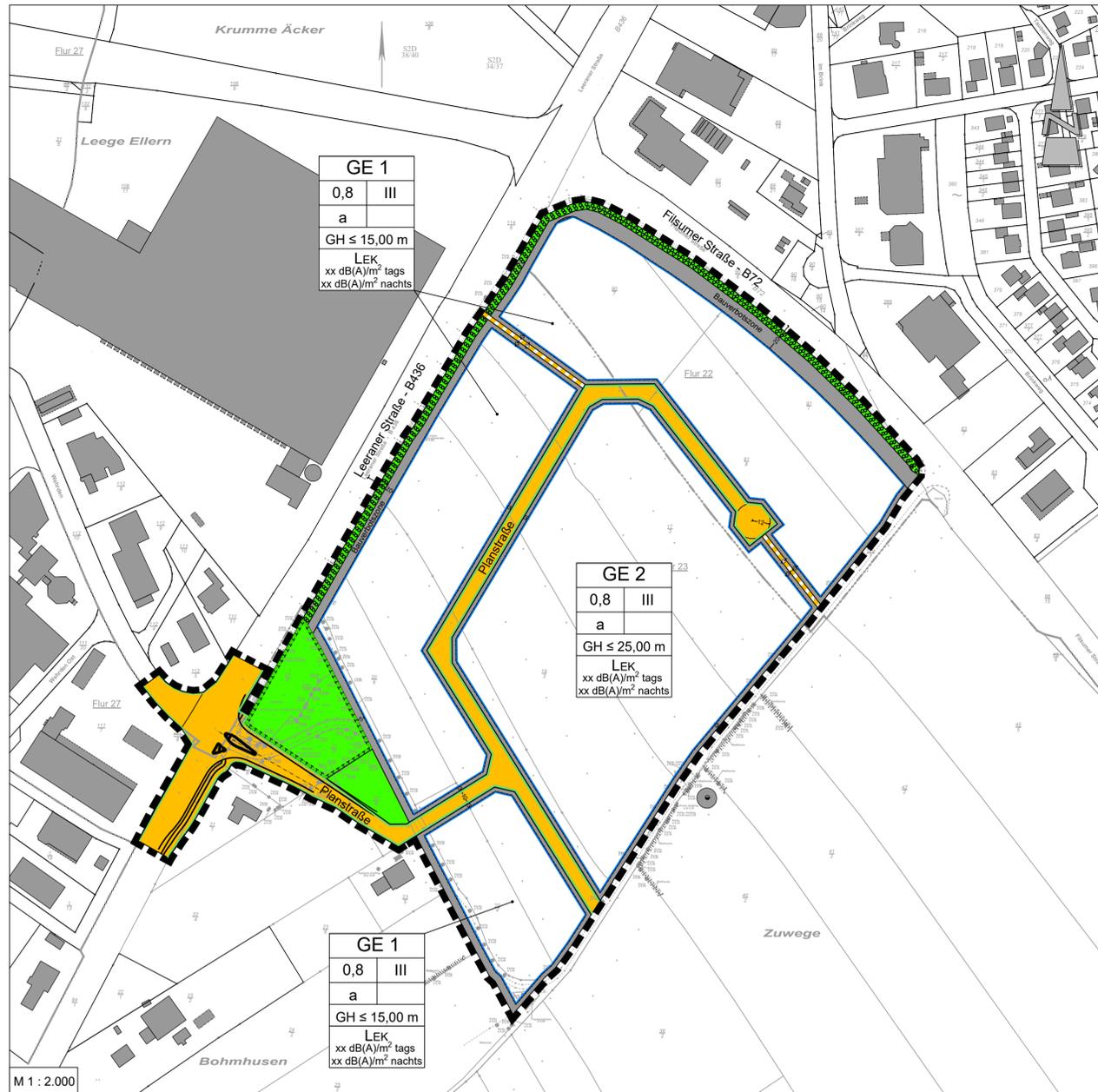


# Gemeinde Hesel

## Bebauungsplan HE 16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße"



GE 1	
0,8	III
a	
GH ≤ 15,00 m	
LEK xx dB(A)/m <sup>2</sup> tags xx dB(A)/m <sup>2</sup> nachts	

GE 2	
0,8	III
a	
GH ≤ 25,00 m	
LEK xx dB(A)/m <sup>2</sup> tags xx dB(A)/m <sup>2</sup> nachts	

GE 1	
0,8	III
a	
GH ≤ 15,00 m	
LEK xx dB(A)/m <sup>2</sup> tags xx dB(A)/m <sup>2</sup> nachts	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-2) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-2) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-2) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1-2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudeoberkante (OK)  
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) 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 Wärmeabfuhr und Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudeoberkante der obersten Geschosse einhalten.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längsbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen mit Sträuchern vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind lichterbestand 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 Pflanzarten:  
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn  
Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe, Hartriegel, Pfaffenhütchen  
  
Zu verwendende Gehölzqualitäten:  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, 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 Röhrlöcher 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 (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verriegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- 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.
- 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.
- 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.

### 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) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 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 der 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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Hesel, ..... (Siegel) ..... 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 ..... ortsbüchlich 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, ..... (Siegel) ..... 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 beigefügt.

Hesel, ..... (Siegel) ..... 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, ..... (Siegel) ..... 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. XX und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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

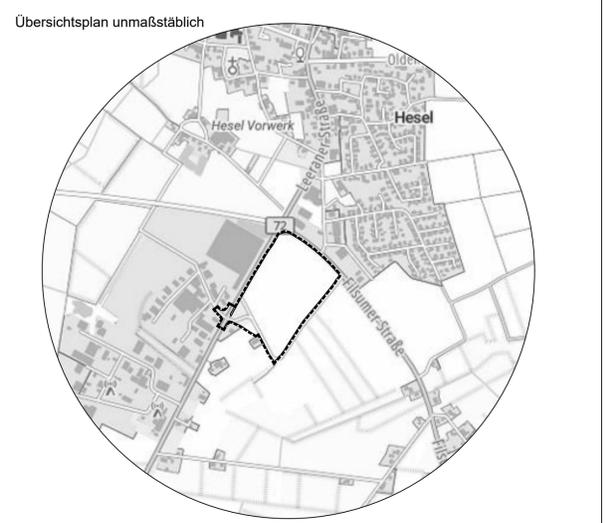
Hesel, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8  
III Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. III  
GH ≤ 15,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Grünflächen**  
 private Grünflächen
- 11. Planung, 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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Hesel Landkreis Leer

### Bebauungsplan HE 16 "Gewerbegebiet Filsumer Straße"



Vorentwurf 11.09.2024