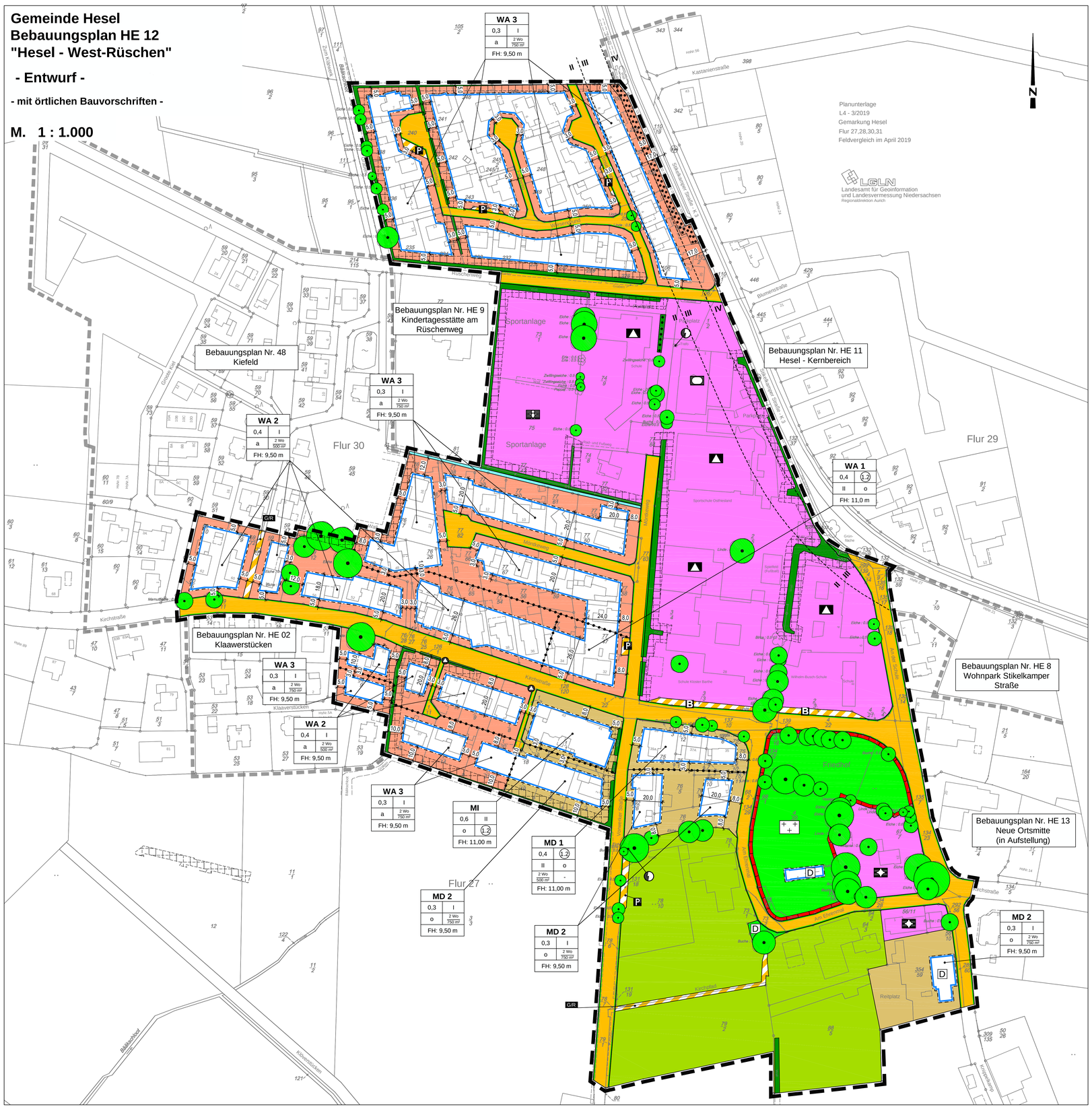
Gemeinde Hesel
Bebauungsplan HE 12
"Hesel - West-Rüschen"

- Entwurf -

- mit örtlichen Bauvorschriften -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störenden Handwerksbetriebe" und „Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Dorfgebiete MD § 6 BauNVO und Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2.1 In den Dorfgebieten MD sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.3 In den Mischgebieten MI sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO). Bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

2.4 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 6 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA gemäß § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

3.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten, unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen.

3.2 Die Gebäudehöhe wird senkrecht zur straßenseitigen Gebäudefront gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen, über die das Baugrundstück erschlossen ist, gemessen rechtwinklig zur straßenseitigen Gebäudefassade, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, die Länge für den gesamten Gebäudekörper ist auf höchstens 18 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

5. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und 3: Hier sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.2 Ist die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenstufungen sind unzulässig.

6. Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

6.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

6.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt.

6.3 Reihenhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig.

7. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 qm Grundfläche pro Grundstück für Nebengebäude begrenzt. Diese Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, davon ausgenommen sind Stichwege ohne Wendeanlage sowie Geh- und Radwege.

8. Garagen, Carports und Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Stichwege ohne Wendeanlage und Geh- und Radwege.

9. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden Stieleiche (Quercus robur), Fagus sylvatica (Rotbuche), Hängebirke (Betula pendula). Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm.
Die Anpflanzung hat in der nächsten Vegetationsperiode nach erteilter Baugenehmigung durch den Eigentümer zu erfolgen.

10. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Seitens der Baugenehmigungsbehörde kann hierzu eine Ausnahme erteilt werden.

10.2 Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) auf der lärmzugewandten Seite innerhalb des Lärmpegelbereiches II und III ist die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sicherzustellen.

10.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Für die allgemeinen Wohngebiete gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Dachform und Dachneigung

Es sind Satel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Carports.

2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen sind rote, rot-orangene bis kastanienbraune Farbtöne und anthrazit zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Ton- und Betondachsteine gelten den RAL Farbwerten 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 8002 und 8012 entsprechende Farbtöne. Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind in die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie.

Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dacheindeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

3. Einfriedungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und 2) sind Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendraht-/Gitterstab-mattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Eibe (Taxus baccata)

Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

5. Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Hesel.

Nachrichtliche Übernahme

1. Wallhecken

Die Wallhecken unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutz-gesetz gemäß § 22, diese dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hesel diesen Bebauungsplan HE 12 „Hesel – West-Rüschen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seinen Sitzungen am _____ und _____ die Aufstellung und Neufassung der rechtsgültigen Bebauungspläne _____ beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom _____ bis _____ bzw. _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am _____ hat der Rat der Gemeinde Hesel beschlossen, dass diese Bauleitpläne in einem Verfahren, nämlich der Aufstellung des Bebauungsplanes HE 12 "Hesel-West-Rüschen" zusammengefasst und fortgeführt werden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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 _____

Katasteramt Leer

_____
(Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T: 0441 998 453 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

Oldenburg, den 14.07.2021

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Hesel hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hesel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

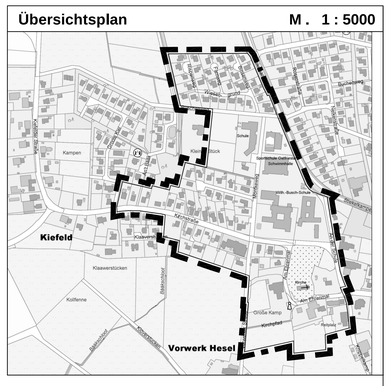
9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hesel, den _____

_____
(Gemeindedirektor)

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Gemeinde Hesel

Bebauungsplan HE 12
"Hesel - West-Rüschen"

- Entwurf -

- mit örtlichen Bauvorschriften -

M. 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MD — Dorfgebiete
- MI — Mischgebiete
- z.B. 2 Wo / 500 m² — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je angefangende m² Grundstücksgröße (vgl. TF Nr. 5 und 6)

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. (1,2) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. I — Anzahl der Vollgeschosse
- FH: 9,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- GR — Geh- und Radweg
- P — Öffentliche Parkfläche
- B — Bushaltestelle

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Stellfläche für Abfallbehälter

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Öffentliche Grünfläche - Friedhof

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

- Wasserflächen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Fläche für die Landwirtschaft

11. Regelungen für den Stadterhalt und den Denmalschutz

- Fläche für den Denkmanschutz
- D — Einzeldenkmal

12. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- II / III — Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bebauungspläne

II. Nachrichtliche Übernahme

- Wallhecke
- Wallheckenschutzstreifen

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Es besteht der Verdacht, das auch im Bereich des erweiterten Ortskernes mit Funden und Befunden des Mittelalters zu rechnen ist.

Auflagen:
Bei allen Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, muss frühzeitig eine Abstimmung mit dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft erfolgen. Die Erdarbeiten müssen im Beisein einer archäologisch versierten Fachkraft durchgeführt werden. Sollte hierbei dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG S 6,3: Veranlasser Prinzip).

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der UDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 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 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Wallheckenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Wallhecken und der Bewuchs ist gesetzlich geschützt. Jegliche Bodenversiegelung und -verdichtung im Bereich der Wallhecke hat zu unterbleiben. Die Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

5. Teilüberdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan HE 12 „Hesel-West-Rüschen" überlagert die Bebauungspläne Nr. 33 „Hesel-West" und Nr. 42 „Hesel-Rüschen".

Diese Bebauungspläne bzw. überdeckten Planbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes HE 12 „Hesel-West-Rüschen" außer Kraft.

6. DIN-Vorschriften

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 aufgeführte DIN-Norm ist bei der Gemeinde Hesel einsehbar.