

Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Juist diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V5 „Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Juist, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 03.05.2016).

Norden, den (Unterschrift) Siegel

Katasteramt Norden

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift) Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift) Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Juist, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V5 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Juist ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V5 ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Juist, den Bürgermeister

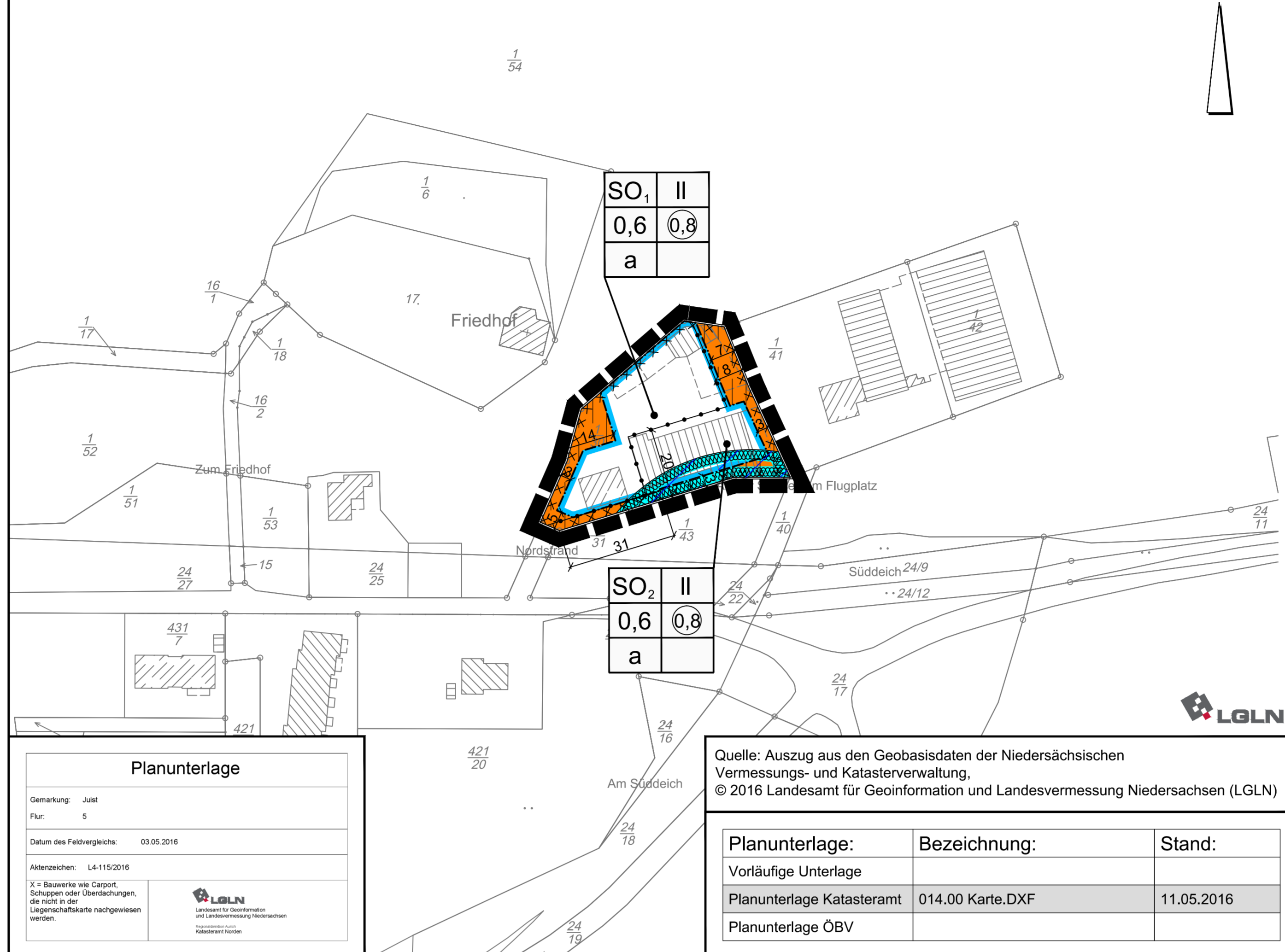
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den GEMEINDE JUIST
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Baubauverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage	
Bemerkung:	Juist
Flur:	5
Datum des Feldvergleichs:	03.05.2016
Altstanzzeichen:	L4-115/2016
X = Bauwerke wie Carport, Schuppen oder Überdachungen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.	

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)		
Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	014.00 Karte.DXF	11.05.2016
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- § 1 Das Sonstige Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung **Reit- und Fuhrbetrieb** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Reit- und Fuhrbetrieben. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - a) Pferdestall mit Boxen
 - b) Zweckgebundene Räume und bauliche Anlagen (Sattel- und Futterkammer, Schmiede, Misthaufen, Lagerräume)
 - c) Wohnungen für in dem Betrieb beschäftigten Personen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - d) Büroräume die dem Reit- und Fuhrbetrieb zugeordnet sind
 Zweitwohnungen sind unzulässig.
- § 2 Das Sonstige Sondergebiet SO₂ mit der Zweckbestimmung **Baubetrieb** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient vorwiegend der Personalunterbringung des Baubetriebes. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - a) Wohnungen für in dem Betrieb beschäftigten Personen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - b) Büroräume die dem Baubetrieb zugeordnet sind
 - c) Werkstatt
 - d) Lagerflächen
 Zweitwohnungen sind unzulässig.
- § 3 Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 [2] BauNVO, jedoch kann von Grenzabständen entsprechend der Baugrenzen abgewichen werden.
- § 4 Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich Altablagerungen. Bauliche Maßnahmen sowie Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen erst durchgeführt werden, wenn diese beseitigt worden sind. Der belastete Bereich betrifft die Sondergebiete SO₁ und SO₂ vollständig.
- § 5 Es gilt die örtliche Bauvorschrift zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 vom 30.06.1998 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Vorschriften der Gestaltungsatzung sind nicht anzuwenden, sofern im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden.
- § 6 Der Bebauungsplan Nr. V5 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 und setzt diese somit außer Kraft.
- § 7 Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Kuhlmann Bauunternehmen Ballrum GmbH ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

gezeichnet:	U. E.	U. E.	U. E.	U. E.	K. Heise
geprüft:	A. Heine	A. Heine	A. Heine	A. Heine	A. Heine
Datum:	08.06.2016	14.06.2016	14.06.2016	10.10.2016	01.02.2017

Hinweise

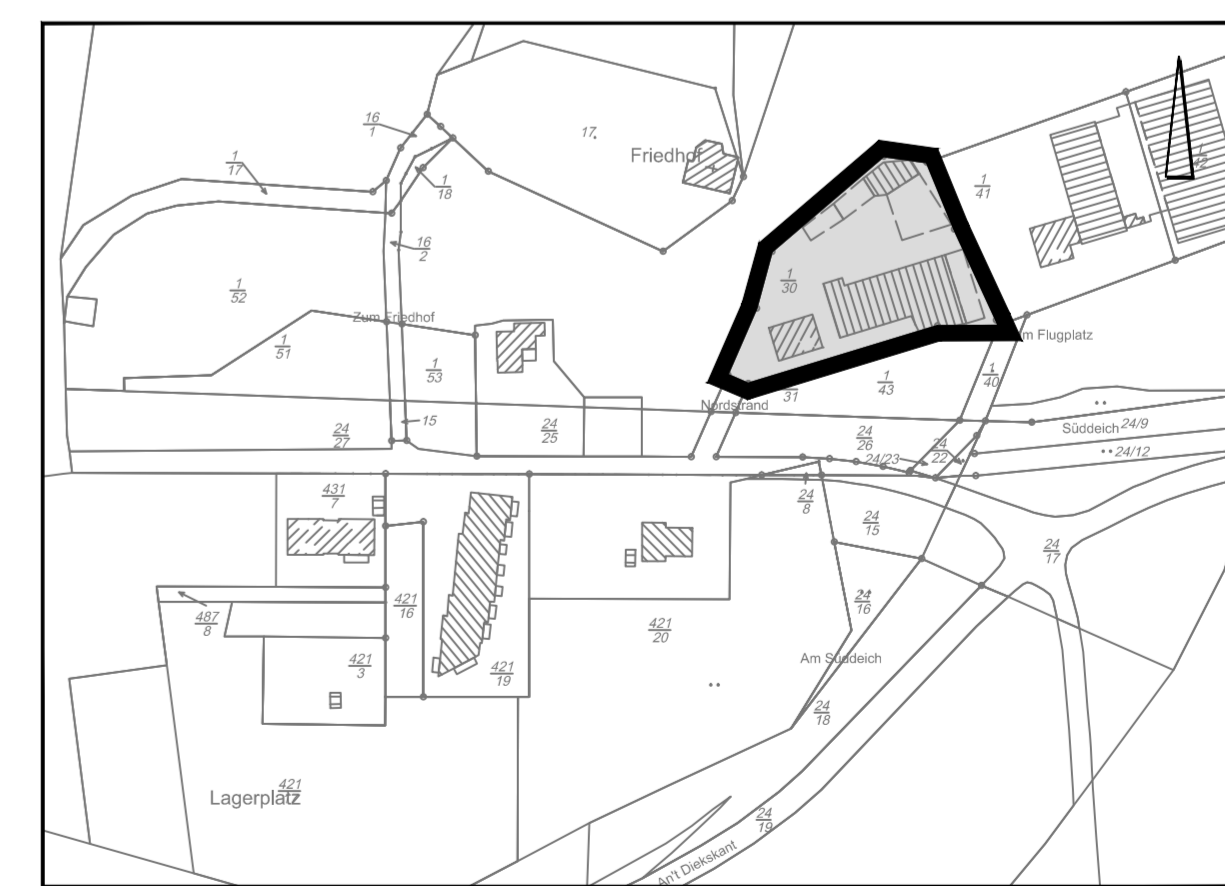
- 1. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Juist. Die Schutzbestimmungen des § 5 der Wasserschutzzoneverordnung vom 08.02.1969 sind zu beachten.
Für Bauvorhaben bzw. sonstige Vorhaben können im Einzelfall widerrufliche Ausnahmen von den Verboten des § 5 erteilt werden. Hierzu ist bereits im Rahmen der Vorhabenbezogenen Bauleitplanung ein entsprechender Antrag zu stellen.
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 4. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
- 5. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- 6. Der generelle Schutz der angrenzenden Düne, geschützt als Biotop gemäß § 30 BNatSchG ist auch in der Bauphase einzuhalten. Gemäß § 30 (2) sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, verboten.
- 7. Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, sind diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
- 8. Innerhalb des - nach dem Niedersächsischen Deichgesetz - ausgewiesenen Bereichs (Schuttdüne) ist gem. § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünensicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schuttdünen verboten. Die Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.
- 9. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
 - SO₁ Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Reit- und Fuhrbetrieb
 - SO₂ Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Baubetrieb
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- 15. **Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Deichschutzzone nach NDG, eine Bebauung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V5 "Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße"



Übersichtsplan M. 1 : 2.000

Januar 2017 **ENTWURF** M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3967 26028 Oldenburg
Internet www.nwp-ol.de