

Juist B 1 Textliche Festsetzungen- Stand 09.11.2020

§ 1 Das **Sonstige Sondergebiete SO 1** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Kurgebiet/Gebiet für die Fremdenbeherbergung** dient vorwiegend der Gästebeherbergung sowie dem Wohnen und der Unterbringung des Einzelhandels und gastronomischen Einrichtungen.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Ferienwohnungen
- c) Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
- d) Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- e) Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig, wenn diese der Versorgung der Insel (Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur) dienen und mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind:

- a) Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- d) Räume für freie Berufe

§ 2 Das **Sonstige Sondergebiet SO 2** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Hotel** dient vorwiegend der Unterbringung von Gästen in Hotels.

Allgemein zulässig sind:

- a) Hotels

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig, wenn diese Versorgung der Insel (Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur) dienen und mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- b) Schank- und Speisewirtschaften
- c) Räume für freie Berufe

§ 3 In den **gekennzeichneten Abschnitten** der Strandstraße, Wilhelmstraße, Friesenstraße und Bahnhofstraße sind in den Erdgeschossen der **Sondergebiete SO 1 und SO 2** in einem Abschnitt von 5 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze für den Hauptbaukörper (ohne Vorbau), Wohnungen, Ferienwohnungen und Räume zur Übernachtung, auch als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht zulässig.

§ 4 Das **Sonstige Sondergebiet SO 3** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Gastronomie** dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften.

Allgemein zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften

- § 5 Das **Sonstige Sondergebiet SO 5** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Alter Bahnhof** dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, kulturellen Zwecken und dem Wohnen.
- Allgemein zulässig sind:
- Im **SO 5a**: Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
- Im **SO 5b**: Nationalparkhaus; innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung (A) sind nur verglaste Ausstellungsflächen bis zu einer Größe von 2,5m x 12m zulässig.
- Im **SO 5c**: Schank- und Speisewirtschaften; innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Bezeichnung (V) sind nur verglaste Veranden zulässig.
- § 6 Das **Sonstige Sondergebiet SO 4** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Lebensmittelmarkt** dient vorwiegend der Sicherung der Versorgung der Insel mit Gütern des täglichen Bedarfes.
- Im Erdgeschoss sind allgemein folgende Nutzungen zulässig:
- a) Lebensmittelmärkte mit ihren erforderlichen Lagerflächen und weniger als 800 m² Verkaufsfläche
- Oberhalb des Erdgeschosses sind allgemein auch folgende Nutzungen zulässig:
- a) Ferienwohnungen
b) Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
- § 7 In den **Sonstigen Sondergebieten SO 1** wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 25 m² nicht unterschreiten.
- Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
- Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweitwohnen, Ferienwohnen) genutzt werden.
- § 8 Innerhalb der mit I gekennzeichneten **überbaubaren Flächen** entlang der Straßenbegrenzungslinien ist nur die Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus zulässig.
- § 9 Die straßenseitige **Baugrenze** darf um bis zu 3,0 m für bauliche Anlagen überschritten werden, die der Erweiterung der Verkaufsfläche oder als Speiseraum von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben dienen. In diesen Fällen gilt § 10 Abs. 2 dieser Festsetzungen entsprechend.
- § 10 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)
- Es wird bestimmt, dass die im „Beiplan Gebäudehöhen“ angegebenen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden dürfen. Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweiligen Baugrundstücke. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.
- Innerhalb der mit I gekennzeichneten vorderen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßenbegrenzungslinie wird die Höhe der Anbauten auf 5,0 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete jeweils nächstgelegene Höhenpunkt in der Erschließungsstraße, gemessen von der Grundstücksmitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Anbaus. Untergeordnete Dachaufbauten und Balkonbrüstungen sind hiervon ausgenommen.
- § 11 Im fünften **Vollgeschoss** sind generell nur Unterkünfte für Hotel-Personal zulässig.

- § 12 Innerhalb der **Flächen mit besonderem Nutzungszweck** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V. mit § 16 Abs.5 BauNVO sind nur die jeweiligen Nutzungen zulässig:
- Innerhalb der mit dem besonderen Nutzungszweck „Freisitz“ gekennzeichneten Fläche sind nur nicht überdachte Schank- und Speiseterrassen zulässig. Ebenfalls ist die Errichtung von Windschutzwänden erlaubt. Ausnahmsweise kann eine überdachte Schank- und Speiseterrasse als zusammenfaltbarer Schirm mit einer Längenbegrenzung von max. 10 m und ein Ausschankgebäude bis max. 15 m² ohne Sitz- oder Stehgelegenheiten zugelassen werden.
- Innerhalb der mit dem besonderen Nutzungszweck „Aussichtsplattform“ gekennzeichneten Fläche ist nur eine nicht überdachte Aussichtsplattform einschließlich der zugehörigen Rampen und Treppen zulässig.
- Innerhalb der mit dem besonderen Nutzungszweck „Fahrradstellplätze“ gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze als unterirdische Fahrradabstellanlage zulässig.
- § 13 Die **Mindestgröße von Baugrundstücken** in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird mit 250 m² festgesetzt. Bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken darf die festgesetzte Mindestgröße nicht unterschritten werden.
- Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- § 14 Die **abweichende Bauweise** ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- § 15 **Garagen und überdachte Stellplätze** sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- § 16 **Nebenanlagen** und Einrichtungen als Gebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind sie jedoch unzulässig.
- Nebenanlagen dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche von insgesamt 15 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m² je Baugrundstück für Nebenanlagen in Anspruch nehmen.
- § 17 Gemäß § 9 (2) BauGB wird bestimmt, dass eine Nutzung und Bebauung in den überbaubaren Flächen, die mit der Darstellung von nach dem NDG gewidmeten **Schutzdünen** überlagert sind, nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 2 NDG durch die Deichbehörde gilt.
- § 18 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB sind die im Geltungsbereich des B-Planes als zu erhalten gekennzeichneten **Bäume** dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf demselben Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.
- Für Ersatzpflanzungen geeignete Gehölzarten sind neben der inseltypischen Silberpappel (*Populus alba*) auch Eschen (*Fraxinus excelsior*), Erlen (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), diverse Weiden wie Silberweide (*Salix alba*), auch Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).
- § 19 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

Gehölzliste:

Raumbildende Baumarten

Bergahorn
Schwarzerle
Sandbirke
Hainbuche
Silberpappel
Stieleiche
Silberweide
Ohrweide
Winterlinde

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Populus alba
Quercus robur
Salix alba
Salix aurita
Tilia cordata

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

Hasel
Weißdorn
Faulbaum
Sanddorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Bibernell-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Grauweide
Lorbeer-Weide
Sand-Kriechweide
Wolliger Schneeball

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Hippophae rhamnoides
Malus sylvestris
Prunus avium
Rosa spinosissima
Salix aurita
Salix cinera
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix repens ssp. argentea
Viburnum lantana

Heimische Obstsorten (Auswahl)

Äpfel:

Belepsch
Boskopp
Grahams Jubiläumsapfel
Holsteiner Cox
Jakob Fischer
Klarapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette

Birne:

Doppelte Philipsbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Köstliche von Charneu
Vereinsdechantsbirne

Pflaume:

Bühler Frühzwetschge