

Projekt: **Neubau Restaurant/Bar auf Juist**
Ersteller: Dipl.-Ing. (FH) MA Petra Thomas
Datum / Zeit: 01.10.2019
Hinweis: **Anlage zum Bauantrag**

Erläuterung (§ 66 NBauO, Abs.1 Satz 2):

Befreiung 1: Überschreitung der Baugrenze

Im Norden zur Strandpromenade hin wird die Baugrenze auf dem Flurstück 1/22 von dem geplanten Gebäude auf einer Länge von 14,99m um 3,00m überschritten. Damit liegt das Gebäude jedoch immer noch innerhalb der festgesetzten Baugrenze des zukünftig geltenden B-Plan Nr. 4.

Hinweis zu den Grenzabständen

Das Gebäude ist im Osten direkt auf die Grenze zum Damenpfad geplant. Auch im Norden wird der Grenzabstand um 1m unterschritten. Im Norden wird zur Bemessung des Grenzabstandes im Sinne des §6 NBauO die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Strandpromenade angenommen. Im Osten entsprechend die Mitte des Damenpfads. Das Flurstück 1/23 ist wie das Flurstück 1/22 selbst Teil des Erbpachtvertrages. Ein Teil der im zukünftigen B-Plan definierten Freisitzfläche verläuft auf diesem Flurstück. Im Süden und Westen liegen die nicht überbaubaren Schutzdünen auf dem Grundstück. Die Abstandsflächen werden hier innerhalb der Grundstücksgrenze nachgewiesen, eine Nutzung dieser Bereiche jedoch ausgeschlossen. Sie werden auch nicht für die Berechnung der GRZ herangezogen.

Befreiung 2: Abweichung von gestalterischen Festsetzungen

Traufwandhöhe

Der aktuell gültige B-Plan sieht eine Traufwandhöhe von maximal 3,00m vor. Die Höhe des geplanten Erdgeschosses beträgt 4,00m. Das Obergeschoss ist als Staffelgeschoss eingerückt. Die Schnittlinie von Außenwand Obergeschoss und Dachhaut liegt auf 6,945m. Die maximale Traufwandhöhe wird überschritten. Diese Vorgabe entfällt jedoch im zukünftig geltenden B-Plan Nr. 4.

Gebäudehöhe

Der aktuell gültige B-Plan sieht eine Gebäudehöhe von maximal 6,00m vor. Die Höhe des geplanten Gebäudes beträgt 9,50m. Die maximale Gebäudehöhe wird um 3,50m überschritten. Die Gebäudehöhe entspricht jedoch der festgesetzten Gebäudehöhe des zukünftig geltenden B-Plan Nr. 4.

Außenwände

Der aktuell gültige B-Plan sieht nach außen sichtbare Vormauerziegel, unglasiert, in rötlichen RAL-Farben vor. Im Erdgeschoss wird entsprechend ein Verblender vorgesehen. Im Obergeschoss sind jedoch Fassadentafeln in einem weißen bis hellgrauen Farbton geplant, somit wird von den Vorgaben Material und Farbgebung abgewichen.

Dacheindeckung

Der aktuell gültige B-Plan sieht eine Dacheindeckung von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung mit roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betondachseinen vor. Es ist jedoch eine Dacheindeckung in Zinkblech geplant. Somit wird von den Vorgaben abgewichen.

Der zukünftige B-Plan trifft ebenfalls Aussagen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung. Das vorliegende Flurstück ist davon jedoch ausgenommen.

Projekt: **Neubau Restaurant/Bar auf Juist**
Ersteller: Dipl.-Ing. (FH) MA Petra Thomas
Datum / Zeit: 01.10.2019
Hinweis: **Anlage zum Bauantrag**

Begründung (§ 66 NBauO, Abs. 2 Satz 1):

Positive Vorgespräche zur Form, Gestalt und Lage des geplanten Gebäudes haben bereits stattgefunden, sowohl mit der Inselgemeinde Juist (Präsentation des Bauvorhabens im Bau- und Umweltausschuss am 26.10.2017) und der im Bauamt zuständigen Frau Engel, dem Landkreis Aurich vertreten durch Frau Dirks und dem niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Frau Giese, Schutzdüdensicherung, Frau Fuhrmann und Frau Voß, Wasserwirtschaftliche Zulassungsverfahren).

Der geplante Neubau ist das einzige Gebäude, das sich in diesem Sondergebiet des aktuellen wie zukünftigen Bebauungsplans befindet. Es liegt abseits der übrigen Bebauung. Der aktuelle B-Plan Nr.9, Änderung Nr. 4 ist auf den ursprünglichen Bestand zugeschnitten worden. Dieser fiel jedoch Anfang 2015 einem Feuer zum Opfer. Er brannte bis auf das Kellergeschoss nieder. Der ausstehende B-Plan Nr. 4 wurde für dieses Sondergebiet bereits in Hinblick auf den geplanten Neubau und unter Einbeziehung aller Entscheidungsträger überarbeitet. Er ist zu diesem Zeitpunkt jedoch noch nicht rechtskräftig. **Alle aufgeführten Befreiungen werden mit in Kraft treten des B-Plans Nr. 4 hinfällig.**

Befreiung 1: Überschreitung der Baugrenze

Die derzeitige gültige Baugrenze ist auf den nicht mehr vorhandenen Bestand abgestimmt gewesen. Ein Wiederaufbau innerhalb dieser Kubatur ist jedoch nicht sinnvoll. Sie wird weder der geplanten Nutzung Gastronomie noch den touristischen Interessen der Inselgemeinde gerecht. Entsprechend wurde wie oben erwähnt die Baugrenze im zukünftig geltenden B-Plan überarbeitet und zur Strandpromenade begradigt. Der Bereich für einen Freisitz wurde entsprechend definiert. Statt einen Gebäudeversatz bis an die Strandpromenade heran wird der definierte Bereich Gebäude und Freisitz ausgemittelt. Diese Begradigung ist auch dem Erscheinungsbild des Neubaus zuträglich und liegt entsprechend der derzeitigen Planung zugrunde.

Befreiung 2: Abweichung von gestalterischen Festsetzungen

Traufwandhöhe

Durch das zurückgesetzte, farblich und materiell abgesetzte Obergeschoss und den durchsichtigen Windschutz auf der Veranda wird die Traufhöhe des Gebäudes vorwiegend über das massive Erdgeschoss wahrgenommen. Diese Höhe wird entscheidend über eine dem heutigen Stand der Technik geschuldeten Raumhöhe bestimmt, die den Einbau einer entsprechenden Lüftungsanlage im Gastronomiebereich ermöglicht. Eine Einhaltung der Traufhöhe ist somit gestalterisch und technisch nicht sinnvoll. Im zukünftig geltenden B-Plan Nr. 4 wird keine Traufwandhöhe mehr vorgegeben. Das Gebäude wird über die maximale Gebäudehöhe und die zulässige Dachneigung definiert. Beide zukünftigen Vorgaben werden eingehalten.

Gebäudehöhe

Die prominente Lage des Neubaus ermöglicht von der Veranda im Obergeschoss aus ein Erleben der Insel in alle vier Himmelsrichtungen. Entsprechend ist sie umlaufend geplant, so dass der Blick über die Insel, auf das Wattenmeer und den Strand gleichermaßen schweifen kann. Das Dach ist als Satteldach geplant. Der höchste Punkt liegt über der derzeitig zulässigen Gebäudehöhe. Die geplante Gebäudehöhe wurde jedoch wie oben bereits erwähnt ebenfalls im Vorfeld abgesprochen.

Projekt: **Neubau Restaurant/Bar auf Juist**
Ersteller: Dipl.-Ing. (FH) MA Petra Thomas
Datum / Zeit: 01.10.2019
Hinweis: **Anlage zum Bauantrag**

In Kombination mit der Strandversorgung in kulinarischer Hinsicht wird hier ein Ort geschaffen, der die touristischen Interessen der Inselgemeinde bedient.

Außenwände

Das Obergeschoss ist zurückgesetzt, dem Erscheinungsbild des Gebäudes untergeordnet. Die großflächigen Verglasungen dominieren. Die hellen Fassadentafeln passen sich von der Farbgebung dem zukünftig im übrigen Geltungsbereich des neuen B-Plans vorgeschriebenen Putzfassaden und den entsprechend vorgegebenen RAL-Tönen an. Die Fassadentafeln prägen als untergeordnete Elemente nicht die Außenwirkung des Gebäudes. Die Erscheinung des Obergeschosses sorgt hingegen dafür, dass die Traufhöhe des Gebäudes hauptsächlich über das Erdgeschoss wahrgenommen wird. Dieses ist entsprechend des aktuell geltenden B-Plans, der aktuell geltenden Gestaltungssatzung und der übrigen Bebauung auf der Insel im roten Klinker gehalten.

Dacheindeckung

Das Obergeschoss mit seinem in Zinkblech eingedeckten Satteldach springt gegenüber des Erdgeschosses zurück. Die Dachneigung von 20° liegt nur geringfügig über der bei 15° gezogenen Grenze. Die Wirkung des Daches nimmt sich zurück. Das Gebäude liegt in Alleinlage, eine gestalterische Abstimmung auf die Nachbarbebauung ist daher nicht notwendig. Der zukünftige B-Plan gibt für diesen Standort keine Fassaden- und Dachgestaltung mehr vor.

An die Bauaufsichtsbehörde

Über die Gemeinde

Eingangsvermerk der Gemeinde

Eingangsvermerk der Bauaufsichtsbehörde

Aktenzeichen

Erklärung zur Anerkennung der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans gemäß § 33 BauGB

1. Bezeichnung der Baumaßnahme

Baumaßnahme



Errichtung



Änderung



Nutzungsänderung

bei Nutzungsänderung
bisherige Nutzung

beabsichtigte Nutzung

Restaurant/Bar, Strandversorgung

2. Bauherrin / Bauherr

(Wenn zutreffend) Bezeichnung Unternehmen (bei Gesellschaften bzw. juristischen Personen ist dann im Folgenden der Empfangsbevollmächtigte anzugeben)

sale e pepe

Name Bauherr/in (Bei juristischen Personen: Empfangsbevollmächtigte/r)

Titel

Vorname

Nachname

Lothar

Sommer

Straße

Hausnummer

Telefon (freiwillige Angabe)

Fax (freiwillige Angabe)

Damenpfad

4

0491-20240060

0491-20240063

Postleitzahl

Ort

E-Mail (freiwillige Angabe)

26571

Juist

Sommer1313@aol.com

3. Baugrundstück

Gemeinde

Ortsteil

Inselgemeinde Juist

Straße

Hausnummer

Damenpfad

4

Gemarkung

Flur

Flurstück: Zähler

Flurstück: Nenner

Juist

2

1

22

sich zurzeit in der Aufstellung. Mir ist bekannt, dass in dem B-Plan folgende Festsetzungen vorgesehen sind.

1.	Art der baulichen Nutzung:	SO
2.	Maß der baulichen Nutzung:	o
	a) Geschosszahl:	I
	b) Grundflächenzahl (GRZ)	1,0
	c) Geschossflächenzahl (GFZ)	-
3.	Überbaubare Grundstücksfläche:	400m ²
	a) Abstand der vorderen Baugrenze/-linie von der Straßengrenze:	2 bzw 0 m
	b) Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche (gerechnet von 3a):	je 20 m
4.	Gebäudestellung/-gestaltung:	
	a) Firstrichtung:	-
	b) Traufhöhe:	-
	c) Dachform:	-
	d) Dacheindeckung (Farbe):	-
	e) Außenwände (Material):	-
	f) Außenwände (Farbe):	-
5.	Sichtdreieck:	
	Das Sichtdreieck an den Straßen	/
	(Schenkellänge / m) ist von allen Gebäuden, baulichen Anlagen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.	
6.	Sonstige Festsetzungen	
	GH ü NN: maximal 23m DN 8-30°	

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans erkenne ich hiermit gemäß § 33 BauGB ausdrücklich für mich und meine Rechtsnachfolge an. Den Entwurf des Bebauungsplanes hab ich eingesehen.

Datum, Unterschrift der Bauherrin/des Bauherrn

24.10.19

