

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Juist diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Juist, den

Bürgermeister
(Dr. Georges)

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015
LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom

Norden, den

Katasteramt Norden

Siegel

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Juist, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den

Bürgermeister

Genehmigung durch den Landkreis

Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Juist, den

Bürgermeister

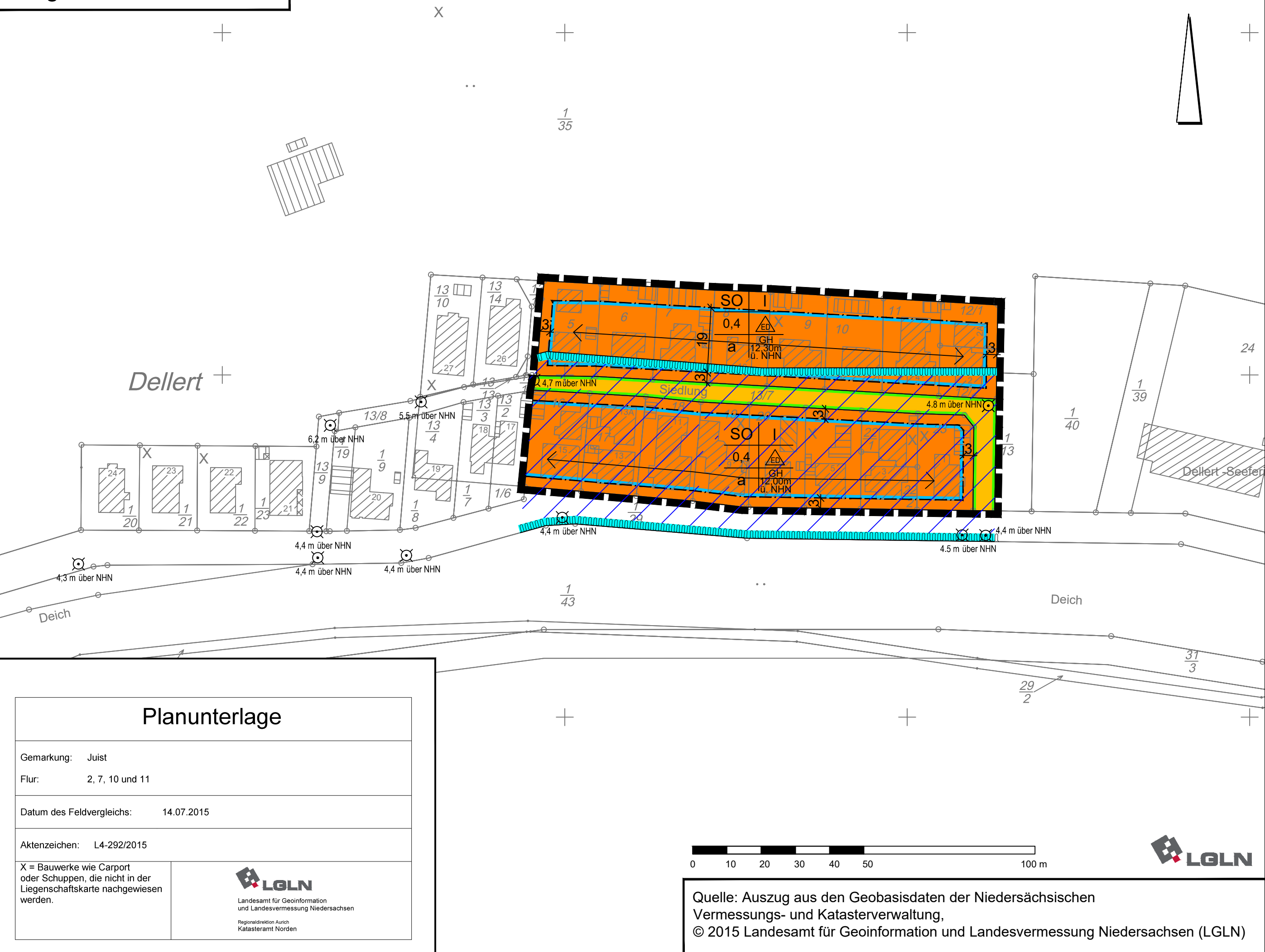
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den

GEMEINDE JUIST
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungszwecke gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Wohnen und Fremdenbeherbergung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 12,50m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

4,8 m über NHN Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)
Firstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit der Zweckbestimmung Wohnen und Fremdenbeherbergung dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen.

(1) Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben,
- Ferienwohnungen

(2) Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Räume für freie Berufe

1.2 Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuden

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 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.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Es wird bestimmt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden dürfen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Gebäudehöhen bis maximal 20 m zulässig.

4. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 6 BauNVO)

- 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. 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.

6. Größe der Baugrundstücke

- Die Mindestgröße von Baugrundstücken 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.
- Die maximale Größe von Baugrundstücken wird auf 500 m² begrenzt.

7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelnötkerich (*Fallopia japonica*) und spaltblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

Gehölzliste:

Raumbildende Baumarten

Bergahorn
Schwarzerie
Sandbirke
Hainbuche
Silberpappel
Stieleiche
Silberweide
Ohrweide
Winterlinde

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

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

Heimische Obstsorten (Auswahl)

Apfel:
Belpesch
Boskopp
Grahms Jubiläumsapfel
Holsteiner Cox
Jakob Fischer
Klarapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternnetzte

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

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

Birne:
Doppelte Philipsbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Köstliche von Chameu
Vereinsdechantsbirne

Pflaume:
Bühler Frühzwetschge

8. Küstenschutz / Deichschutz

- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass eine Nutzung und Bebauung in den überbaubaren Flächen, die mit der Darstellung 50 m Deichschutzzone nach NDG überlagert sind, nur in dem Zeitraum zulässig ist, solange eine deichrechtliche Ausnahme genehmigung gemäß § 14 Abs. 2 NDG i.V.m. § 20a NDG gilt.

gezeichnet:	U. E.	U. E.	K. Heise	K. Heise		
Projektleiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel		
Projektbearbeiter:	R. Abel	A.K. Leask	A.K. Leask	A.K. Leask		
Datum:	24.08.2020	17.12.2020	23.12.2020	19.04.2021		

Nachrichtliche Hinweise

1. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Juist. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen (Zone III) sind zu beachten. Baumaßnahmen, die mit einer Wasserhaftung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Derzeit ist eine neue Abgrenzung des Wasserschutzgebiets geplant.

Für Kühlanlagen ist – mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kühlmittel, Kompressoren-Öle) – eine sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und ein sicherer Betrieb zu gewährleisten. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden.

2. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.
3. **Nationalpark**
Das Plangebiet grenzt nördlich an den Nationalpark der Schutzzone III an. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

4. Biotopschutz

Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen geschützten Biotope (Düne) an das Plangebiet an. Diese unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Jegliche Nutzungen sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

5. Küstenschutz

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung der Schutzdünen außer zum Zweck der Schutzdünenabsicherung durch ihren Träger verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freizeitz, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen, sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 NDG i.V.m. § 20 a NDG zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, die gem. § 14 Abs. 3 und 4 NDG entschädigungslos widerprüfbar sind. Die vor Widmung der Schutzdünen schon vorhandenen Nutzungen unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden.

6. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenerfahrungen 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 Aurich 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.

7. Bodenschutz

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bauläufigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

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. Altablagierungen

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.

9. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets sind Versorgungsleitungen vorhanden. Vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten haben sich die Bauherren bei den Versorgungsunternehmen über den Leitungsverlauf zu erkundigen. Die jeweiligen Schutzanforderungen sind zu beachten.

10. Gestaltungsatzungen

Es gelten die Gestaltungsatzungen für den Bebauungsplan Nr. 10 mit vom 31.01.1992 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.

11. Rechtskräftige Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt der von diesem Geltungsbereich überlagerte Bebauungsplan Nr. 10 vom 06.02.1992 außer Kraft.

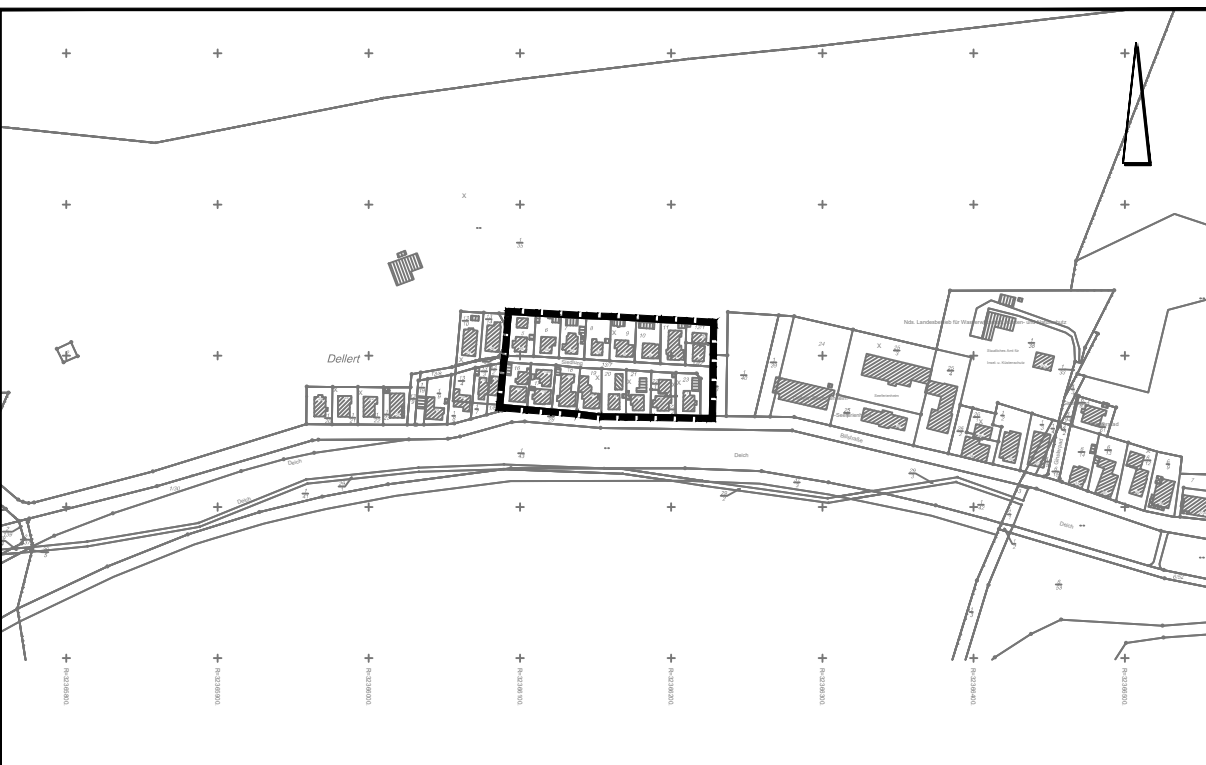
12. DIN-Vorschriften

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Vorschriften und die RAL Farben (Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH) können bei der Gemeindeverwaltung Juist zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1: 5.000

April 2021

Entwurf

M. 1: 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Postfach 3867
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)