

# 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgesetzt.

Juist, den ..... Bürgermeister (Dr. Goerges)

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1 000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 22.12.2020).

Norden, den .....

Katasteramt Norden

..... Siegel

..... (Unterschrift) 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... bekanntgemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Juist, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 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)

**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)

# Es gilt die BauNVO 2017



## Planunterlage

Gemarkung: Juist  
Flur: 9  
Datum des Feldvergleichs: 22.12.2020  
Aktenzeichen: L4-346/2020

X = Bauwerke wie Überdachung, Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Textliche Festsetzungen

- § 1 Das Sonstige Sondergebiet SO für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit der Zweckbestimmung Wohnen und Fremdenbeherbergung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient überwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung der Gästebeherbergung.  
Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:
  - a) **Wohnungen**, für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben
  - b) **Ferienwohnungen**  
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:
  - c) **Schank- und Speisewirtschaften**
  - d) **Lebensmittelmarkt** mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche
  - e) **Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebiets vereinbar sind**
  - f) **Räume für freie Berufe**
- § 2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 20 % 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.
- § 3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)  
Es wird bestimmt, dass die angegebene Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf.  
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Gehweg der Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Störtebekerstraße) in fertig ausgebautem Zustand (Unterer Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Gehwegachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebädefassade und dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).  
Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlambauten, Schornsteine oder Solaranlagen sowie Dachaufbauten, sind von der Gebäudehöhe ausgenommen.
- § 4 Die **Mindestgröße von Baugrundstücken** in dem Sondergebiet SO: 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.
- § 5 Die **abweichende Bauweise** ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen bis maximal 24,0 m zulässig.
- § 6 **Garagen und überdachte Stellplätze** sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- § 7 **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 dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m² je Baugrundstück für Nebenanlagen in Anspruch nehmen.

# 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 Geschossflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - GH 10,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a Abweichende Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- 15. **Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Nachrichtliche Hinweise

- 1. **Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Juist. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen (Zone III) sind zu beachten. Baumaßnahmen, die mit einer Wasserhaltung 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-Ole) - 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 in einer Entfernung von etwa 90 m an den Nationalpark der Schutzzone III an. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- 4. **Biotoschutz**  
Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich geschützten Biotope (Düne). 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. **Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können 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 Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG 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.
- 6. **Bodenschutz**  
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten 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 Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.  
Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mittellung 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.

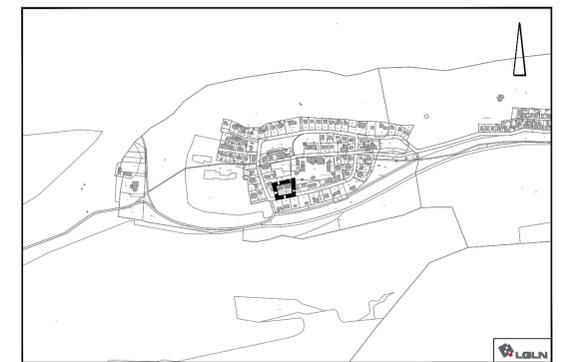
- 7. **Altablagerungen**  
Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einzuhalten einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.
- 8. **Kampfmittel**  
Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich.
- 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. **Gestaltungssatzung**  
Es gilt die am 31. Januar 1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam gewordene „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13“ einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1, 2 und 3.
- 11. **Rechtskräftige Bebauungspläne**  
Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 tritt der von diesem Geltungsbereich überlegte Bebauungsplan Nr. 13 vom 09.07.1993 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.

gezeichnet:	K. Heise				
Projektleiter:	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	A.-K. Leask				
Datum:	19.04.2021				

# Gemeinde Juist Landkreis Aurich

# 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Fuhrbetrieb Loog"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

April 2021 ENTWURF M. 1 : 1.000