

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Juist diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Juist, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 23.07.2020).

Norden, den
Katasteramt Norden

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2021 bis 14.01.2022 im Aushang der Gemeinde und ab 02.12.2021 im Internet bekannt gemacht.

Juist, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 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 13.04.2022 bis 03.06.2022 im Aushang der Gemeinde und ab 13.04.2022 im Internet bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.04.2022 bis 25.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2022 bis 30.09.2022 im Aushang der Gemeinde und ab 13.09.2022 im Internet bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.09.2022 bis 30.09.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Juist, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 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

Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V6 ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 i. v. m. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB genehmigt.

Aurich, den Unterschrift

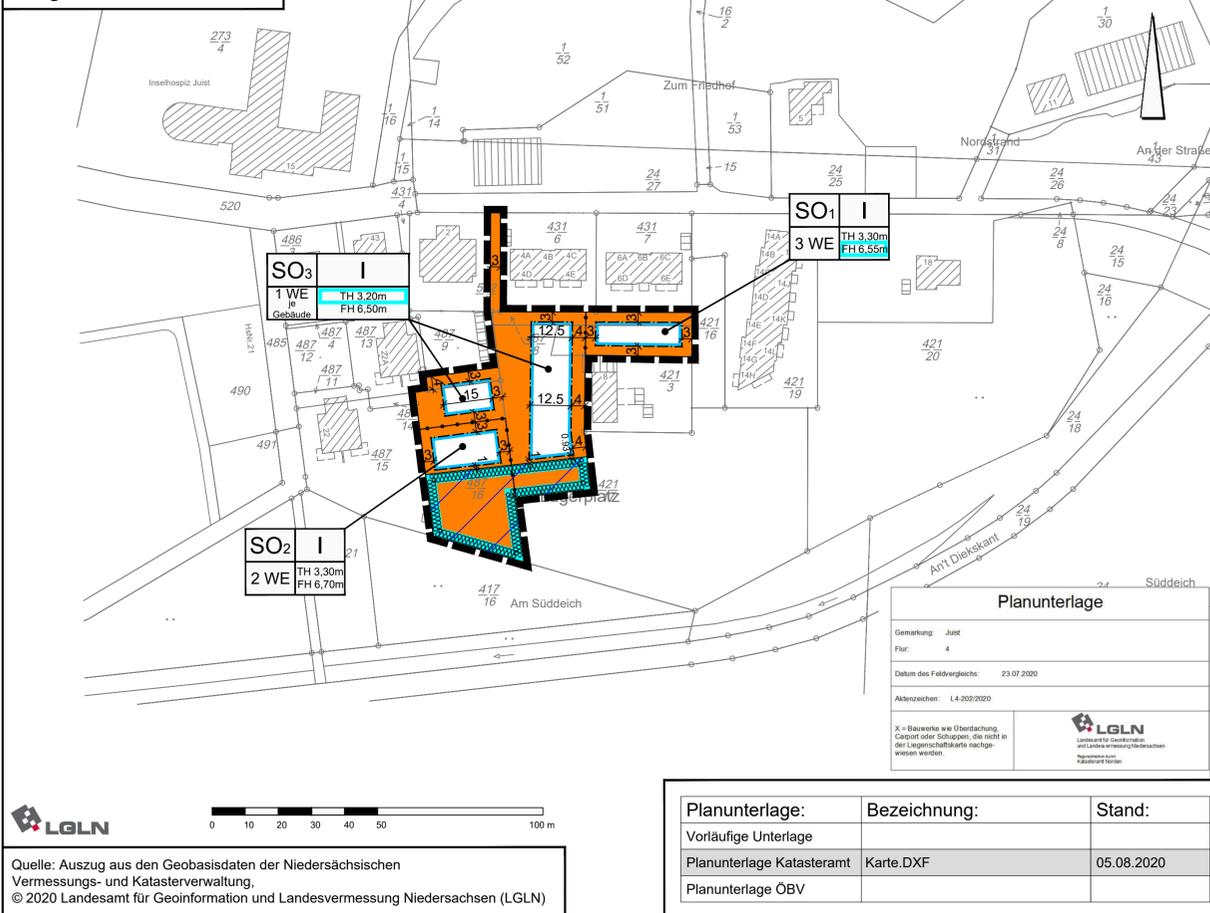
Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V6 ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



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

Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Art der baulichen Nutzung

- Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient dem sozialen Wohnungsbau zur Schaffung von drei Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben.
- Die Sonstige Sondergebiete SO2 und SO3 dienen der Fremdenbeherbergung zur Schaffung von sechs Ferienwohnungen. Im Sondergebiet SO2 sind zwei Ferienwohnungen zulässig. Im Sondergebiet SO3 ist eine 1 Ferienwohnung je Gebäude zulässig.
- Es sind mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben zu verwenden.
- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind** im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und **Firsthöhen** dürfen nicht überschritten werden.

Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf maximal 0,15 m über 4,20 m NN liegen (unterer Bezugspunkt).

Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.

3. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen

- Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Innerhalb der Deichschutzzone nach NDG sind Anlagen jeder Art unzulässig.

4. Pflanzgebot

Im Vorhangengebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB außerhalb der Deichschutzzone **insgesamt** sechs standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder Obstbäume (Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind u.a. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), schwedische Mehلبere (*Sorbus intermedia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*), Obstbäume in Sorten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

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 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)
Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

- Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelnötker (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sind 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
Sanddorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Bibernell-Rose
Ohr-Weide
Gru-Weide
Eberesche
Schwedische Mehلبere
Grauweide
Lorbeer-Weide
Sand-Kriechweide
Wolliger Schneeball

Heimische Obstsorten (Auswahl)

Apfel:
Belegsch
Boskopp
Grahams Jubiläumsapfel
Holsteiner Cox
Jakob Fischer
Klarapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette

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
Grfin von Paris
Gute Graue
Köstliche von Chameu
Verainsdechantsbirne

Pflaume:
Bühler Frühzetschge

- Innerhalb der Deichschutzzone nach NDG sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet für den sozialen Wohnungsbau



Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung



Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung

2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 3,30 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)
FH 6,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen



Deichschutzzone

Nachrichtliche Hinweise

1. Küstenschutz

Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. Altablagerungen

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in der Gefährdungsabschätzung festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters und nach den Anweisungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich vor Baubeginn zu sanieren.

4. Kampfmittel

Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahmen der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich.

5. Versorgungsleitungen

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

6. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

7. Bodenaushub

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende unbelastete Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib von unbelastetem Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntem Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

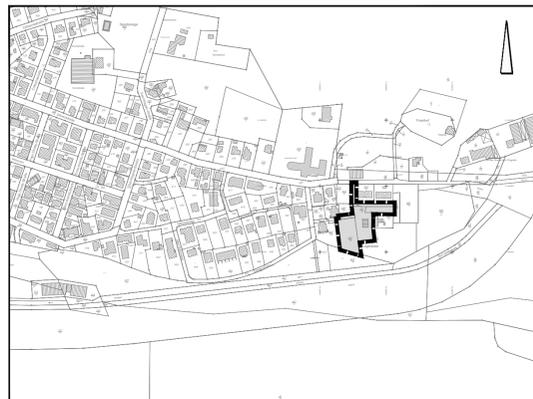
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn 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,

Gemäß §4a Abs. 3 Satz 2 BauGB können Stellungnahmen nur zu den gänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (siehe blaue Markierung).

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus



Übersichtsplan M.1 : 5.000

März 2023

Geänderter Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1 Telefon 0441 97174-0
26121 Oldenburg Telefax 0441 97174-73
Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

