

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung, hat der Rat der Inselgemeinde Juist diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Bezeichnung "Zwischen den Deichen" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und den Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Juist, den
Siegel
der
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Juist, Flur 3, Maßstab: 1 : 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (01.06.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Norden, den
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Siegel
Unterschrift

2. Planverfasser
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

Norden, den
Dipl.- Ing. Thomas Weinert

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom im Zeitraum vom bis einschließlich

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister

6. Genehmigung
Die Bebauungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB genehmigt.

Aurich, den
Siegel
Unterschrift

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht gelten gemacht worden.

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister

9. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister

10. Ausfertigungsvermerk
Hiernit wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" mit seinen Festsetzungen und Darstellungen, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Inselgemeinde Juist übereinstimmt.

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister

11. Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den
Siegel
Der Bürgermeister



Planzeichenerklärung (gem. PlanVZ)

Art der baulichen Nutzung



Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Feuerwehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8

Grundflächenzahl

GF 1300 m²

max. zulässige Geschossfläche

II

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen (siehe Nachrichtliche Übernahme)



Deichschutzzone nach NDG

Natur und Landschaft



Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 12 Nr. 1 und Nr. 2 sind nicht Gegenstand dieser 3. Änderung.

2. Mit Rechtswirksamkeit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird ein Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 1. Änderung von der vorliegenden Planung überlagert und unwirksam.

Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz

Anlagen jeder Art dürfen gem. § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann wiederum Ausnahmen genehmigen.

Hinweise

Archäologische Funde

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

Aufgrund der Lage einer historischen Deichlinie ist eine archäologische Begleitung von Baumaßnahmen erforderlich. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Ostfriesischen Landschaft (Aurich) 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Bodenverunreinigung/Bodenschutz

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

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten 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.

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-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.

Kriegseinwirkungen

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

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln - Hannover des LGLN.

Umgebungsschutz

Im Wirkungsbereich des Plangebiets (auch außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich mehrere Baudenkmale. Vorhaben in der Umgebung dieser Baudenkmale sind nach den § 8 und 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

Besonderer Artenschutz

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

Insekten- und Vogelschutz

Die Beleuchtung hat sich aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet "Niedersächsisches Wattenmeer" auf das Notwendigste zu beschränken. Die Leuchtmittel sind in Intensität und Qualität in einer Farbtemperatur von 2700 - 3000 K (Warmton Weiß) und einer Intensität von ca. 600 Lumen auszustatten. Erforderliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit nach unten gerichteten Leuchtmittel zulässig.

Transparente Flächen sind gem. Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Bundesamtes für Naturschutz außenseitig mit einer hochwirksamen Markierung der Kategorie A zu versehen sind.

Die Maßnahmen zum Insekten - und Vogelschutz sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer oder Gemeindeverwaltung erkündigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

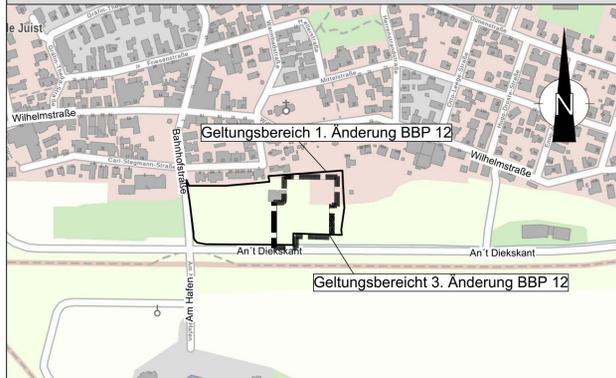
Inselgemeinde Juist



Bebauungsplan Nr. 12

"Zwischen den Deichen"

3. Änderung



	Datum	Name
Gez.:	26.04.2022	A. Michael
Bearbeitet:	06.03.2023	S. Frerichs



Rosenstraße 7 26 529 Marienhaf
Tel.: 04934 / 340 838 0 Fax.: 04934 / 340 838 7