# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsische Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung, hat der Rat der Inselgemeinde Juist diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Bezeichnung "Zwischen den Deichen" den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Juist, den

Siegel .....
Der Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung sowie vom ..... bis ..... durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.

Juist, den

Siegel .....
Der Bürgermeister

**2. Planunterlage**
Kartengrundlage:Liegenschaftskarte, Gemarkung Juist, Flur 3
Maßstab: 1: 1 000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach ..... . 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.

Emden, den .....

Siegel .....
Unterschrift
Vermessungsbüro Hattermann

**3. Planverfasser**
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

Norden, den .....
Dipl.- Ing. Thomas Weinert

**4. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
Der Rat der Iselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Beteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Über den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung wurde vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenteit zur Äußerung sowie Erörterung gegeben.

Juist, den

Siegel .....
Der Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den

Siegel .....
Der Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat die 1. 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

**7. Erneute Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. 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 vom ..... bis ..... durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den

Siegel .....
Der Bürgermeister

**8. Erneuter Satzungsbeschluss**
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat die 1. 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

**9. 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

**10. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist damit am.....rechtsverbindlich geworden.

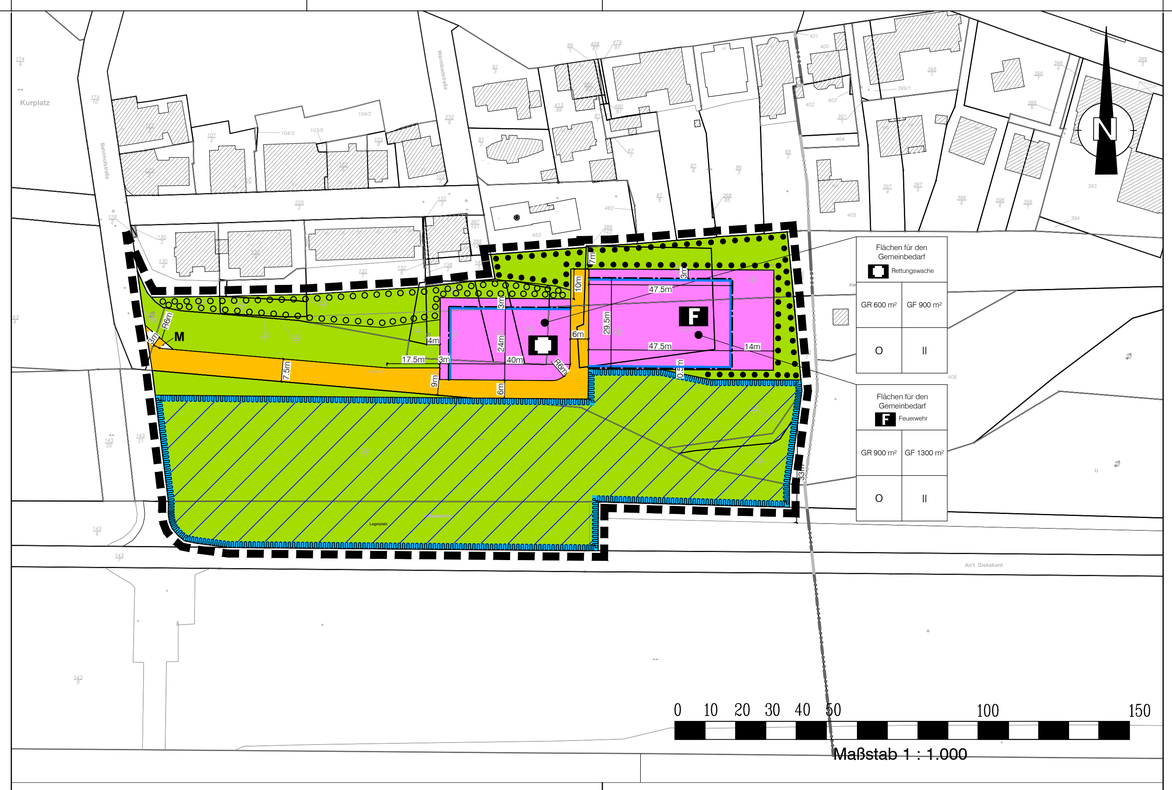
Juist, den

Siegel .....
Der Bürgermeister

**11. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht gelten gemacht worden.

Juist, den

Siegel .....
Der Bürgermeister




# Textliche Festsetzungen

**1. Flächen für den Gemeinbedarf**

Fläche für den Gemeinbedarf: Rettungswache

Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Rettungswache
- Räume für Bereichtschafts- und Aufsichtspersonen

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen.

Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr

Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Feuerwehr
- Räume für Bereichtschafts- und Aufsichtspersonen

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen.

**2. Anpflanzungen**
Auf den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern erfolgt eine Bepflanzung im Abstand von 1,5 m in der Reihe, im Reihenabstand von 1 m. Zur besseren Platzausnutzung können Sträucher 2-reihig gegeneinander („auf Lücke") versetzt gepflanzt werden. Folgende Qualitäten sind einzuhalten: Für Sträucher:1 x verschulte Jungpflanzen, 0,40 - 0,60 m. Nachfolgend genannte Straucharten sind zu verwenden: 10 Stück Dünenweide (Salix repens ssp. dunensis), 10 Stück Sanddorn (Hyppophae rhamnoides), 10 Stück Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), 5 Stück Heckenrose (Rosa corymbifera), 5 Stück Hunds-/ Wildrose (Rosa canina).

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

# Örtliche Bauvorschriften

**Außenwände**

Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rot-braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016.

Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet wer-den, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

# Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**

Fläche für den Gemeinbedarf: Rettungswache

Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr

**2. Maß der Baulichen Nutzung**

**z.B. GR 600m²** Max. zulässige Grundfläche

**z.B. GF 900m²** Max. zulässige Geschossfläche

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**o** offene Bauweise

**4. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zwecke: Stellfläche für Wertstoffbehälter

**5. Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (siehe Nachrichtliche Übernahme)

50m Deichschutzzone nach NDG

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe hierzu Textliche Festsetzung Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

# Hinweise

**Archäologische Funde**
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.

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

**Bodenverunreinigung/Bodenschutz**
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.

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 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.

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

**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. Leitfaden „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 (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

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.

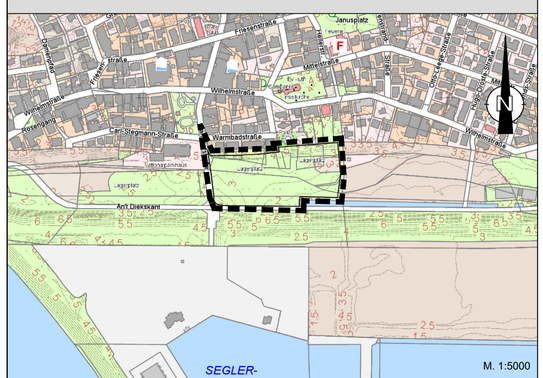
# Nachrichtliche Übernahme

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

# Inselgemeinde Juist

## Bebauungsplan Nr. 12

1. Änderung
"Zwischen den Deichen"




| | | |
|---|---|---|
| Maßstab: 1:1000 | Datum | Name |
| Gez.: | 07.01.2019 | M. de Vries |
| Bearbeitet: | | |


weinert planungsbüro
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29


p:\juist\bbp12_1\bbp12_1\juist_bbp12_1aend_pg_15.11_2018.dwg