

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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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. Goerges)

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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.07.2015). 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)

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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 Verwaltungsausschuss 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

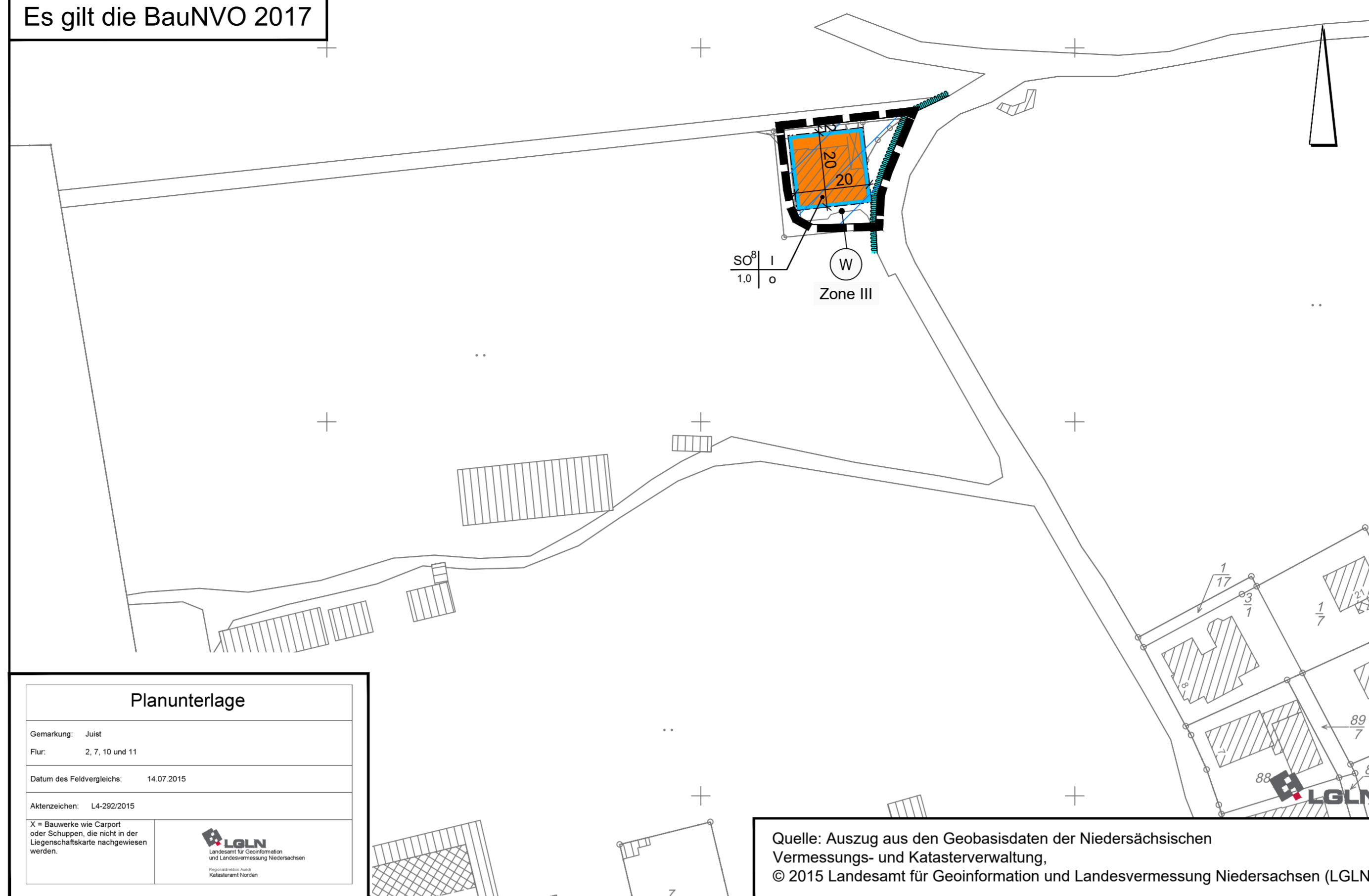
Juist, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den GEMEINDE JUIST
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Art der baulichen Nutzung

In den SO⁸-Gebieten sind folgende Nutzungsarten zulässig:

Schank- und Speisewirtschaft

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:

nicht überdachte Schank- und Speiseterrassen, wobei die Errichtung von Windschutzwänden erlaubt ist.

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

Nach dem NDG gewidmete Schutzdünen
Eine Bebauung sowie jede Nutzung ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahme besteht

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO Abs. 3

1. Erdgeschossfußboden

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes im Benehmen zwischen Gemeinde und Genehmigungsbehörde jeweils örtlich festzulegen.

2. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachaufbauten und Krüppelwalmen - das Maß von 7,00 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschosfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

3. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNV O wird eine Höhe von 9,50 m als Höchstgrenze für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt. Eine Überschreitung der Höchstgrenze für technische Einrichtungen ist zulässig, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugsschächte, Fördergeräte usw.) und die Höhe von 10,50m nicht überschritten wird. Das Maß gilt ab Oberkante Erdgeschosfußboden.

4. Dachneigung

Dächer dürfen maximal eine Neigung von 30° aufweisen.

5. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind rote bis rotbraune unglasierte Tonziegel (DIN 456), Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) entsprechend den RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmiroter), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) mit gewellter Oberfläche (z.B. Holzziegel), Zinkbleche in der RAL Farbe 9007 (anthrazit) und Reeteindeckung zulässig.

6. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

7. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 2003 (pastellorange), 2004 (reinorange), 2008 (hellorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmiroter), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) verwendet werden.

Die Windschutzwände der Terrassen müssen aus durchsichtigem Material bestehen, wobei statisch notwendige undurchsichtige Trägerkonstruktionen zulässig sind.

8. Rechtswirksame Satzungen

Die am 27. Juli 1990 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. 09“ tritt einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1 bis 3 für diesen Bebauungsplan Nr. 9, 10. Änderung, insgesamt außer Kraft, sobald diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich wird.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke
hier: Schank- und Speisewirtschaft (siehe Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

Zweckbestimmung: Wasserschutzgebiet Zone III

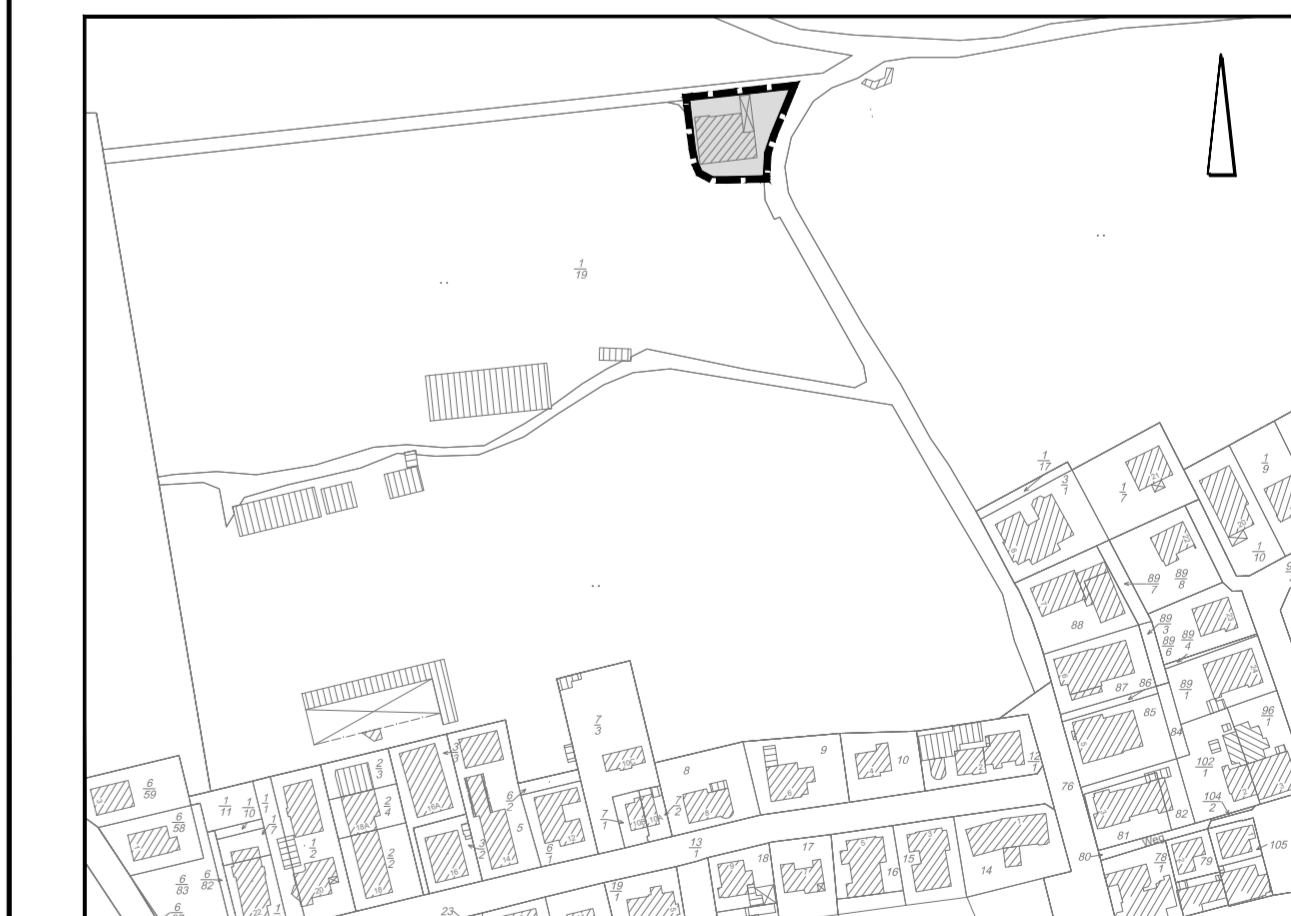
15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

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



Übersichtsplan M. 1:2.500

April 2020

Entwurf

M. 1:1.000