

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 NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Juist, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 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 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

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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

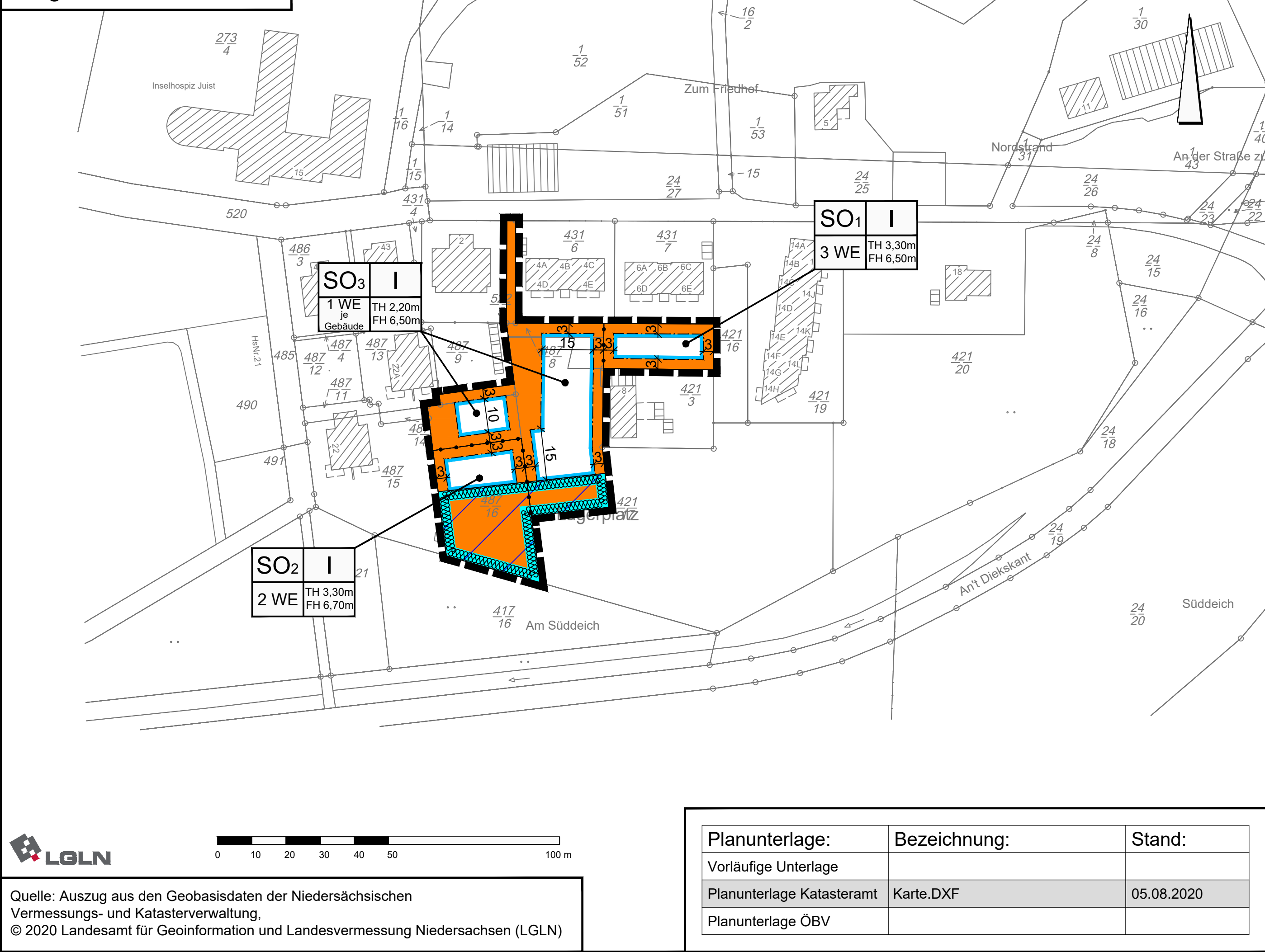
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 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)

Es gilt die BauNVO 2017



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 fünf 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.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden dürfen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der der Dachfläche mit der Außenwand. 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 jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

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

Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sind nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

Gehölzliste:

Raumbildende Baumarten

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Holzappel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa spinosissima</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>

Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Sand-Kriechweide	<i>Salix repens ssp. argentea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Heimische Obstsorten (Auswahl)

Äpfel:	Birne:
Belepsch	Doppelte Philippsbirne
Boskopp	Gräfin von Paris
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Graue
Holsteiner Cox	Köstliche von Charnau
Jakob Fischer	Vereinsdechantsbirne
Klarapfel	
Rheinischer Bohnapfel	Pflaume:
Rote Sternrenette	Bühler Frühzwetschge

Nachrichtliche Hinweise

1. Küstenschutz

Innerhalb des – nach dem Niedersächsischen Deichgesetz – ausgewiesenen Bereichs (Deichschutzzone) ist gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Deichgesetzes jede Benutzung des Deiches (Nutzung und Benutzen), außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger, verboten. Dieses gilt entsprechend für natürliche Bodenerhebungen, die im Zuge eines Deiches liegen und dessen Zweck erfüllen. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Ausnahmegenehmigung 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 Maßnahme 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO₁ Sonstiges Sondergebiet für den sozialen Wohnungsbau
- SO₂ Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung
- SO₃ 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
FH 6,50 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

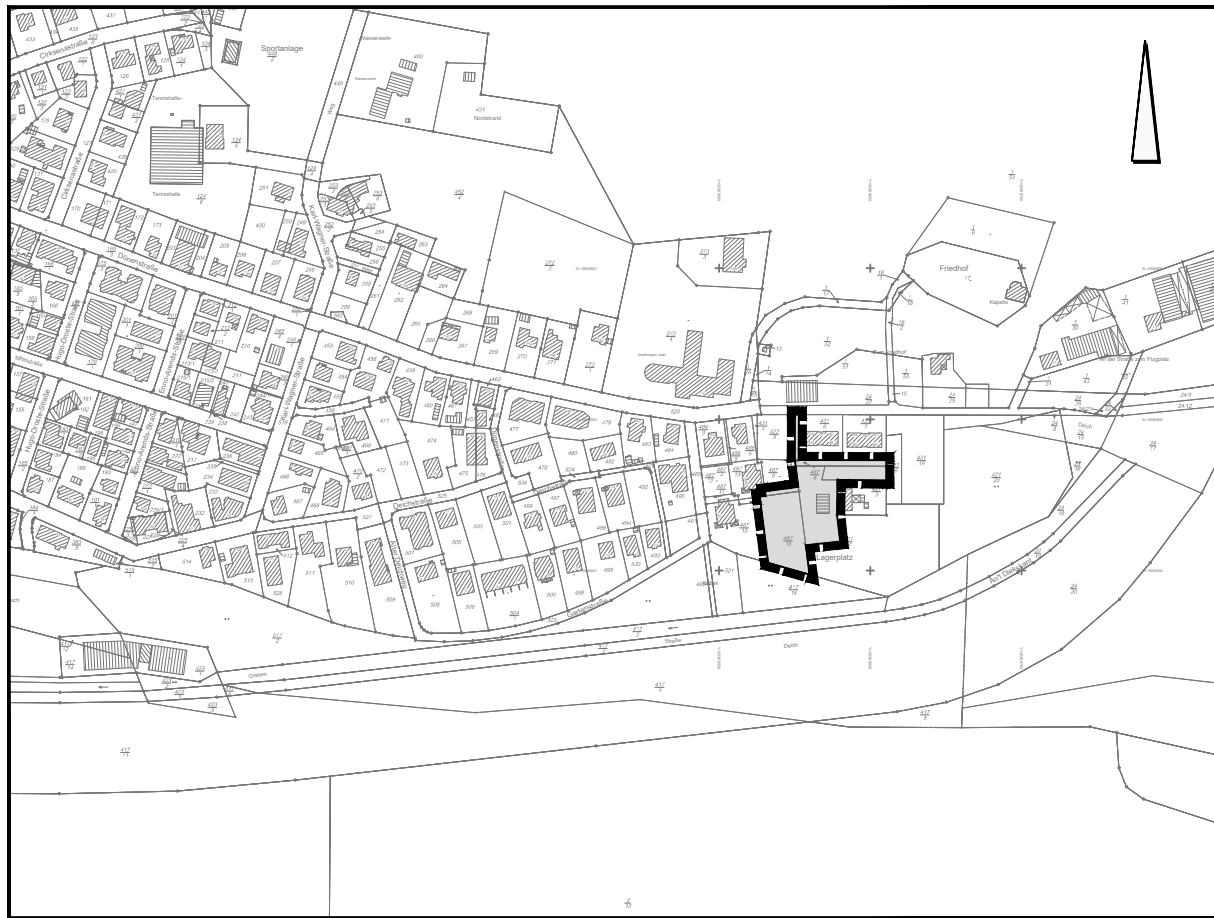
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen
- 50m Deichschutzzone nach NDG

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2021

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung	Escherweg 1 26121 Oldenburg Postfach 3867 26028 Oldenburg	Telefon 0441 97174 -0 Telefax 0441 97174 -73 E-Mail info@nwp-ol.de Internet www.nwp-ol.de	
--	--	--	--