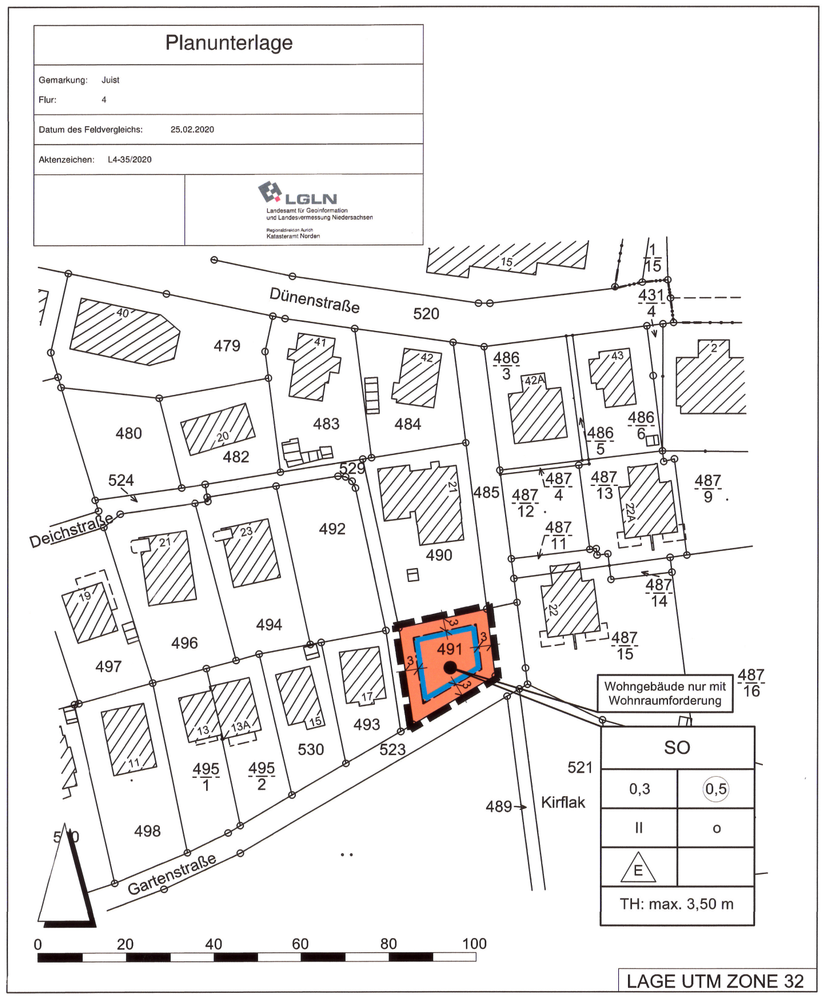
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7 — M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,5)	Geschossflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: max. 3,50 m	maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Wohngebäude nur mit Wohnraumforderung	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Sondergebietes werden teilweise unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 mit seinen Änderungen übernommen und soweit zutreffend der Vollständigkeit halber an dieser Stelle mit aufgeführt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 7 BauGB; § 11 Abs. 3 BauNVO)

Im festgesetzten Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen/ Appartements,
b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
c) Sonstiges Wohnen,
d) Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind und
e) nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und deren Wohnungen der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben (Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes), dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt die Zufahrt im Sinne des § 5 Abs. 2 NBauO als Erschließungsstraße im Sinne dieser Festsetzung.

2.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses muss mindestens auf dem vorgenannten unteren Bezugspunkt liegen.

3. Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche folgendermaßen mitzurechnen:

a) zu 100 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m
b) zu 50 % - die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von 1,00 m bis 2,00 m

c) gar nicht die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m

4. Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Planungsrichtpegel für das Sondergebiet (§11 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:
Tagsüber 50 dB (A)
Nachts 35 dB (A)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften/ Gestaltungssatzungen sind für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. IS. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist 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 Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtigte Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder bisher unbekannte Altablagerungen gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Landkreis Aurich, untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen, so dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

5. Abfälle und Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen.
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 Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
Der Verbleib des Bodenaushubs, 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.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Juist zu benachrichtigen.

7. Artenschutz

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatschG sind bei allen Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten.

8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 7 überdeckt mit seinem Geltungsbereich der 4. Änderung Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 mit seiner 3. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 7 mit seiner 3. Änderung tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft.

9. Übernahme von Festsetzungen

Die Festsetzungen des Sondergebietes werden teilweise unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 mit seinen Änderungen übernommen und soweit zutreffend der Vollständigkeit halber in der Planzeichnung und bei den Textlichen Festsetzungen mit aufgeführt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden Örtlichen Bauvorschriften/ Gestaltungssatzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO) sind für den gesamten Änderungsbereich anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Trinkwasserschutzgebiet (WSG)

Der gesamte Geltungsbereich liegt in Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Juist. Dementsprechend sind die Ver- und Gebote durch die Verordnung eines Wasserschutzgebietes zu beachten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES ZUR VEREINHEITLICHUNG DES ENERGIEEINSPARRECHTS FÜR GEBÄUDE UND ZUR ÄNDERUNG WEITERER GESETZE VOM 08.08.2020 (BGBL I S. 1728) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBI. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN WOHNRAUMFÖRDERGESETZES UND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN VOM 28.04.2021 (NDS. GVBL. S. 240) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBI. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG SOWIE ZUR ERLEICHTERUNG DER SCHAFFUNG VON WOHNRAUVOM 10.11.2020 (NDS. GVBL. S. 384) HAT DER RAT DER GEMEINDE JUIST DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM 11.05.2021 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JUIST, DEN 23. AUG. 2021

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE JUIST HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.11.2019 DIE AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 11.12.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

JUIST, DEN 23. AUG. 2021

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1: 1 000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG,
© 2020

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 25.02.2020).

NORDEN, DEN _____

KATASTERAMT NORDEN

UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE JUIST HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.12.2020 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 11.12.2020 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.12.2020 BIS 29.01.2021 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JUIST, DEN 23. AUG. 2021

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE JUIST HAT DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 11.05.2021 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

JUIST, DEN 23. AUG. 2021

BÜRGERMEISTER

5. GENEHMIGUNG DURCH DEN LANDKREIS AURICH

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG (AZ. IV/601-2021/218 ITdS) VOM HEUTIGEN TAGE GEMÄß § 10 ABS. 2 I. V. M. § 8 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB GENEHMIGT.

AURICH, DEN 22.03.21

Landkreis Aurich
Der Landrat
Im Auftrage

UNTERSCHRIFT

6. INKRAFTTRETEN

DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 BAUGB ABS. 3 AM 18.03.22 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND DIE STADT EMDEN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 IST DAMIT AM 11.03.22 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

JUIST, DEN 23. MRZ. 2022

BÜRGERMEISTER

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

JUIST, DEN _____

BÜRGERMEISTER

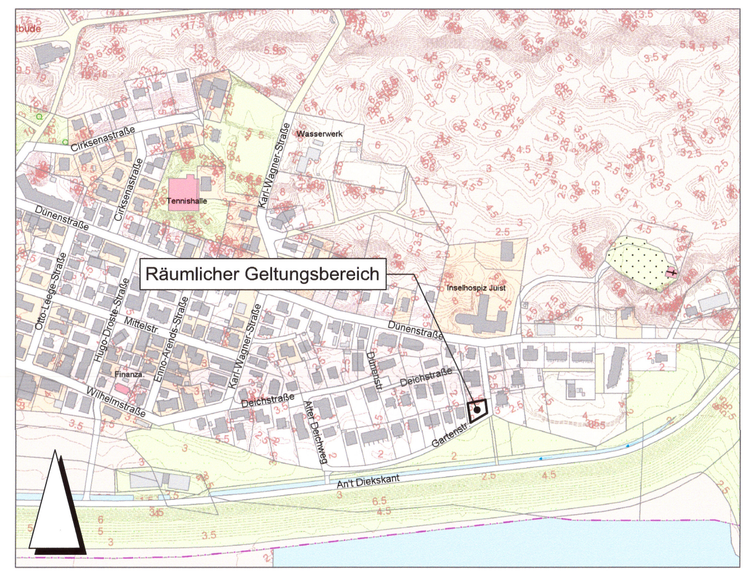
8. BEGLAUBIGUNGSVERMERK (NUR FÜR ZWEITAUSFERTIGUNGEN)

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES VORSTEHENDEN BILDABZUGS MIT DER HAUPTSCHRIFT WIRD BESCHEINIGT. BEI DER HAUPTSCHRIFT HANDELT ES SICH UM EIN ORIGINAL.

JUIST, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE — M 1: 5.000



GEMEINDE

INSELGEMEINDE JUIST

PLANINHALT — MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 — 1:1.000

4. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11477	Segger	Segger		590 x 594	§ 13a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2021_08_03_11477_BP7_4Ae_S.vwx	03.08.2021	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG