



Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 a **der Gemeinde Juist**

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.1990 (Nds. GVBl. S. 80) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115) beschließt der Rat der Gemeinde Juist die nachfolgende Satzung als örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung):

§ 1
Geltungsbereich



Geltungsbereich der Bauvorschrift ist im anliegenden Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5000), der Bestandteil dieser Satzung ist, gekennzeichnet. Er umfaßt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 a der Gemeinde Juist.

§ 2
Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich sind nur nach Maßgabe der Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zu errichten, zu gestalten, zu ändern und zu unterhalten.

§ 3
Lage der Geschosse

Mit Ausnahme der im Bebauungsplan Nr. 8 a I-geschossig festgesetzten Bereiche und der Bereiche in denen die Firsthöhe (Fh), Traufhöhe (Th) festgesetzt wurde, muß im SO-Gebiet das letzte zulässige Vollgeschoß mindestens zu 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen.

Dachraum ist bei Satteldächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

§ 4
Außenwände



Die Außenwände der Gebäude sind mit roten Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 und 8004 verwendet werden.

§ 5 Dächer

(1) Mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten und den SO-Gebieten in denen die Traufwandhöhe = Firsthöhe im B-Plan festgesetzt ist, sind für Gebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer zulässig, wobei die Giebelspitzen in der obersten Hälfte des Giebeldreieckes abgewalmt werden dürfen (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mind. 38° zu betragen und darf die Neigung von 50° nicht überschreiten.

(2) Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Flachdächer zulässig.

(3) Die geneigten Dachflächen sind mit gewölbten Dachziegeln (DIN 456) wie Falzziegel, Falzpfanne oder Hohlpfanne einzudecken. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 8004 verwendet werden. Reetdächer und Schieferdächer sind als Ausnahme zulässig bei Gebäuden mit einer Grundfläche von höchstens 12 x 18 m.

§ 6 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - darf das Maß von 1 m an keiner Stelle unterschreiten.

§ 7 Sockelhöhe

Gebäude müssen einen nach außen hin sichtbaren und vom sonstigen Außenmauerwerk abgesetzten Sockel erhalten (Versatz im Mauerwerk, andersfarbige Vormauerziegel).

Die Sockelhöhe (Gebäudehöhe zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und Oberkante Erdgeschoßfußboden) der Gebäude ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes im Benehmen zwischen Gemeinde und Genehmigungsbehörde jeweils örtlich festzulegen.

Amtsblatt : 21.05.93

§ 8
Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe von Gebäude- mit Ausnahme der Sondergebiete in denen Traufwandhöhe = Firsthöhe im B-Plan festgesetzt wurde darf das Maß von

3,50 m in den I-II-geschossig festgesetzten Bereichen
6,00 m in den III geschossig festgesetzten Bereichen
8,70 m in den IV geschossig festgesetzten Bereichen

nicht überschreiten.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut in Fassadenmitte gemessen.

§ 9
Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung oder an den für diesen Zweck genehmigten Säulen, Tafeln oder Flächen angebracht oder aufgestellt werden. Die Größe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung darf nur zwei von Hundert der Außenwandflächen betragen, jedoch nicht mehr als 2,0 qm in der Gesamtfläche. Für die Berechnung dieser Fläche ist die jeweilige Außenwand einer Hausfront bis 15 m Hausfront zulässig. Mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 10
Ausnahmen

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den gestalterischen Vorschriften § 4 (Außenwände), § 5 (Dächer), § 7 (Sockelhöhe) und § 8 (Traufwandhöhe) zulässig, wenn es sich um untergeordnete Vor- bzw. Anbauten handelt, die insgesamt unter 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes liegen. Der Vor- bzw. Anbau muß sich dann dem Hauptgebäude anpassen.

§ 11
Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Tage der Bekanntmachung ihrer Genehmigung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.

Juist, den 30. NOV. 1992

-  -
Bürgermeister -



-  -
Gemeindedirektor -

Anlage zu § 1

Gestaltungssatzung zum B-Plan Nr. 8a
der Gemeinde Juist

