

# Gemeinde Juist

## Bebauungsplan Nr. 8b

### Verfahrensmerkmale

**Verfahrensvermerk**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Juist  
 Maßstab: 1:1000, Flur: Verflechtungskartennis für den Landkreis Aurich erteilt durch das Katasteramt Aurich, Erden, Norden am Az. 20.9.91  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03./91). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu festgesetzten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Katasteramt, den 24.10.91

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Landkreis Aurich - Außenstelle Norden - Amt für Planung und Naturschutz ausgearbeitet.  
 Norden, den 1.10.91  
 Landkreis Aurich  
 Außenstelle Norden  
 Der Oberkreisdirektor  
 im Auftrage  
 Dipl.-Ing.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.86 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8b beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.2.87 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Juist, den 29. Okt. 1991

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(4) BauGB wurde am 9.11.89 ortsüblich bekannt gemacht und am 23.11.89 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.  
 Juist, den 29. Okt. 1991

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.7.90 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.7.90 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.8.90 bis 10.9.90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Juist, den 29. Okt. 1991

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.6.91 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB wurde vom 5.9.91 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.10.91 gegeben.  
 Juist, den 29. Okt. 1991

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.9.91 als Satzungsplan (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Juist, den 29. Okt. 1991

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 2 BauGB und die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist am 9.7.93 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.  
 Norden, den 4.8.93

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... beschlossen, im Anzeigeverfahren angegebenen Bebauungspläne zu beheben.  
 Juist, den ...

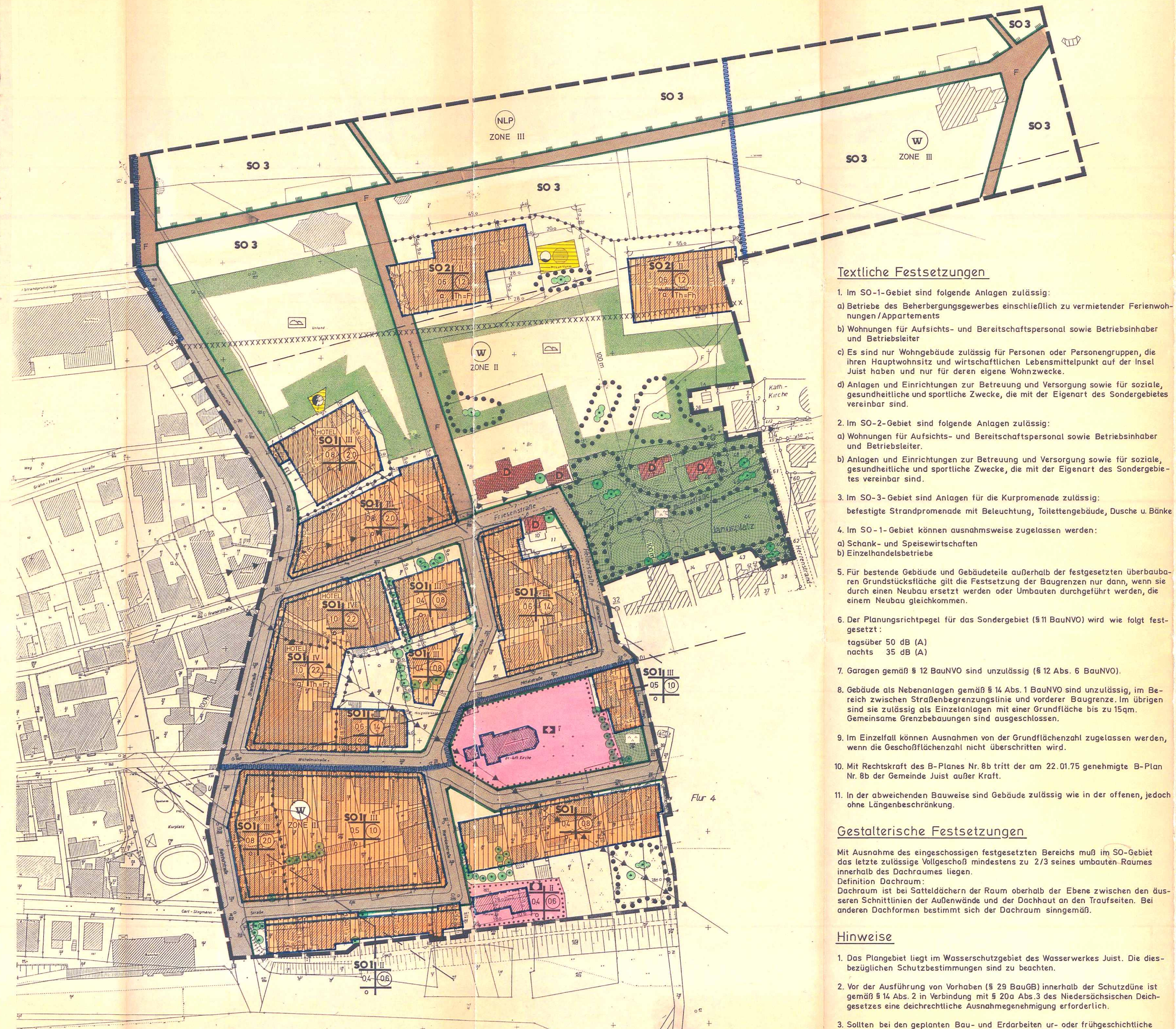
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Juist, den ...

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Juist, den ...

**Beglaubigungsvermerk:** (nur für Zweifelsfertigung)  
 Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.  
 Norden, den ...

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253) und des § 9 Abs. 4 BauGB und der §§ 56, 57 u. 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 6.8.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.6.82 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Juist den Bebauungsplan Nr. 8b beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den darin enthaltenen textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (gestalterische Festsetzung).  
 Juist, den 29. Okt. 1991

zuletzt geändert durch:  
 Gesetz vom 31.8.90 (BGBl. II S. 889, 1122)  
 Gesetz vom 23.3.90 (Nds. GVBl. S. 100) (Ae)  
 das Gesetz vom 27.3.90 (Nds. GVBl. S. 115)



### Textliche Festsetzungen

- Im SO-1-Gebiet sind folgende Anlagen zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zu vermietender Ferienwohnungen/Appartements
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Es sind nur Wohngebäude zulässig für Personen oder Personengruppen, die ihren Hauptwohnsitz und wirtschaftlichen Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben und nur für deren eigene Wohnzwecke.
  - Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind.
- Im SO-2-Gebiet sind folgende Anlagen zulässig:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
  - Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind.
- Im SO-3-Gebiet sind Anlagen für die Kurpromenade zulässig:
  - festgestellte Strandpromenade mit Beleuchtung, Toilettengebäude, Dusche u. Bänke
- Im SO-1-Gebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Einzelhandelsbetriebe
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.
- Der Planungsrichtpegel für das Sondergebiet (§ 11 BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:
  - tagsüber 50 dB (A)
  - nachts 35 dB (A)
- Garagen gemäß § 12 BauNVO sind unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Im übrigen sind sie zulässig als Einzelanlagen mit einer Grundfläche bis zu 15qm. Gemeinsame Grenzbebauungen sind ausgeschlossen.
- Im Einzelfall können Ausnahmen von der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- Mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 8b tritt der am 22.01.75 genehmigte B-Plan Nr. 8b der Gemeinde Juist außer Kraft.
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch ohne Längenschränkung.

### Gestalterische Festsetzungen

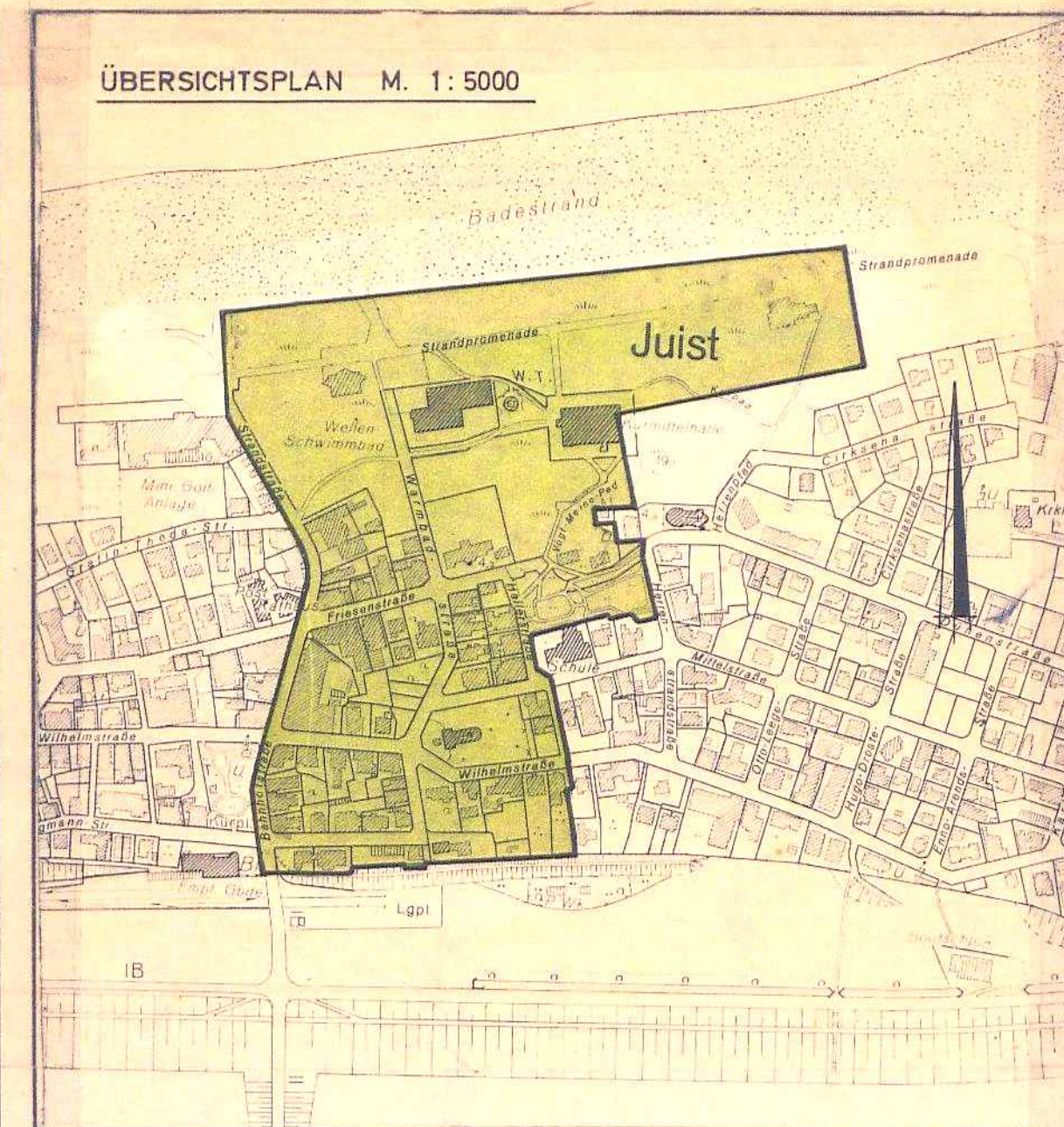
Mit Ausnahme des eingeschossigen festgesetzten Bereichs muß im SO-Gebiet das letzte zulässige Vollgeschoss mindestens zu 2/3 seines umbauten Raumes innerhalb des Dachraumes liegen.  
**Definition Dachraum:**  
 Dachraum ist bei Satteldächern der Raum oberhalb der Ebene zwischen den äußeren Schnittlinien der Außenwände und der Dachhaut an den Traufseiten. Bei anderen Dachformen bestimmt sich der Dachraum sinngemäß.

### Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Juist. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.
- Vor der Ausführung von Vorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der Schutzdüne ist gemäß § 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 20a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78, § 14).

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nicht überbaubare Flächen
- Überbaubare Flächen
- SO Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke gem. § 11 BauNVO
- HOTEL Baugrundstück für einen besonderen Nutzungszweck
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise a Abweichende Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Th-Fh Traufhöhe = Firsthöhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung des Nationalparks Wattenmeer, hier: Zone III (Erholungszone)
- Straßenverkehrsflächen
- Fußweg
- Gemeinbedarfsfläche
- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Private Grünfläche
- Dünengelände
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasser
- Umgrenzung des Wasserschutzgebietes Zone II und III
- Umgrenzung von Sicherungswerken (nachrichtlich) hier: Schutzdüne
- Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost (Bauhöhenbeschränkung max. 17 m über NN)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern (§ 9(1) 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9(1) 25 b BauGB)
- Bäume zu erhalten (§ 9(1) 25 b BauGB)



**Gemeinde Juist**  
**Bebauungsplan Nr. 8b**

Entwurf mit baugestalterischen Festsetzungen	Planverfasser: Amt f. Planung u. Naturschutz Außenstelle Norden
MASSTAB 1:1000	Verm.-Techn. Bearbeitung: Dipl.-Ing. [Signature]
PLAN NR. 21/61/8 B	Verfahrenstechn. Bearbeitung: Dipl.-Ing. [Signature]
	Gezeichnet u. Verkleinert: 11.05.87 [Signature]
	Geprüft: Dipl.-Ing. [Signature]
	Baudezernent

Geändert: 26.2.88 G.G./20.1.89 VEIT/17.7.89 GG/16.6.90 G.G.  
 21.8.91 Veit