Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung, hat der Rat der Inselgemeinde Juist diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Bezeichnung "Zwischen den Deichen" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und den Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Kartengrundlage:Liegenschaftskarte, Gemarkung Juist, Flur 3, Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (01.06.2017). 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 21.06.2019
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

Siegel ..... Unterschrift

2. Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden

Norden, den 21.06.19

Dipl.- Ing. Thomas Weinert

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 12.11.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

4. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 29.12.2015 bis 12.01.2016.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.11.2015 im Zeitraum vom 29.12.2015 bis einschließlich 12.01.2016.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 11.08.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.08.2016 bis 15.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2016 im Zeitraum vom 16.08.2016 bis einschließlich 15.09.2016.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.
aufgehoben am 04.07.2017

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

7. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 08.11.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.01.2019 bis 22.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.01.2019 im Zeitraum vom 15.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

8. Erneuter Satzungsbeschluss
Der Rat der Inselgemeinde Juist hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie Begründung beschlossen.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

9. Genehmigung
Die Bebauungsplanänderung ist mit Verfügung (Az. IV/61-2013/192/Jü/Kam) vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB genehmigt.

Aurich, den 20. 09. 2019

Siegel

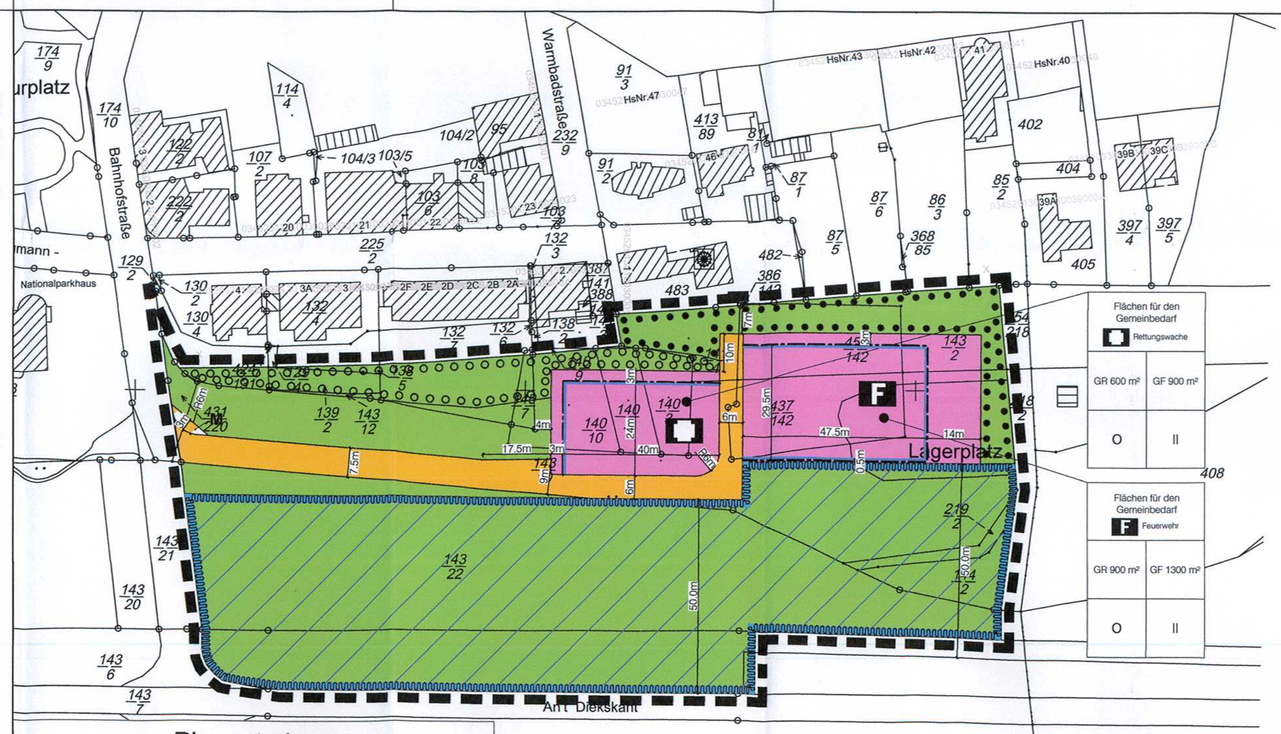
Landkreis Aurich
Der Landrat
Im Auftrage

Unterschrift

10. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 1.11.19 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist damit am 1.11.19 rechtsverbindlich geworden.

Juist, den

Siegel ..... Der Bürgermeister



Flächen für den Gemeinbedarf
Rettungswache

GR 600 m²	GF 900 m²
O	II

Flächen für den Gemeinbedarf
F Feuerwehr

GR 900 m²	GF 1300 m²
O	II

Planunterlage

Gemarkung: Juist
Flur: 3
Datum des Feldvergleichs: 01.06.2017
Aktenzeichen: L4-181/2019
X = Bauwerke wie Überdachung, Carport oder Schuppen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden

0 10 20 30 40 50 100 150
Maßstab 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf: Rettungswache
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Rettungswache
- Räume für Bereichtschafts- und Aufsichtspersonen

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen.

Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Feuerwehr
- Räume für Bereichtschafts- und Aufsichtspersonen

Andere Nutzungen werden nicht zugelassen.

2. Anpflanzungen
Auf den Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern erfolgt eine Bepflanzung im Abstand von 1,5 m in der Reihe, im Reihenabstand von 1 m. Zur besseren Platzausnutzung können Sträucher 2-reihig gegeneinander („auf Lücke") versetzt gepflanzt werden. Folgende Qualitäten sind einzuhalten: Für Sträucher:1 x verschulte Jungpflanzen, 0,40 - 0,60 m. Nachfolgend genannte Straucharten sind zu verwenden: 10 Stück Dünenweide (Salix repens ssp. dunensis), 10 Stück Sanddorn (Hyppophae rhamnoides), 10 Stück Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), 5 Stück Heckenrose (Rosa corymbifera), 5 Stück Hunds-/ Wildrose (Rosa canina).

3. Andere Bebauungspläne
Mit Rechtswirksamkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird ein Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 von der vorliegenden Planung überlagert und unwirksam.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Außenwände

Mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Gebäudeaußenwände mit unglasierten rot- bis rotbraunen Mauerziegeln zu verblenden. Als "rot" bis "rot-braun" gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): Nr. 2001, 2002, 3000, 3002 oder 3016.

Garagen gem. § 12 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet wer-den, wobei die Außenflächen entsprechend den vorstehenden RAL-Farbtönen zu streichen sind.

11. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist die Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht gelten gemacht worden.

Juist, den

Siegel ..... Der Bürgermeister

12. Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Juist, den

Siegel ..... Der Bürgermeister

13. Ausfertigungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" mit seinen Festsetzungen und Darstellungen, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Inselgemeinde Juist übereinstimmt.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

14. Beglaubigungsvermerk
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den 09. JULI 2019

Siegel ..... Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf: Rettungswache

Fläche für den Gemeinbedarf: Feuerwehr

2. Maß der Baulichen Nutzung

z.B. GR 600m² Max. zulässige Grundfläche

z.B. GF 900m² Max. zulässige Geschossfläche

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

M Verkehrsflächen besonderer Zwecke: Stellfläche für Wertstoffbehälter

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (siehe Nachrichtliche Übernahme)

Deichschutzzone nach NDG

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (siehe hierzu Textliche Festsetzung Nr. 2)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Hinweise

Archäologische Funde
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.

Aufgrund der Lage einer historischen Deichlinie ist eine archäologische Begleitung von Baumaßnahmen erforderlich. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Ostfriesischen Landschaft (Aurich) 3 Wochen voher anzuzeigen.

Bodenverunreinigung/Bodenschutz
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Landkreis Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.

Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, sind diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

Kriegseinwirkungen
Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln - Hannover des LGLN.

Umgebungsschutz
Im Wirkungsbereich des Plangebiets (auch außerhalb des Geltungsbereichs) befinden sich mehrere Baudenkmale. Vorhaben in der Umgebung dieser Baudenkmale sind nach den § 8 und 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

Besonderer Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

Insekten- und Vogelschutz
Die Beleuchtung hat sich aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet "Niedersächsisches Wattenmeer" auf das Notwendigste zu beschränken. Die Leuchtmittel sind in Intensität und Qualität in einer Farbtemperatur von 2700 - 3000 K (Warmton Weiß) und einer Intensität von ca. 600 Lumen auszustatten. Erforderliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit nach unten gerichteten Leuchtmittel zulässig.

Transparente Flächen sind gem. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" des Bundesamtes für Naturschutz außenseitig mit einer hochwirksamen Markierung der Kategorie A zu versehen sind.
Die Maßnahmen zum Insekten - und Vogelschutz sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Lage der Versorgungsleitungen
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer oder Gemeindeverwaltung erkündigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

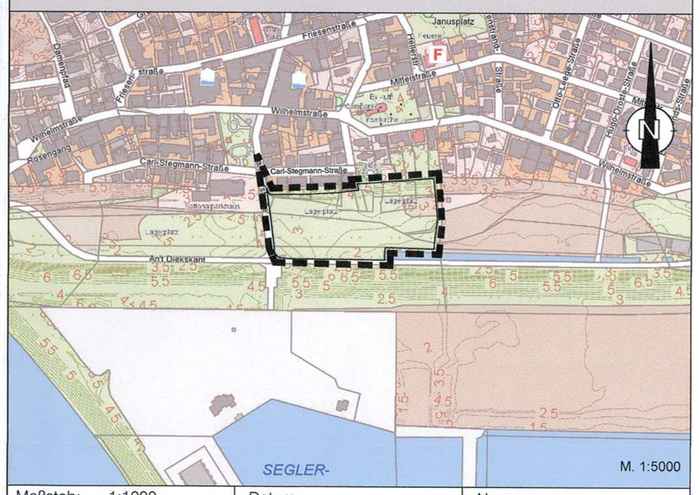
Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz
Anlagen jeder Art dürfen gem. § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

Inselgemeinde Juist

Bebauungsplan Nr. 12

1. Änderung
"Zwischen den Deichen"



Maßstab: 1:1000	Datum	Name
Gez.:	07.01.2019	M. de Vries
Bearbeitet:	09.04.2019	

weinert planungsbüro
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax.: 04931 / 983 66 29