Gemarkung Juist — Flur 3 — Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am : 27.11.2018
Az.: L4-368/2018

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Im Bereich der gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Freiflächen des Minigolfplatzes sind Initialpflanzungen mit Strandhafer (Ammophila arenaria) vorzunehmen. Hier sind im Bereich der Minigolf-Bahnen gleichmäßig verteilt 20 Tuffs aus 5-7 Strandhaferpflanzen zu pflanzen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Die innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölzbestände aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Wurzelschädigende Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenbefestigungen) an festgesetzten Sträuchern sind unzulässig (vgl. Hinweis Nr. 5). Die Gehölzbestände langfristig sicherndе Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen sind zulässig. Die Zulässigkeit von Nachpflanzungen ausgefallener Gehölze ist mit der zuständigen Deichschutzbehörde abzustimmen.
3. Im Deichverteidigungsfall ist die Entfernung des gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Gehölzbestandes zulässig.

Sonstige Festsetzungen

4. Eine Beleuchtung des Minigolfplatzes hat sich aufgrund der Nähe zum Nationalpark "Niedersächsisches Wattenmeer" bzw. dem FFH-Gebiet 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer"mit dem dazugehörigen EU-Vogelschutzgebiet V 01 "Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer" auf das Notwendigste zu beschränken. Die Leuchtmittel sind in Intensität und Qualität in einer Farbtemperatur von 2700 - 3000 °K und einer Intensität von max. 600 Lumen auszustatten. Erforderliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit nach unten gerichteten Leuchtmitteln zulässig.
5. Der Geltungsbereich wird von einer unterirdischen Schmutzwasserleitung DN 380 gequert. Beidseitig der Leitung ist ein Leitungsschutzstreifen in einer Breite von 1,50 m freizuhalten. Innerhalb der Leistungsschutzstreifen sind die Errichtung von Gebäuden und die Anpflanzung von Bäumen unzulässig.
6. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 22 BauGB festgesetzten Stellplatzfläche ist nur eine mobile Einrichtung zur Unterbringung einer Minigolfrezeption zulässig.
7. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" sind die Flächen so zu gestalten, dass sie während der sturmflutgefährdeten Zeit (15.09. - 15.04.) jederzeit und überall für die Deichverteidigung genutzt und befahren werden können, auch mit schwerem Gerät. Alle Abgrabungen unter bzw. Aufschüttungen über Geländeniveau sind unzulässig. Während der sturmflutgefährdeten Zeit verbleibende Anlagen (Punktfundamente, Befestigungen, Wege, Pflasterungen) sind bodengleich mit schwerem Gerät überfahrbar einzubauen. Aufstehende Anlagen (Minigolfbahnen, Einzäunung, Solarleuchten, Bauwagen, Bänke, usw.) sind so aufzustellen, dass der Anlagenteil über Bodenhöhe schnell und einfach demontierbar bzw. abnehmbar ist. Anpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern dürfen nicht vorgenommen werden.
8. Auch während der Betriebsmonate der Minigolfanlage innerhalb der sturmflutgefährdeten Zeit sind bei vorhergesagten Wasserständen von 2,50 m über MThw oder mehr alle Anlagen aus der Deichschutzzone über Geländeniveau zu entfernen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB

1. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Minigolf

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

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

50 m Deichschutzzone nach Niedersächsisches Deichgesetz (NDG)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung :

St — Mobile Einrichtung zur Unterbringung einer Minigolfrezeption

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Inselgemeinde Juist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen", bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Juist, den 25. JULI 2019 — Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

Gemarkung: Juist, Flur: 3
Planunterlage erstellt von:
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden, Gartenstraße 4, 26506 Norden
Az.: L4-368/2018

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 29.11.2018). 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 18.07.2019 — Katasteramt Norden — Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Juist, den 25. JULI 2019 — Der Bürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

Leer, den 16.07.2019 — Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Inselgemeinde hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" und die Begründung haben vom 05.03.2019 bis 04.04.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2019 im Zeitraum vom 28.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019.

Juist, den 25. JULI 2019 — Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" in seiner Sitzung am 04.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den 25. JULI 2019 — Der Bürgermeister

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist gemäß § 8 (2) Satz 2 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: IV/601-2019/193/JU/Ca) ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 10 (1 u. 2) BauGB genehmigt.

Aurich, den 16.10.2019 — Landkreis Aurich — Der Landrat — Im Auftrage

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 1.11.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist damit am 1.11.19 rechtsverbindlich geworden.

Juist, den — Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Juist, den — Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" mit seinen Festsetzungen und Darstellungen, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Inselgemeinde übereinstimmt.

Juist, den 25. JULI 2019 — Der Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den 25. JULI 2019 — Inselgemeinde Juist — Der Bürgermeister — Im Auftrage

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- 165/33 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- 10 Maßkette
- SW SW-Druckrohrleitung DN 380

Hinweise :

1. 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 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVbl., S. 517).

2. Altablagerungen, Altstandorte
Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen

3. Rechtliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) in der Fassung vom 23.02.2004, zuletzt geändert: § 30 geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353))

4. Einsichtnahme DIN-Normen
Im Rahmen der schalltechnischen Einschätzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" wird Bezug zur DIN ISO 9613-2 genommen. Diese DIN-Norm kann wie auch die anderen in der Planzeichnung und der Begründung genannten technischen Regelwerke im Rahmen der allgemeinen Dienststunden bei der Inselgemeinde Juist, Strandstraße 5, 26571 Juist, eingesehen werden.

5. Baumschutz
Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zu erhaltende und gemäß § 9 (1) 25 a BauGB gepflanzte Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 Abs. 2 NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

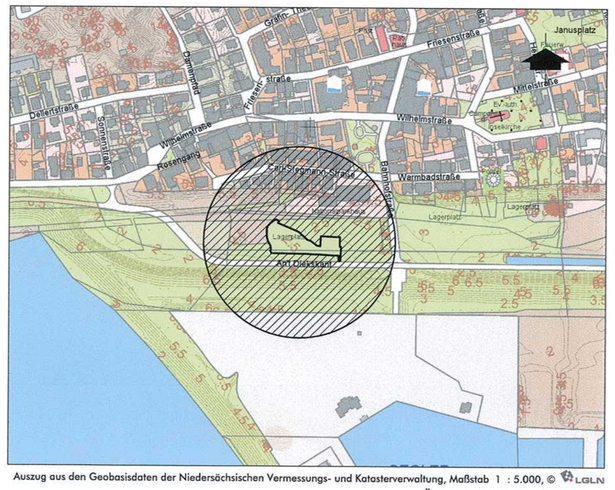
6. Deichschutzzone
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" liegt innerhalb der gemäß § 16 (1) 1 Niedersächsischen Deichgesetz (NDG) festgelegten Deichschutzzone. Innerhalb der Deichschutzzone dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

7. Deichbehördliche Ausnahmegenehmigung
Im Rahmen der Errichtung und dem Betrieb der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen" vorbereiteten Minigolfanlage, sind die Bestimmungen der deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung des Landkreises Aurich vom 18.03.2019 (Az.: IV/66 67 33 05/Juist) zu beachten. Oberste Priorität hat jederzeit die Unversehrtheit der Küstenschutzanlagen.

Inselgemeinde Juist

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Zwischen den Deichen"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Übersichtsplan zum Plangebiet

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum
dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de