



# Gemeinde Juist

## Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschrift zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 –  
3. Änderung

Stand: 27. 09. 2006

### Planungsbüro Weinert

Norddeicher Str. 142 26 506 Norden  
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



## **1. Präambel**

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208) und § 44 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 15.11.2005 (Nds. GVBl. S. 352) hat der Rat der Inselgemeinde Juist am 27.09.2006 die nachstehende Änderung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

## **2. Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**

Von der vorliegenden Änderung der örtlichen Bauvorschriften sind die örtlichen Bauvorschriften zu den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 8a, Nr. 8b, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 13 und Nr. 14 betroffen. Die anliegenden Übersichtspläne sind Bestandteil dieser Satzung.

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen, einschließlich dessen Änderungen, abweichende Festsetzungen enthalten sind.

## **3. Inhalt der Änderung**

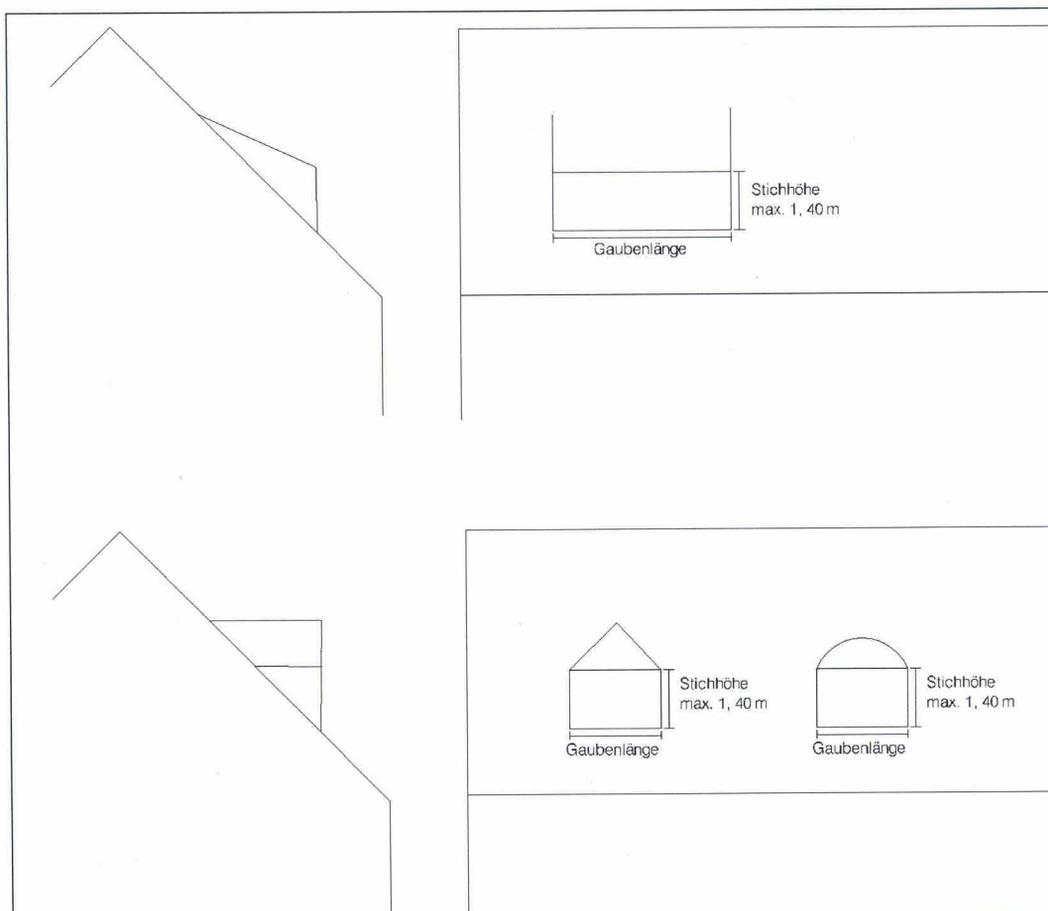
### **3.1 Dachaufbauten**

Der § 5 der örtlichen Bauvorschriften zu den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 8b, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 13 und Nr. 14 sowie der § 6 der örtlichen Bauvorschrift zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8a werden wie nachfolgend geändert:

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang (Dachkante) bis zur Außenseite der Dachgaube ist ein Mindestabstand von 1,00 m und zwischen den Gauben ist an jeder Stelle ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Mit Ausnahme der horizontalen Abmessungen sind die Abstände in Dachneigung zu messen.

Die maximale Stichhöhe der Gauben, gemessen von Oberkante Dachhaut des Anschnittes bis Unterkante Gaubendachkonstruktion entlang der äußeren Gaubenwand, darf 1,40 m nicht überschreiten (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Stichhöhe**

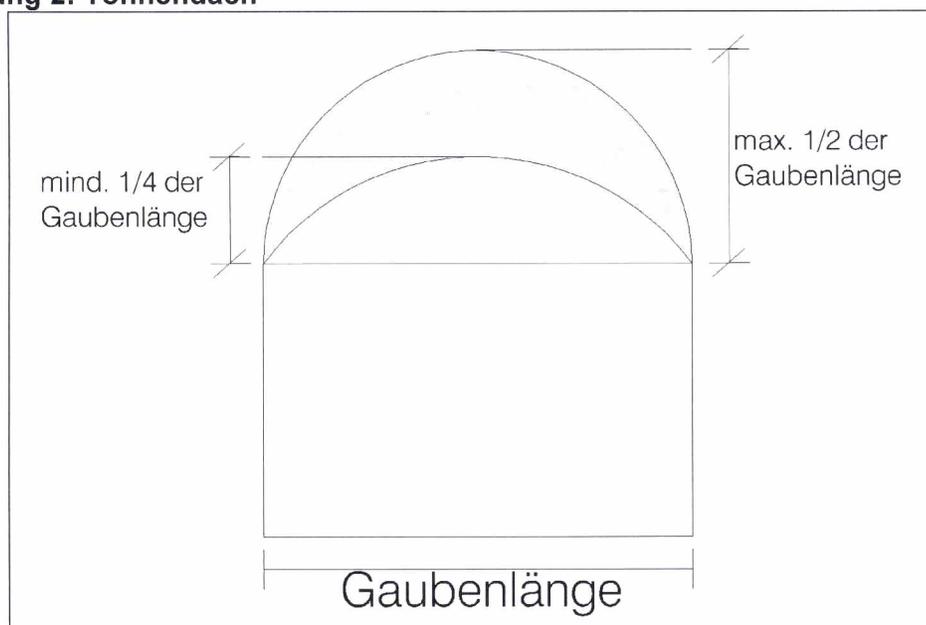
Der Abstand vom Traufpunkt (äußerer Schnittpunkt vom aufsteigenden Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) zu den Außenkanten von Dachaufbauten darf das Maß von 0,6 m, in Dachneigung gemessen, an keiner Stelle unterschreiten.

Der Anschnitt des Gaubendaches muss

- a) bei SchlepPGAuben mindestens 0,90 m
- b) bei giebelständigen Gauben und Tonnengauben mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Maße sind in Dachneigung zu messen.

Die Dächer von Dachaufbauten müssen eine Mindestdachneigung von  $30^\circ$  aufweisen. Die Dachform von Tonnengauben muss als Kreisbogen ausgeformt werden.

Die Höhe der Giebelscheibe der Tonnengaupe, gemessen von Gaubenwand / Dachhaut bis Oberkante Tonnendach muss mind.  $\frac{1}{4}$  der Gaubenlänge und darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gaubenlänge betragen (gem. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Tonnendach**

Eine geringere Dachneigung (geringer als  $30^\circ$ ) ist bei Schleppegauben ausnahmsweise zulässig, wenn die Neigung des Dachausschnittes geringer als  $38^\circ$  ist und dadurch eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Gaubendachneigung aus konstruktiven Gründen notwendig ist.

Wenn aufgrund der Gaubendachneigung von  $30^\circ$  nur eine geringere Stichhöhe als 0,5 m möglich ist, ist ausnahmsweise eine geringere Gaubendachneigung zulässig. Es gilt die zeichnerische Definition der Stichhöhe gem. Abbildung 1.

Je Gebäude darf nur eine Gaubenform (Schlepp-, Sattel-, Tonnengaube, u.s.w.) Verwendung finden.

### 3.2 Dacheindeckung

Der § 4 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschriften zu den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 8b, Nr. 9, Nr. 10 und Nr. 13 sowie der § 5 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 8a werden wie nachfolgend geändert:

Die geeigneten Dachflächen von mehr als  $15^\circ$  Neigung sind mit gewölbten Dachziegeln wie Falzziegel, Falzpfanne oder Hohlpfanne (DIN EN 1304) oder Betondachsteinen (DIN EN 490/91) einzudecken. Es dürfen nur unglasierte und nicht engobierte Ziegel oder

entsprechende Betondachsteine in den Farbtönen rot bis rotbraun und anthrazit verwendet werden.

Hinweis: Es sind vorzugsweise rote Dächer mit Tondachziegeln erwünscht.

Reetdächer und Schieferdächer sind als Ausnahme zulässig bei Gebäuden mit einer Grundfläche von höchstens 12 x 18 m.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 (Bereich zwischen der Billstraße und Siedlungsweges und am Siedlungsweg die Flurstücke 5 bis 12) dürfen nur Dacheindeckungen in roten Farbtönen verwendet werden.

Hinweis: Es sind vorzugsweise Tondachziegel zu verwenden.

### **3.3 Balkone und Freisitze**

Oberhalb der Dachhaut (aufgeständert) sind Balkone und Freisitze unzulässig. Diese Regelung ist bei laubenartigen Räumen oder Vorbauten, wie Loggien oder Veranden nicht anzuwenden.

## **4. Begründung**

Dachgauben gliedern die Dachfläche in starkem Maße und sind ein auf Fernwirkung angelegtes prägendes Architekturelement.

Um die ruhige und architektonisch gegliederte Dachlandschaft der Inselgemeinde Juist zu erhalten, werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben weiter konkretisiert. Damit sollen zukünftig störende Gaubenbauten und Balkone bzw. Freisitze, die auf Dächern sind, vermieden werden. Bei der Dachgaube soll es sich um ein untergeordnetes Element innerhalb der Dachlandschaft handeln. Aktuelle Entwicklungen, bei denen die Gauben ein kaschiertes weiteres Vollgeschoss darstellen, sollen unterbunden werden.

Die räumlichen Geltungsbereiche der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den jeweiligen Bebauungsplänen. Bei innenliegenden, kleinen Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne, wurde auf eine Nennung verzichtet. Es wurde festgelegt, dass bei diesen Plänen die Gestaltungssatzung, soweit keine entgegengesprechende Festsetzung enthalten ist, anzuwenden ist. Dies ist zum heutigen Stand bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V2 der Fall. Ferner befindet sich der Bebauungsplan Nr. V3 in Aufstellung, bei denen die örtlichen Bauvorschriften nach dessen Satzungsbeschluss, anzuwenden sind.

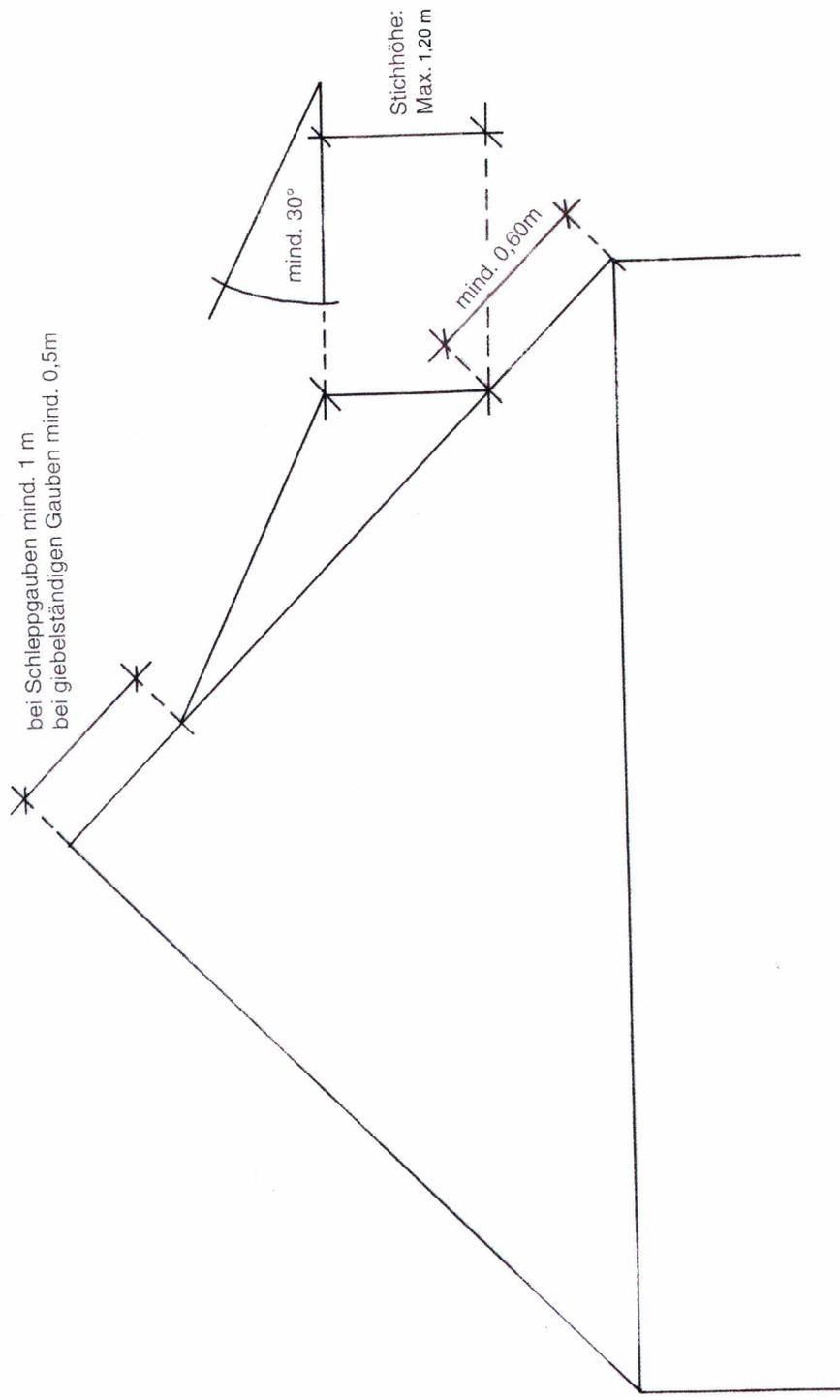
Eine geringere Dachneigung als 30° ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Neigung des Dachausschnittes eine geringere Neigung als 38° aufweist oder wenn durch die geringe Giebelbreite des Gebäudes eine geringere Gaubenstichhöhe als 0,5 m möglich ist.

Die Auswertung eines aktuellen Farbluftbildes vom Januar 2006 ergab, dass im Siedlungsbereich die überwiegende Anzahl der Gebäude in Rottönen eingedeckt sind. Bei dem Eindeckungsmaterial handelt es sich um regionaltypische Tondachziegel. Daher ist die Dacheindeckung vorzugsweise mit Tonziegel in Rottönen vorzunehmen. Dennoch soll die Möglichkeit gegeben werden, bestehende anthrazitfarbende Dacheindeckungen zu erneuern.

Die Verwendung von eingefärbten Betondachsteinen ist zukünftig nicht ausgeschlossen, da bei den heutigen Produktionsverfahren keine Gefahr des Farbverlustes (Verblassung) besteht.

Die Haltbarkeit der Farbbeschichtung bei Dachziegeln wird durch die Aufbringung von Engoben, Edelengoben oder Glasuren erreicht. Glasierte Tondachziegel werden jedoch wegen ihres unerwünschten Glanzeffekts in der Gestaltungssatzung ausgeschlossen. Auch wenn ein glasierter Dachziegel die sicherlich haltbarste Lösung einer Ziegeleindeckung darstellt, soll durch diese Satzung die Störung des Ortsbildes in der Fernwirkung durch unerwünschte Lichtreflektionen vermieden werden. Der Glanzgrad engobierter Dachziegel ist bei neueren Mustern mit dem von glasierten Ziegeln vergleichbar. Daher werden auch engobierte Ziegel ausgeschlossen.

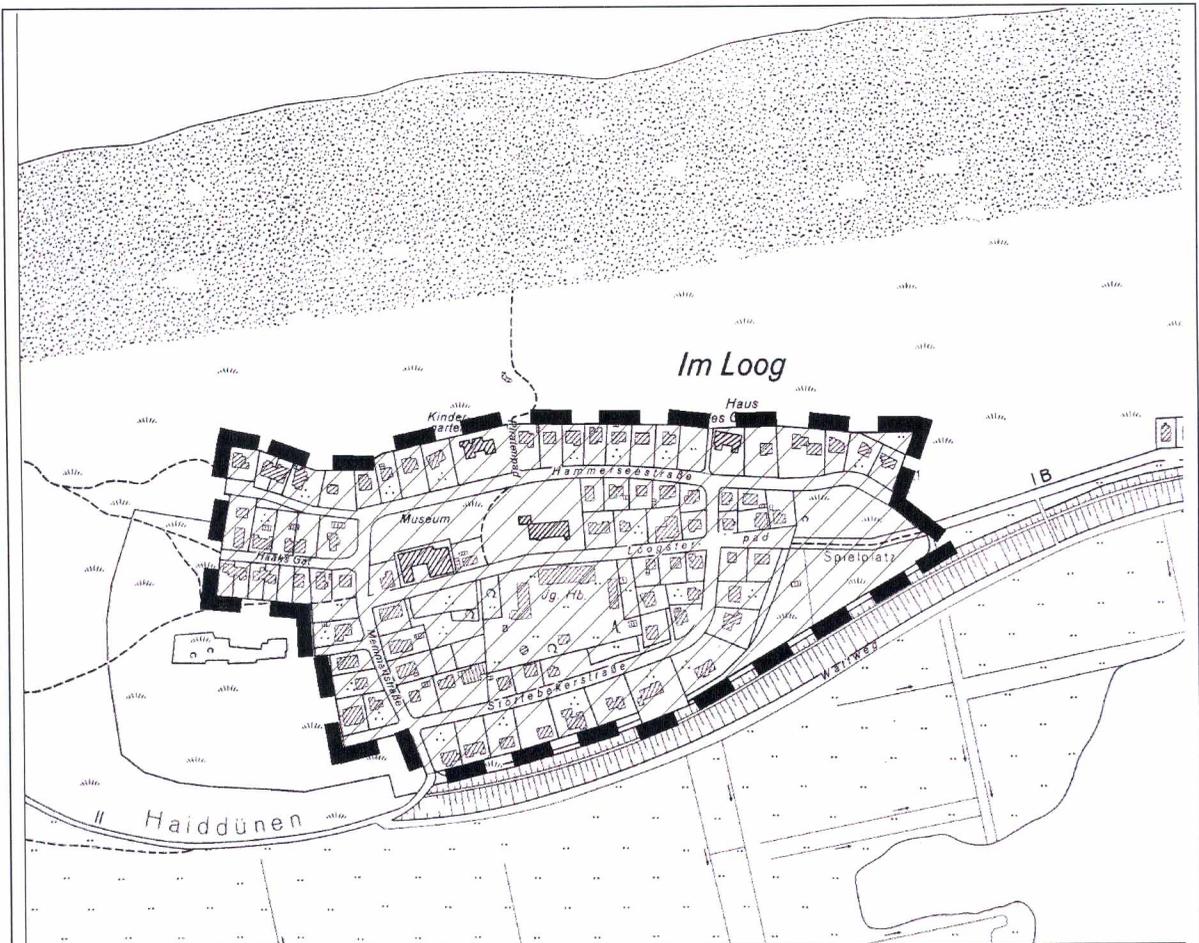
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10, im Bereich zwischen Billstraße und Siedlungsweg, befinden sich historische Gebäude die gleichermaßen in den 30er Jahren als Ensemble errichtet wurden. Kennzeichnend sind helle Putzaußenwände sowie rote Dacheindeckungen. Diese Gebäudegruppe soll in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden, wonach nur rote Dacheindeckungen zulässig sind.



# Gemeinde Juist

## Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

### Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 13-3. Änderung



Übersichtsplan

## Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208) und § 44 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 15.11.2005 (Nds. GVBl. S. 352) hat der Rat der Inselgemeinde Juist am 27.09.2006 die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen:

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 26.05.2005 die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB vom 29.09.2005 bis zum 17.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Juist, 11. DEZ. 2008

Der Bürgermeister

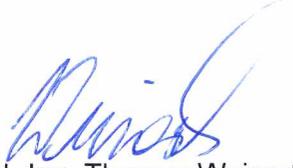
  
i.V. Patron



### 2. Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Weinert, Norddeicher Straße 142, 26 506 Norden.

Norden, den 26.11.2008

  
Dipl.-Ing. Thomas Weinert

### 3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 27.06.2006 dem Entwurf der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung haben vom 14.07.2006 bis 14.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, 17.1. DEZ. 2008

Der Bürgermeister

  
i.V. Patron



### 4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Inselgemeinde Juist hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2006 die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Begründung beschlossen.

Juist, 17.1. DEZ. 2008

Der Bürgermeister

  
i.V. Patron



### 5. Genehmigung

Die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist mit Verfügung des Landkreises Aurich Az.: IV/60.1-2002/08 Juist-örtl.B.-1.3-3.Änd.-(S/S.3)-the vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Aurich, den 21/01/2009



Unterschrift



## 6. Bekanntmachung

Die Genehmigung der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist im Amtsblatt Nr. **17** für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden.

Die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist damit am **15.05.2009** rechtsverbindlich geworden.

Juist,

Der Bürgermeister

i.V. Patron

## 7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Juist,

Der Bürgermeister

i.V. Patron