

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Juist diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Juist, den ..... Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 23.07.2020).

Norden, den .....

Katasteramt Norden

..... (Unterschrift) Siegel

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Juist, den ..... Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Juist, den ..... Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den ..... Bürgermeister

## Genehmigung durch den Landkreis

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V6 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Juist, den ..... Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Juist, den ..... Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den ..... GEMEINDE JUIST  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

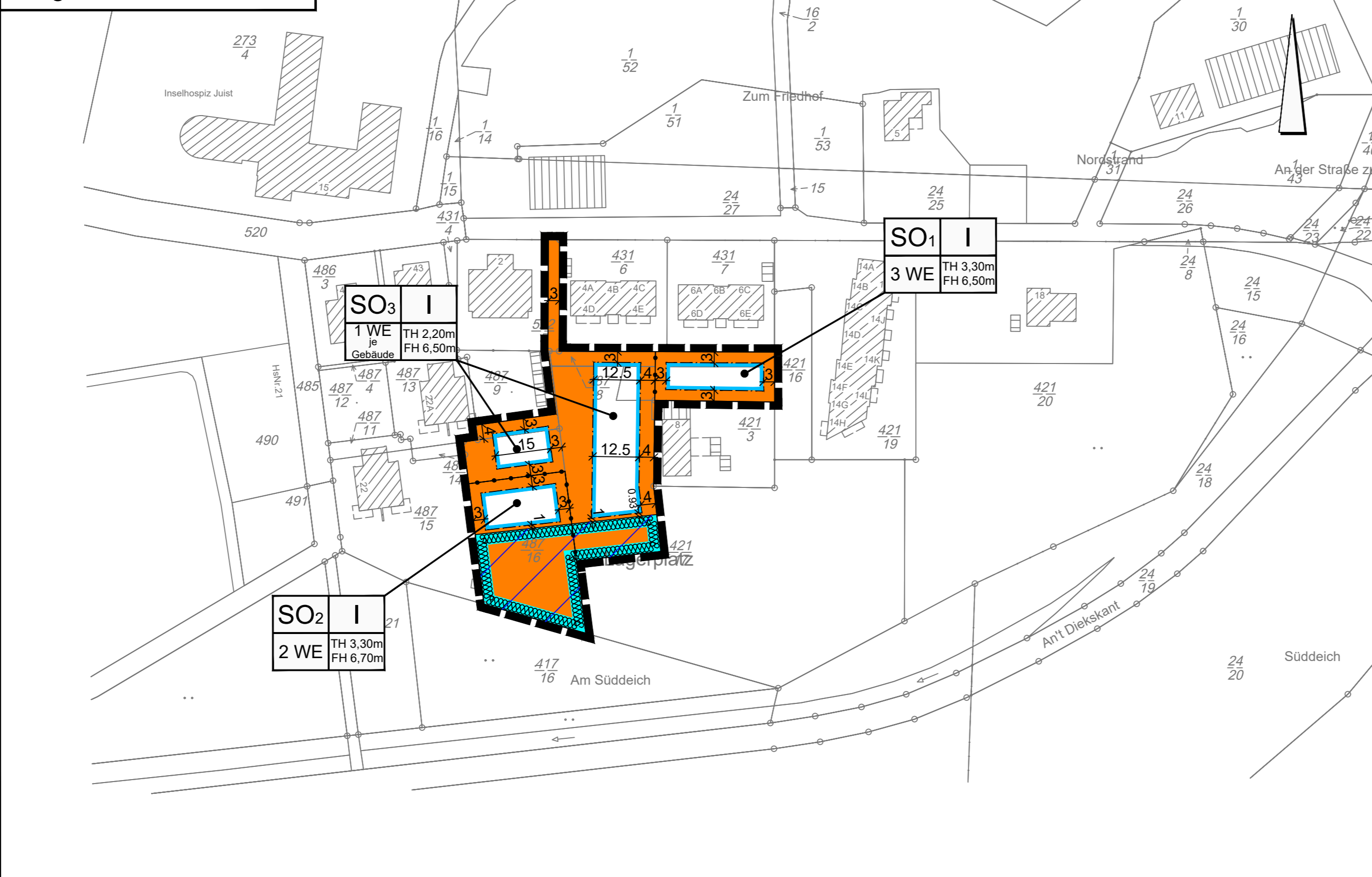
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

# Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Karte.DXF	05.08.2020
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# Textliche Festsetzungen

## 1. Zulässige Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient dem sozialen Wohnungsbau zur Schaffung von drei Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben.
- (2) Die Sonstige Sondergebiete SO2 und SO3 dienen der Fremdenbeherbergung zur Schaffung von fünf Ferienwohnungen. Im Sondergebiet SO2 sind zwei Ferienwohnungen zulässig. Im Sondergebiet SO3 ist eine 1 Ferienwohnung je Gebäude zulässig.
- (3) Es sind mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden.
- (4) Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2. Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden dürfen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschossfußboden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der der Dachfläche mit der Außenwand. Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine, sind hiervon ausgenommen.

## 3. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- (3) Innerhalb der Deichschutzzone nach NDG sind Anlagen jeder Art unzulässig.

## 4. Pflanzgebiet

In den Sondergebieten außerhalb der Deichschutzzone sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sechs standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder Obstbäume (Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind u.a. Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus domestica), schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur) und Vogelkirsche (Prunus avium), Obstbäume in Sorten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelnötkerich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sind nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

### Gehölzliste:

#### Raumbildende Baumarten

Bergahorn  
Schwarzeriele  
Sandbirke  
Hainbuche  
Silberpappel  
Stieleiche  
Silberweide  
Ohrweide  
Winterlinde

#### Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

Hassel  
Weißdorn  
Faulbaum  
Sanddorn  
Holzapfel  
Vogelkirsche  
Bibernell-Rose  
Ohr-Weide  
Grau-Weide  
Eberesche  
Schwedische Mehlbeere  
Grauweide  
Lorbeer-Weide  
Sand-Kriechweide  
Wolliger Schneeball

#### Heimische Obstsorten (Auswahl)

Apfel:  
Bleigsch  
Boskopp  
Grahams Jubiläumsapfel  
Holsteiner Cox  
Jakob Fischer  
Klarapfel  
Rheinischer Bohnapfel  
Rote Sternrenette

*Acer pseudoplatanus*  
*Alnus glutinosa*  
*Betula pendula*  
*Carpinus betulus*  
*Populus alba*  
*Quercus robur*  
*Salix alba*  
*Salix aurita*  
*Tilia cordata*

*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Frangula alnus*  
*Hippophae rhamnoides*  
*Malus sylvestris*  
*Prunus avium*  
*Rosa spinosissima*  
*Salix aurita*  
*Salix cinerea*  
*Sorbus aucuparia*  
*Sorbus intermedia*  
*Salix cinerea*  
*Salix pentandra*  
*Salix repens ssp. argentea*  
*Viburnum lantana*

Birne:  
Doppelte Philipsbirne  
Gräfin von Paris  
Gute Graue  
Köstliche von Chameu  
Vereinsdechantsbirne

Pflaume:  
Bühler Frühzetschge

- (2) Innerhalb der Deichschutzzone nach NDG sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet für den sozialen Wohnungsbau
- SO<sub>2</sub> Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung
- SO<sub>3</sub> Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung

2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 3,30 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)
- FH 6,50 m

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

## 15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

Deichschutzzone

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel	R. Abel
Datum:	18.08.2021	31.08.2021	26.11.2021	23.02.2022	24.02.2022	25.03.2022

# Nachrichtliche Hinweise

## 1. Küstenschutz

Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewidmeten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich.

## 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

## 3. Altablagerungen

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in der Gefährdungsabschätzung festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters und nach den Anweisungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich vor Baubeginn zu sanieren.

## 4. Kampfmittel

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

## 5. Versorgungsleitungen

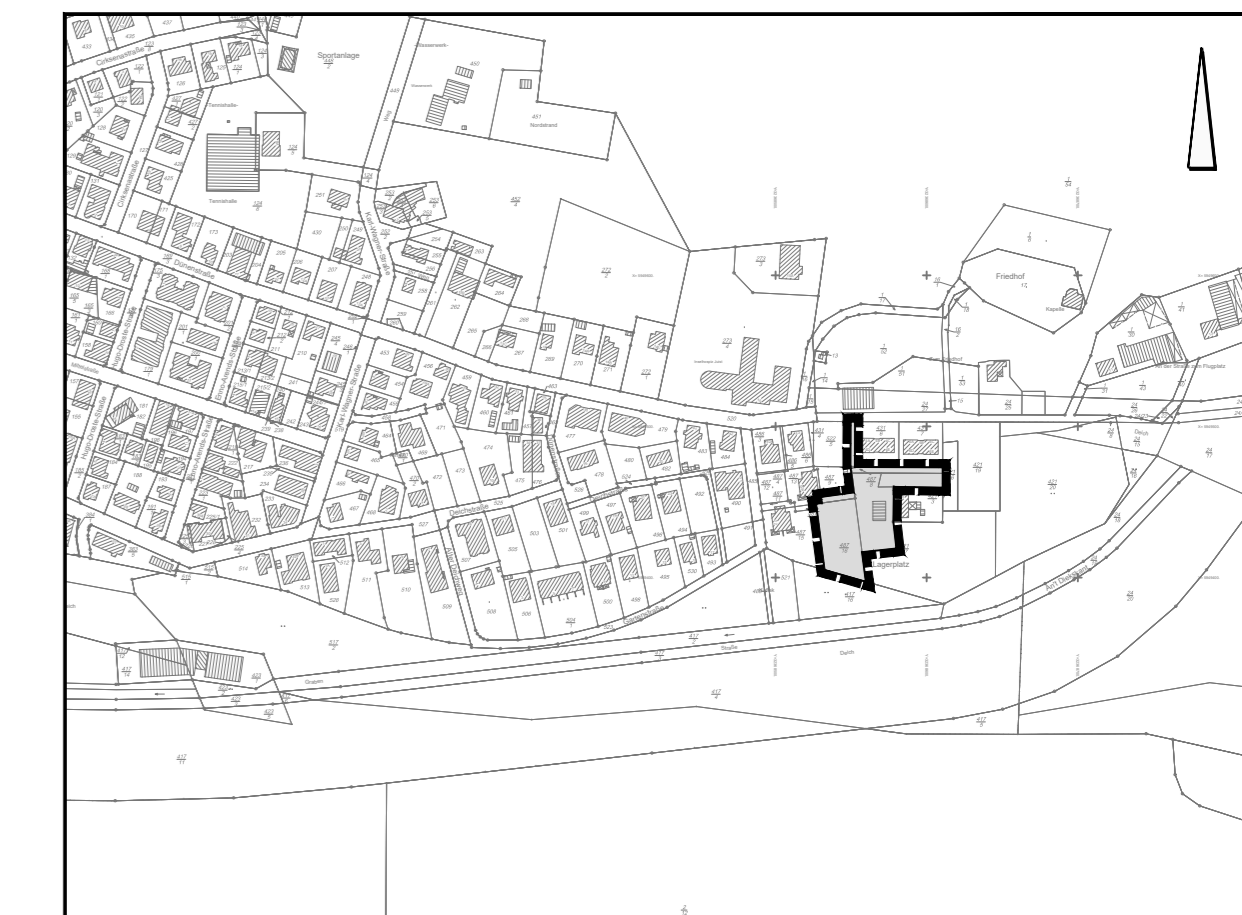
Vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten haben sich die Bauherren bei den Versorgungsunternehmen über den Leitungsverlauf von Versorgungsleitungen zu erkundigen. Die jeweiligen Schutzanforderungen sind zu beachten.

## 6. Artenschutz

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

# Gemeinde Juist Landkreis Aurich

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

März 2022 Entwurf M. 1 : 1.000

