



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: **F** Feuerwehr

**2. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
 GF 1300 m² maximal zulässige Geschossfläche  
 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**II. Nachrichtliche Übernahme**

S Schutzdeich  
 Deichschutzzone nach NDG  
 unterirdische Stromleitung, künftig fortfallend

HINWEISE

**1. Baunutzungsverordnung**  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

**2. Bodenfunde**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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 des Plangebiets in der Nähe einer historischen Deichlinie ist eine archäologische Begleitung von Baumaßnahmen erforderlich.

**3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**  
 Bei Hinweisen, die auf bisher unbekanntes Altlasten auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. 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.

**4. Bodenschutz**  
 Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

**5. Verwendung überschüssigen Bodens**  
 Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.  
 Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

**6. Kampfmittel**  
 Eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ist nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Inselformierte Juist zu benachrichtigen. Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition erforderlich.

**7. Oberflächenentwässerung**  
 Gewässerbaumaßnahmen (z. B. Herstellen, wesentliches Ändern) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

**8. Überlappung rechtskräftiger Bauleitplanung**  
 Mit Rechtswirksamkeit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird ein Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 mit seiner 1. Änderung von der vorliegenden Planung überlagert und unwirksam.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Feuerwehr wird wie folgt festgesetzt:

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr  
 Wohnungen für Mitarbeiter der Gemeinbedarfs-einrichtung sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung dienlich sind.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans und bleiben unverändert in Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Deichschutzzone**  
 Anlagen jeder Art dürfen gem. § 16 Niedersächsischem Deichgesetz (NDG) in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerprüflich Ausnahmen genehmigen.
- 2. Unterirdische Stromleitung, künftig fortfallend**  
 Die Stromleitung wurde während der Planaufstellung an den Rand der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unverlegt. Der aktuelle Verlauf liegt noch nicht vor. Die Funktion der Stromleitung ist gesichert.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES LNG-BESCHLEUNIGUNGSGESETZES UND ZUR ÄNDERUNG DES ENERGIEWIRTSCHAFTSGESETZES UND ZUR ÄNDERUNG DES BAUGESETZBUCHES (LNGGUAÄNDG) VOM 12.07.2023 (BGBl. I NR. 194) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN PERSONALVERTRETUNGSGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES VOM 21.06.2023 (NDS. GVBl. S. 111) HAT DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST DIESE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 12 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "ZWISCHEN DEN DÜNEN", 3. ÄNDERUNG, BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
 MAßSTAB: 1:1 000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
 © 2023

LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETÄULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 03.08.2023). SIE IST HINSDRUCKLICH 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 \_\_\_\_\_

KATASTERAMT NORDEN

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ZWEITEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ZWEITE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

**5. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "ZWISCHEN DEN DÜNEN", 3. ÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. GENEHMIGUNG**

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG (AZ \_\_\_\_\_) VON HEUTIGEN TAGE GEMÄß § 10 ABS. 2 I. V. M. § 8 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB GENEHMIGT.

AURICH, DEN \_\_\_\_\_

UNTERSCHRIFT \_\_\_\_\_

**7. INKRAFTTRETEN**

DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS AURICH UND DIE STADT EMDEN BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "ZWISCHEN DEN DÜNEN", 3. ÄNDERUNG IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSKRÄFTIG GEWORDEN.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**8. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**9. BEGLAUBIGUNGSVERMERK (NUR FÜR ZWEITAUSFERTIGUNGEN)**

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES VORSTEHENDEN BILDABZUGS MIT DER HAUPTSCHRIFT WIRD BESCHENIGT. BEI DER HAUPTSCHRIFT HANDELT ES SICH UM EIN ORIGINAL.

JUIST, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

Räumlicher Geltungsbereich

SEGLER-HAFEN

GEMEINDE  
 INSELGEMEINDE JUIST

PLANINHALT  
 MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "ZWISCHEN DEN DEICHEN" 1:1.000

3. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12361	Bottenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2024_04_15_12361_BP_2E_vwx	15.04.2024	2. Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH  
 Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
 INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG