

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Juist diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den Bürgermeister (Dr. Goerges)

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.04.2023). 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 Siegel

Katasteramt Norden

..... (Unterschrift)

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Juist, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Begründung und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Juist, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den Bürgermeister

Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Juist wird hiermit ausfertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Juist im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Juist, den Bürgermeister

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 i. v. m. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB genehmigt.

Aurich, den Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

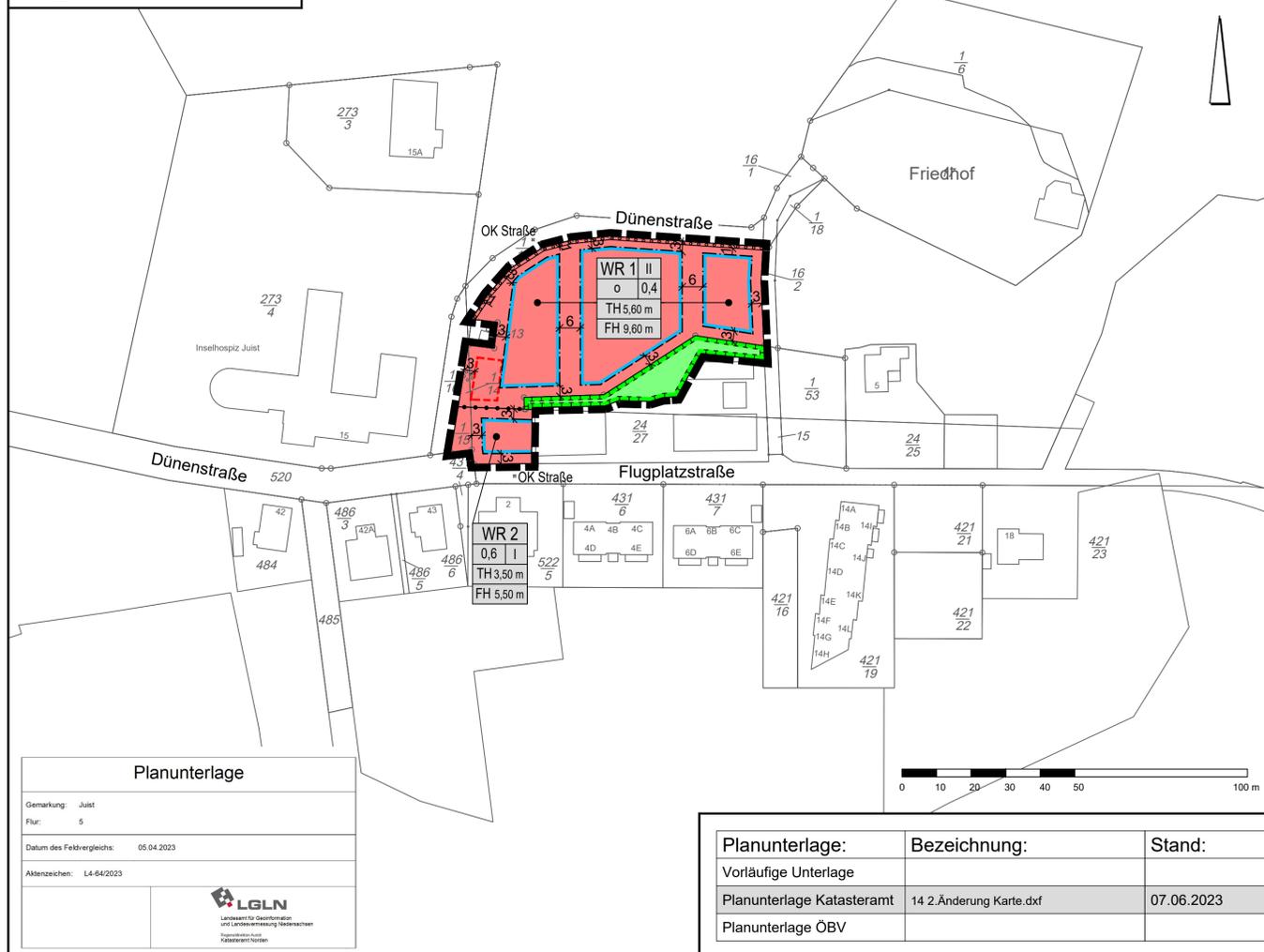
Juist, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den GEMEINDE JUIST
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

§ 1 Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind als Unterart der Wohnnutzung im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausnahmsweise zulässig. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

Die in der Planzeichnung angegebenen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand.

Unterer Bezugspunkt für das WR 1 ist die Oberkante der Dünenstraße, gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.

Unterer Bezugspunkt für das WR 2 ist die Oberkante der Flugplatzstraße, gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefassade.

§ 3 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze für Pkw unzulässig.

§ 4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen als Gebäude dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche von 15 m² und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen technischen Anlagen als Nebenanlagen zulässig.

§ 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Dünenkomplex zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Der Bereich ist von jeglicher Nutzung und Pflege freizuhalten, Ausnahme stellt der übermäßige Aufwuchs von invasiven Arten wie Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelnötkerich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) dar, der dünenschonend zu entnehmen ist, um heimische Dünenarten zu fördern.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), japanischer Flügelnötkerich (*Fallopia japonica*) und spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

§ 6 Flächen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind zur Grundstückseinfriedung und zur Abgrenzung zur Dünenstraße freiwachsende Laubgehölzhecken aus standortgerechten, heimischen Strauch- und kleineren Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste umzusetzen.

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

Hasel
Weißdorn
Faulbaum
Sanddorn
Vogelkirsche
Bibernell-Rose
Ohr-Weide
Grau-Weide
Lorbeer-Weide
Sand-Kriechweide
Wolliger Schneeball
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Hippophae rhamnoides
Prunus avium
Rosa spinosissima
Salix aurita
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix repens ssp. argentea
Viburnum lantana
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia

Zur Anlage von Zuwegungen sind vier Unterbrechungen des Pflanzstreifens in jeweils maximal 2m Breite zulässig.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen				
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen				
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel				
Datum:	20.09.2024	23.09.2024				

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 3,50m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe
FH 5,50 m FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

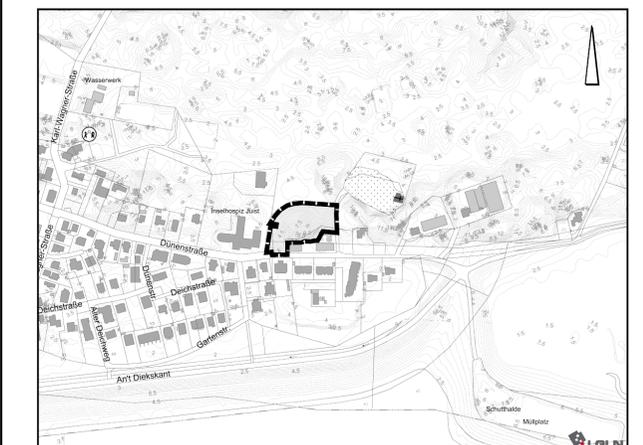
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

OK Straße Höhenbezugspunkt in Meter über NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2024

Vorentwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

