

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Juist diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X „Haus der Vielfalt“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)



Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 024-L4-60/2025, Stand vom 06.05.2025).

Norden, den (Ort) (Datum)

Katasteramt Norden
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage Siegel

..... (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen 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 Nr. X beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Juist, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen 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 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. X mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X 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

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X der Gemeinde Juist wird hiermit ausgefertigt. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Juist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Juist, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Juist ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X ist damit am in Kraft getreten.

Juist, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

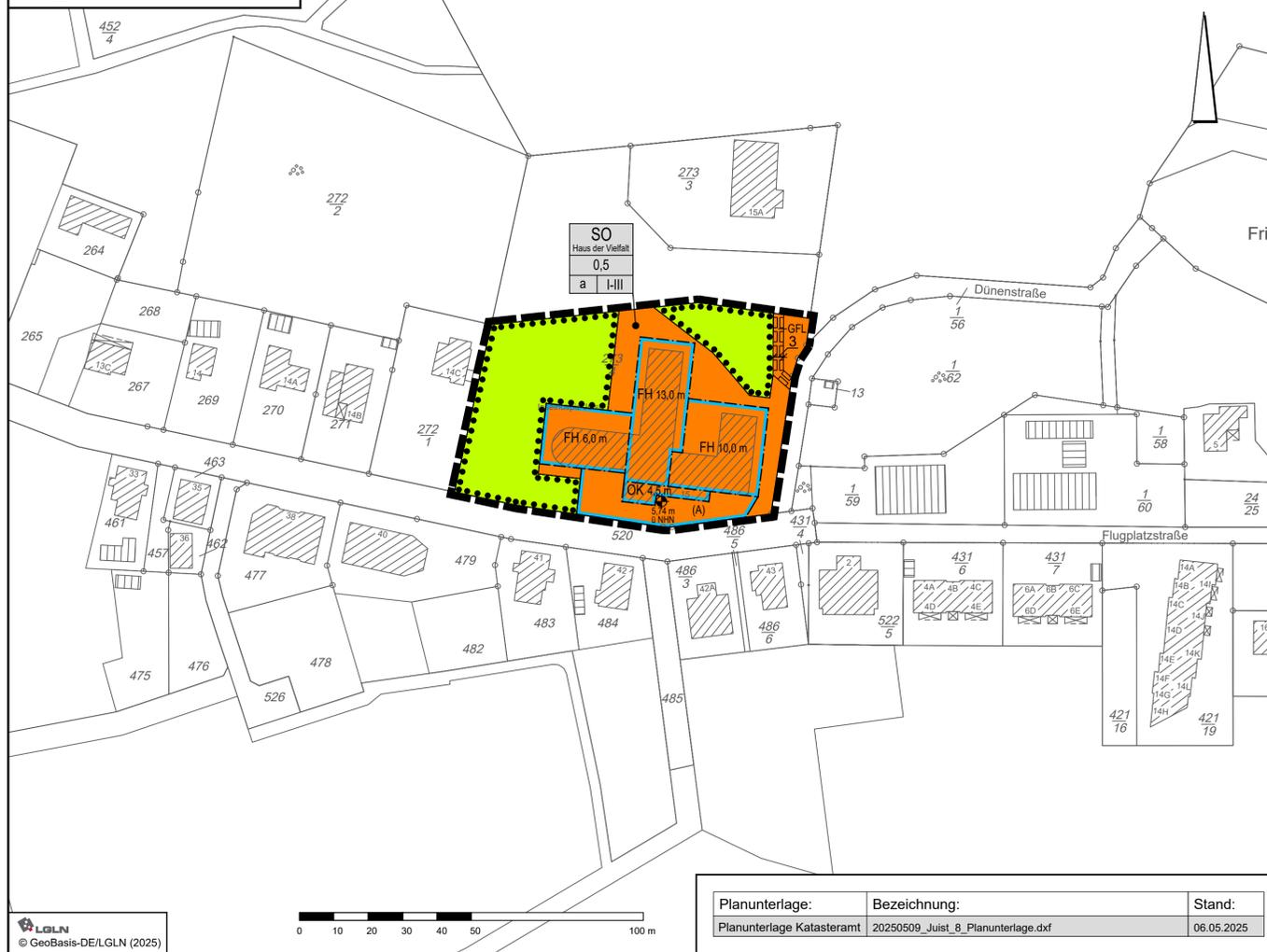
Juist, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den GEMEINDE JUIST
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage Katasteramt	20250509_Juist_8_Planunterlage.dxf	06.05.2025

Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sonstige Sondergebiete „Haus der Vielfalt“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie gastronomischen Einrichtungen. Zulässig sind:

- Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben einschließlich Gemeinschaftseinrichtungen,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- im Erdgeschoss Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außengastronomie,
- Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Räume für technische Anlagen.

(2) Gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen und Oberkanten baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der OK der baulichen Anlagen von 4,5 m für Balkone ist zulässig.

Untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlage sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenpunkt mit einer Höhe von 5,74m ü. NHN (entspricht OK Erdgeschossfußboden = ± 0,00 in Schnittzeichnung).

3. Überbaubare Flächen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung (A) dargestellten überbaubaren Fläche sind nur Terrassen, Rampen, Treppenanlagen und Lifтанlagen zulässig.

4. 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. Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 15 m² nicht überschreiten.

5. Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind vorhandene Wege und Nebenanlagen zulässig.

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 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

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)

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

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

Gehölzliste:

Raubbildende Baumarten

Bergahorn
Schwarzerie
Sandbirke
Hainbuche
Silberpappel
Stieleiche
Silberweide
Ohrweide
Winterlinde

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

Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

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

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

Heimische Obstsorten (Auswahl)

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

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

Pflaume:
Bühler Frühzwetschge

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen			
Projektleiter:	R. Abel	R. Abel			
Projektbearbeiter:	R. Abel	R. Abel			
Datum:	27.05.2025	11.06.2025			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Haus der Vielfalt

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl
I-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 13,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe, OK= Oberkante)
OK 4,5 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünfläche

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger Flurstück 273/3

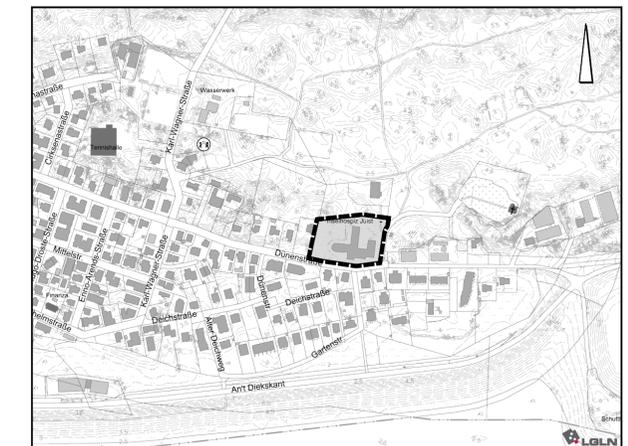
Höhenbezugspunkt in m über NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 8 "Haus der Vielfalt"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2025 Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 - 0
Telefax 0441 97174 -73
Postfach 5335
26043 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

