

Sonstige Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungszwecke gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Wohnen und Fremdenbeherbergung

GH= Gebäudehöhe

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Abgrenzung des Anwendungsbereichs für die Firstrichtung (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 5)

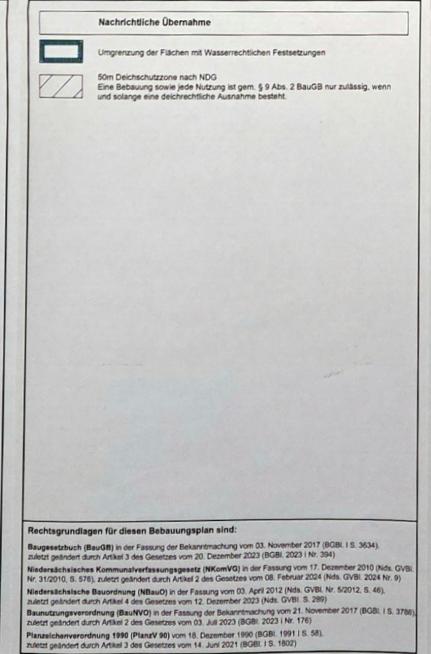
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

GH12,0 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)



# Textliche Festsetzungen

- Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO für Kur-, Heil- und Erholungszwecke mit der Zweckbestimmung Wohnen und Fremdenbeherbergung dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen.
- ) Aligemein sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben,
   b) Ferienwohnungen
- 2) Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   b) Räume für freie Berufe

### 1.2 Anteil des Dauerwohnens in Wohngebäuder

- In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden je Baugrundstück mindestens 10 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben, zu verwenden sind. Die Wohnfläche darf 25 m² nicht
- a) Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 Bauhl (2) bleihe unberühlichtigt. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
- Berechnungsgrundlage ist die Geschossfläche der Räume des Gebäudes, die zum Wohnen (Dauerwohnen, Zweitwohnen, Ferienwohnen) genutzt werden.

# Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 4 und

Es wird bestimmt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden dürfen. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes, Untergeordnete Dachaufbauten wie z.B. Schomsteine, sind hiervon

### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gern. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig.

- Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)
- Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

# Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen und Einrichtungen als Gebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind sie jedoch
- Nebenanlagen dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche von insgesamt 15 m² je Baugrundstück nicht überschreiten. Beherbergungsbetriebe, die Speisen für ihre Gäste zubereiten, dürfen zur Unterbringung von Kühlanlagen zusätzlich eine Grundfläche von 15 m² je Baugrundstück für Nebenanlagen in Anspruch nehmen.

- Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird mit 250 m² festgesetzt. Bei einer nachträglicher Teilung von Baugrundstücken darf die festgesetzte Mindestgröße nicht unterschritten werden. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.
- Die maximale Größe von Baugrundstücken wird auf 500 m² begrenzt.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kartoffelrose (Rosa rugosa), japanischer Flügelknöterich (Fallopie japonica) und spätblühende Traubenkirsche (Prunus serotina) nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

# Gehölzliste:

# Raumbildende Baumarten

Alnus glutinosa Populus alba

Silberweide

# Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen

Crataegus monogyna Faulbaum Vogelkirsche Prunus avium Salix aurita Grau-Weide Sorbus aucuparia Schwedische Mehlbeen Salix cinerea Lorbeer-Weide Salix repens ssp. arpentes Wolliger Schneeball

# Helmische Obstsorten (Auswahl)

Boskopp Grafin von Paris Gute Graue Holsteiner Cox

Rheinischer Bohnapfel

Bühler Frühzweischge

# 8. Küstenschutz / Deichschutz

(1) Gemäß § 9 Abs, 2 BauGB wird bestimmt, dass eine Nutzung und Bebauung in den überbaubarer Flächen, die mit der Darstellung 50 m Deichschutzzone nach NDG überlagert sind, nur in den Zeitraum zulässig ist, solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 NDG I.V.m. § 20a NDG gilt.

# Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

(1) Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das Sonstige Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO.

# 2. Oberkante Erdgeschossfußboden / Unterirdische Geschosse (Keller)

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über der Oberkante des fertig ausgebauten Fußwegs liegen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußwegs der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand; das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zum Fußweg gemessen.
- (2) Geschosse unter dem ersten Vollgeschoss (Keller) dürfen nicht als Aufenthalts- oder Wohnräume

- (1) Die nicht transparenten Außenwände sind als weiße Putzfassade herzustelle.
- (2) Als Grundlage für die weißen Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-K5 (Farbregister RAL840-

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Schleppdächer auf den straßenabgewandten Seiten sind von dieser Vorschrift ausgenomm
- Die Dachneigung hat mindestens 38° zu betragen und darf die Neigung von 50° nich
- Untergeordnete Anbauten bis maximal 30 % der Grundfläche des Hauptgebäudes sind auch mit einem Flachdach mit einer Dachneigung bis maximal 8 "zulässig.
- (4) Die geneigten Dachflächen sind mit gew\u00f6lbten Dachziegeln wie Fatzziegel, Hohlfatzpfanne oder Hohlpfanne einzudecken. Es d\u00fcrfen nur unglasierte oder matt engobierte, rote Ziegel der RAL-Farben 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot) und 3002 (karminrot) verwendet

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Firstrichtung gilt für die Dächer der Hauptgebäude. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

### Rechtswirksame Satzungen

Die am 31. Januar 1992 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtswirksam gewordene "Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen hinsichtlich der Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10" einschließlich der später ergangenen Änderungen Nr. 1 bis 3 ist nicht anzuwenden, sofern im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden.

### Nachrichtliche Hinweise

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Juist. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen (Zone III) sind zu beachten. Baumaßnahmen, die mit einer Wasserhaftung einhergehen, bedürfen einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Derzeit ist eine neue Abgrenzung des Wasserschutzgebiets geplant.

Für Kühlanlagen ist – mit Blick auf den Einsatz von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kühlmittel, Kompressoren-Ole) – eine sichere Aufstellung (z.B. undurchlässige Wannen) und ein sicherer Betrieb zu gewährleisten. Kühlanlagen außerhalb der Bebauung sind in Zone II ganz zu vermeiden.

# 2. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Nationalpark der Schutzzone III an. Die diesbezüglichen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

4. Biotopschutz Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen geschützten Biotope (Düne) an das Plangebiet an. Diese unterliegen dem besonderen Biotopschutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Jegliche Nutzungen sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

5. Küstenschutz

Gemäß § 14 NDG Abs. 1 in Verbindung mit § 20 a NDG ist jede Benutzung der Schutzdünen außer zum Zweck der Schutzdünensicherung durch ihren Träger verboten. Zu den Benutzungen gehören nicht nur das Errichten und Erweitern von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie zum Beispiel Freisitze, Aussichtsplattform, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen, sondern alle Nutzungen jeder Art, auch ohne Errichtung baulicher Anlagen. Die Deichbehörde kann gemäß § 14 Abs. 2 NDG i. V. m. § 20 a NDG zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigen, die gem. § 14 Abs. 3 und 4 NDG entschädigungslos widerruflich sind, Die vor Widmung der Schutzdünen schon vorhandenen Nutzungen unterliegen zwar dem Bestandsschutz, dürfen jedoch nach Aufgabe nicht wiederaufgenommen werden.

Südlich entlang der Billstraße verläuft der Billdeich. Sind Vorhaben in diesen Bereichen vorgesehen, bedarf dies ggf. einer deichbehördliche Ausnahmegenehmigung.

6. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können
u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffälige
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 Aurich 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.

Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Bei den Bau- oder Erschließungsarbeiten ist folgendes zu beachten:

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegeit werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

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.

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.

**Gemeinde Juist** 

Landkreis Aurich

lean bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die

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

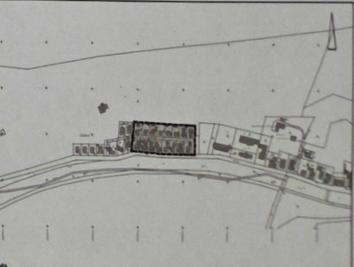
Gestaltungssatzungen
 Es gelten die Gestaltungssatzungen für den Bebauungsplan Nr. 10 mit vom 31.01.1992 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind nicht anzuwenden, sofem im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Rechtskräftige Bebauungspläne
 Mit Inkraftreten dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt der von diesem Geltungsbereich überlagerte Bebauungsplan Nr. 10 vom 06.02.1992 außer Kraft:

12. DIN-Vorschriften
Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Vorschriften und die RALFarben (Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH) können bei der Gemeindeverwaltung Juist zu den

# Bebauungsplan Nr. 10, 6. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächs im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Mai 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

M. 1:1.000

Urschrift