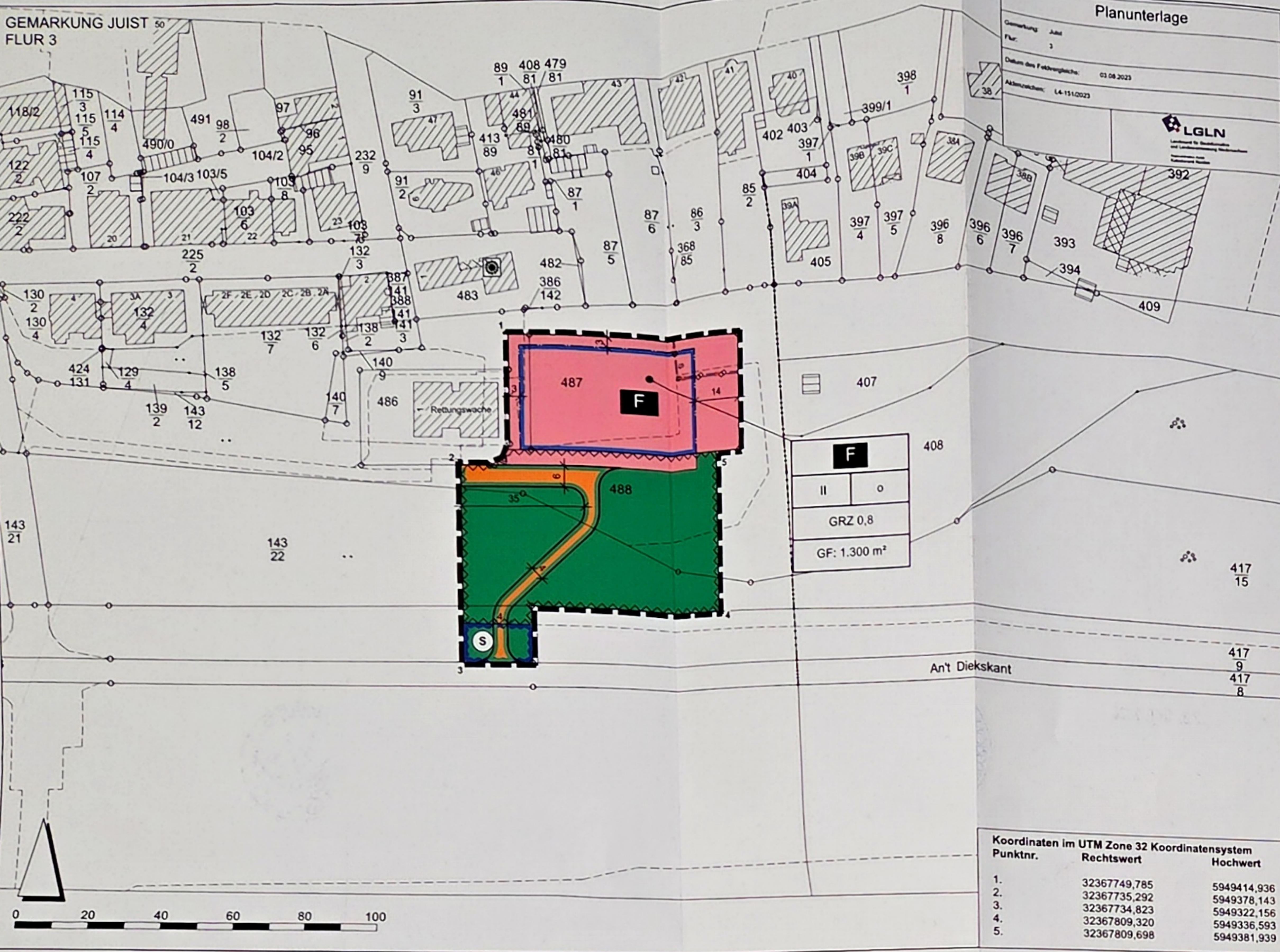




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

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

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 Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (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 NdsSchG 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 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. 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**
Fällen bei Bau- und Ausbauraumaßnahmen 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 Vermeidung 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 Inselgemeinde 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**
Gewässerausbaumaßnahmen (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.

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

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr
Wohnungen für Mitarbeiter der Gemeinbedarfsanrichtung 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 widerrüflich Ausnahmen genehmigen.
- 2. Unterirdische Stromleitung, künftig fortfallend**
Die Stromleitung wurde während der Planaufstellung an den Rand der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verlegt. Der aktuelle Verlauf liegt noch nicht vor. Die Funktion der Stromleitung ist gesichert.

PRÄAMBEL

AUFGUND 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 ARTIKEL 3 DES GESETZES FÜR DIE WÄRMELANDE UND ZUR DEKARBONISIERUNG DER WÄRMENETZE (WPGE) VOM 20.12.2023 (BGBl. 2023 I NR. 394) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG KOMMUNALER ABSCHLÜSSE SOWIE ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES, DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE KOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT, DES NIEDERSÄCHSISCHEN DATENSCHUTZGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN AUSFÜHRUNGSGESETZES ZUM WASSERVERBANDSGESETZ VOM 08.02.2024 (NDS. GVBl. 2024 NR. 9) HAT DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST DIESE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "ZWISCHEN DEN DEICHEN" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IN SEINER SITZUNG AM 20.08.2024 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

JUIST, DEN 23. OKT. 2024

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.05.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "ZWISCHEN DEN DEICHEN", 3. ÄNDERUNG, BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.11.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

JUIST, DEN 23. OKT. 2024

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 STÄDTTEILÜBLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 03.08.2023). 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 14.10.2024

KATASTERAMT NORDEN

J. zu Juddeloh
Unterschrift
Vermessungsamt

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER INSELGEMEINDE JUIST HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.03.2023 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 17.11.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.12.2023 BIS 12.01.2024 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JUIST, DEN 23. OKT. 2024

BÜRGERMEISTER

4. ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ORT UND DAUER DER ZWEITEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 26.04.2024 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ZWEITE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 08.05.2024 BIS 27.05.2024 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

JUIST, DEN 23. OKT. 2024

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000

INSELGEMEINDE JUIST

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "ZWISCHEN DEN DEICHEN"

1:1.000

3. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12361	Bottenbruch	Block		780 x 594	§ 13 a BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2024_09_26_12361_BP_S.vwx	25.09.2024	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 044 52-916-0 Fax 044 52-916-181 E-Mail: info@thalen.de
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG