

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) hat der Rat der Gemeinde Juist den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V5 "Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung mit Umweltbericht und dem Durchführungsvertrag, als Satzung beschlossen.

Juist, den 27.02.2018
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 03.05.2016).

Norden, den 22.02.2018

Katasteramt Norden

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 20.02.2018

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Juist, den 27.02.2018

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 04.10.2016 bis 18.10.2016.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2016 im Zeitraum vom 04.10.2016 bis einschließlich 18.10.2016.

Juist, den 27.02.2018

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Juist hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V5 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.04.2017 im Zeitraum vom 24.04.2017 bis einschließlich 24.05.2017.

Juist, den 27.02.2018

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Juist hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Juist, den 27.02.2018

Bürgermeister

Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V5 nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) unter Auflagen mit Maßgaben mit Ausnahme der durch gekennzeichneten Teile gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genehmigt.

Aurich, den 20.03.2018

Höhere Verwaltungsbehörde

(Unterschrift)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.3.18 im Amtsblatt Nr. 14 bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V5 ist damit am 29.3.18 in Kraft getreten.

Juist, den 26.4.18

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Juist, den

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V5 mit seinen Festsetzungen und Darstellungen, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde Juist übereinstimmt.

Juist, den 27.02.2018

Bürgermeister

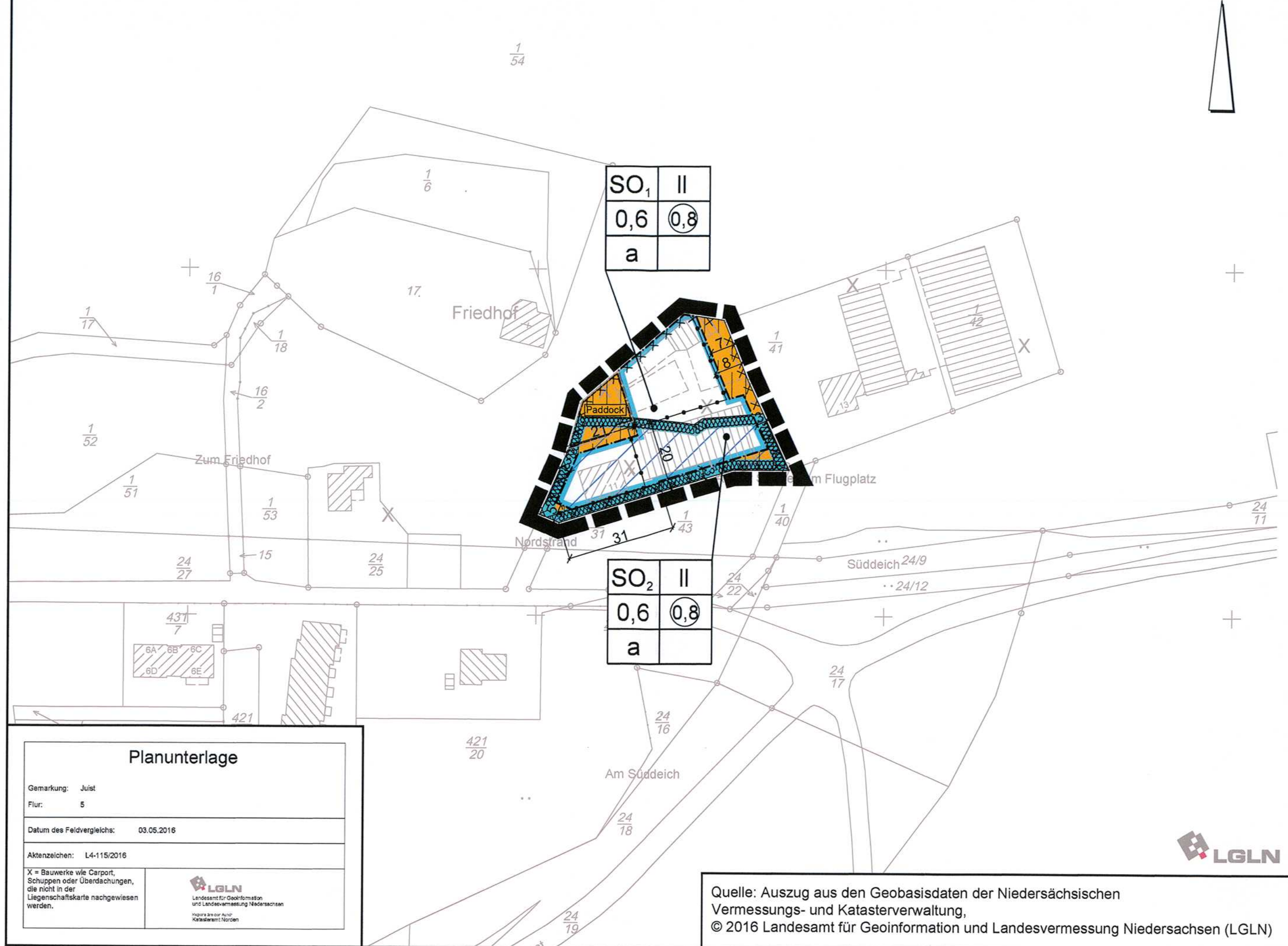
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Juist, den 27.02.2018

Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage

Gemarkung: Juist

Flur: 5

Datum des Feldvergleichs: 03.05.2016

Abstandszeichen: L4-11/2016

7: Bauweise wie Sportplatz, Schuppen oder Überdachungen, die nicht in der Liegenschaftskarte nachgewiesen werden.

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- § 1 Das Sonstige Sondergebiet SO₁ mit der Zweckbestimmung **Reit- und Fuhrbetrieb** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Reit- und Fuhrbetrieben. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Pferdestall mit Boxen
 - Zweckgebundene Räume und bauliche Anlagen (Sattel- und Futterkammer, Schmiede, Misthaufen, Lageräume)
 - Wohnungen für die im Betrieb des SO₁ oder im SO₂ beschäftigten Personen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Büroräume die dem Reit- und Fuhrbetrieb zugeordnet sind
- Zweitwohnungen sind unzulässig.
- § 2 Das Sonstige Sondergebiet SO₂ mit der Zweckbestimmung **Baubetrieb** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dient vorwiegend der Personalunterbringung des Baubetriebes. Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohnungen für die im Betrieb des SO₁ oder im SO₂ beschäftigten Personen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - Büroräume die dem Baubetrieb zugeordnet sind
 - Werkstatt
 - Lagerflächen
- Zweitwohnungen sind unzulässig.
- § 3 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Paddock“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB nur die Errichtung eines oder mehrerer Paddocks zum Auslauf der Pferde zulässig.
- § 4 Die abweichende Bauweise (a) ist definiert wie die offene Bauweise gem. § 22 [2] BauNVO, jedoch kann von den Grenzabständen entsprechend der Baugrenzen abgewichen werden.
- § 5 Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich Altanlagen. Bauliche Maßnahmen sowie Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen erst durchgeführt werden, wenn diese beseitigt worden sind. Der belastete Bereich betrifft die Sondergebiete SO₁ und SO₂ vollständig.
- § 6 Es gilt die Örtliche Bauvorschrift zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 vom 30.06.1998 der Gemeinde Juist einschließlich ihrer rechtskräftigen Änderungen für ihren jeweiligen Geltungsbereich. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind nicht anzuwenden, sofern im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil dieses Bebauungsplanes abweichende Regelungen getroffen werden.
- § 7 Jede Benutzung des Deiches ist gemäß § 14 NDG außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.
- Anlagen jeder Art dürfen gemäß § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist eine Bebauung nur zulässig, wenn und solange eine Deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.
- § 8 Der Bebauungsplan Nr. V5 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 und setzt diese somit außer Kraft.
- § 9 Der Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Kuhlmann Bauunternehmen Baltrum GmbH ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Sondergebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Hinweise

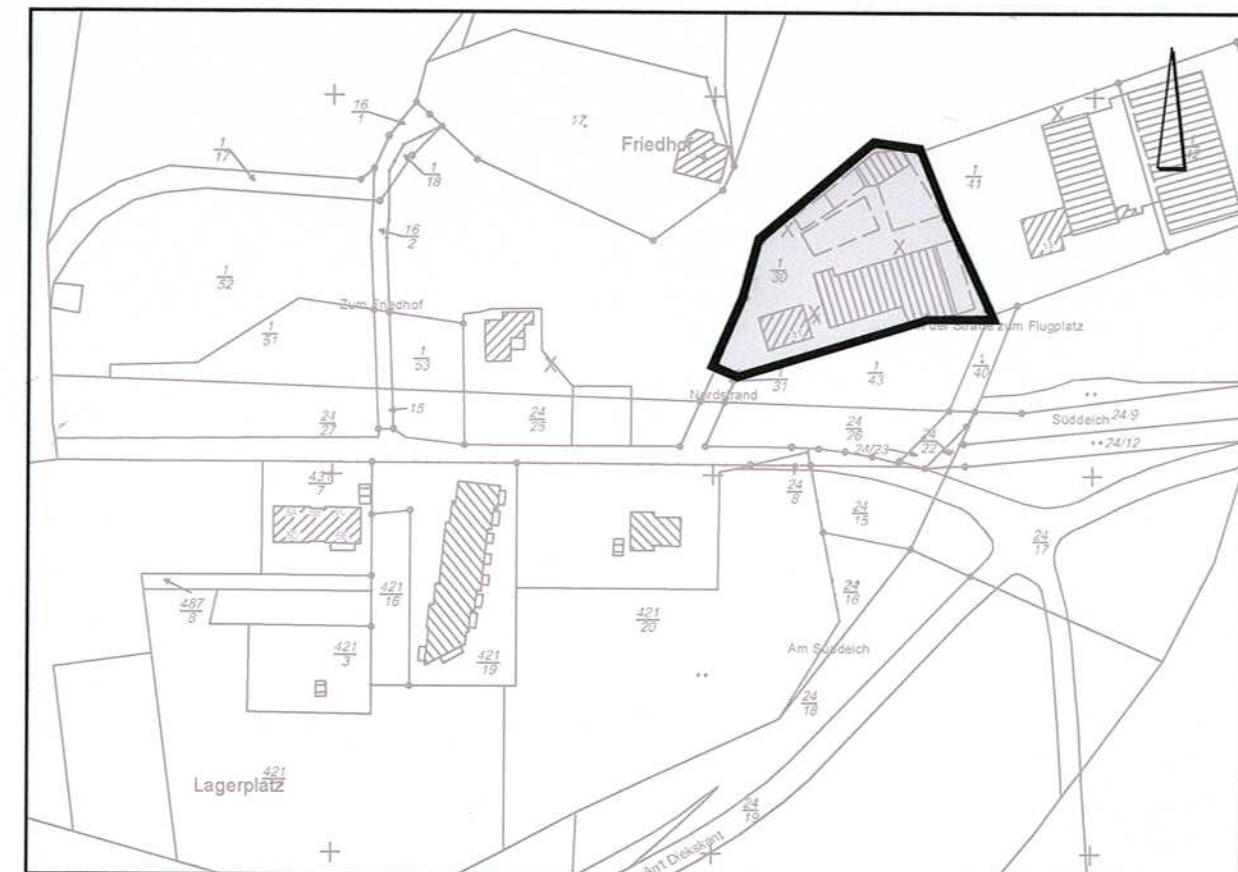
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Juist. Die Schutzbestimmungen des § 5 der Wasserschutzzoneverordnung vom 08.02.1969 sind zu beachten.
Für Bauvorhaben bzw. sonstige Vorhaben können im Einzelfall widerrufliche Ausnahmen von den Verboten des § 5 erteilt werden. Hierzu ist bereits im Rahmen der Vorhabenbezogenen Bauleitplanung ein entsprechender Antrag zu stellen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könne u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige 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 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 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 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.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzeifallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z O-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- Bei dem im Plangebiet vorliegenden Bodentyp (Regosol) handelt es sich um einen seltenen Boden. Sofern in Folge der Planung Bau- oder Erschließungsarbeiten begonnen werden und hierdurch verdichtete Bodenflächen im unversiegelten Bereich entstehen, sind diese nach Beendigung der Maßnahme möglichst wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
- An das Plangebiet angrenzend befinden sich – nach dem Niedersächsischen Deichgesetz – Schutzdünen. Gemäß § 14 Abs. 2 ist in Verbindung mit § 20 a Abs. 3 des Niedersächsischen Deichgesetzes jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünenabsicherung durch ihren Träger innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Die Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.
- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Juist während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO₁ Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Reit- und Fuhrbetrieb
SO₂ Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Baubetrieb
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Geschossflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Paddock
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind, hier: Paddock
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen
Deichschutzzone nach NDG, eine Bebauung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt

Gemeinde Juist Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V5 "Pferde- und Bauhof an der Flugplatzstraße"



Übersichtsplan M. 1 : 2.000

Juni 2017

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3667
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

