

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Juist diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V6 für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus der Planzeichnung und den rechtsverbindlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten (Stand vom 23.07.2020).

Norden, den 01. AUG. 2023

Katasteramt Norden

Just, den 01. AUG. 2023

Vormerkung (Unterschrift)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 26.06.2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

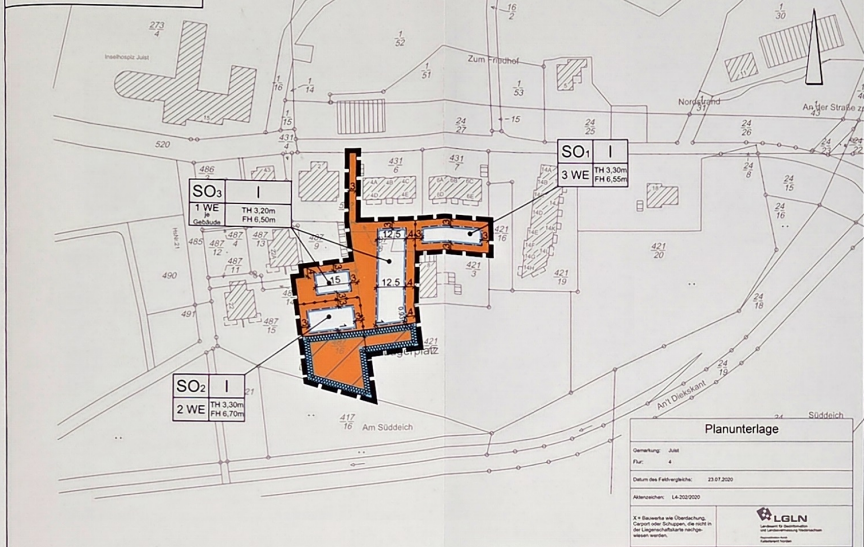
Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

Just, den 01. AUG. 2023

## Es gilt die BauVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

| Planunterlage:            | Bezeichnung: | Stand:     |
|---------------------------|--------------|------------|
| Vorläufige Unterlage      |              |            |
| Planunterlage Katasteramt | Karte.DXF    | 05.08.2020 |
| Planunterlage OBV         |              |            |

**Genehmigung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V6 ist mit Verfügung (Az. 22.5/22.2) vom heutigen Tag, 01.09.2023, genehmigt.

Auch, den 01.09.2023

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. SEP. 2023 bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V6 ist damit am 15. SEP. 2023 in Kraft getreten.

Just, den 15. SEP. 2023

**Textliche Festsetzungen**

- Zulässige Art der baulichen Nutzung**
  - Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient dem sozialen Wohnungsbau zur Schaffung von drei Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben.
  - Die Sonstige Sondergebiete SO2 und SO3 dienen der Fremdenbeherbergung zur Schaffung von sechs Ferienwohnungen. Im Sondergebiet SO2 sind zwei Ferienwohnungen zulässig. Im Sondergebiet SO3 ist eine Ferienwohnung zulässig.
  - Es sind mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche als Fläche für Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben zu verwenden.
  - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Höhe baulicher Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Firsthöhe gilt die höchste Punkt des Gebäudes, bezogen auf die Oberkante der Erdgeschossfußböden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante der Erdgeschossfußböden. Die Oberkante der Erdgeschossböden darf maximal 0,15 m über 2,40 m NN liegen (unterer Bezugspunkt).
- Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen**
  - Garagen und überdachte Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauVO unzulässig.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
  - Innerhalb der Deichschutzzone nach NDO sind Anlagen jeder Art unzulässig.
- Planzusage**

Im Vorhabengebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB außerhalb der Deichschutzzone insgesamt sechs standortgerechte Laubgebäude als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder Obstbäume (Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten sind u.a. Eibereiche (Sorbus aucuparia), Wildapfel (Malus domestica), schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Hänbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur) und Vogelkirsche (Prunus avium). Obstbäume in Sorten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

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

(1) Pflanzungen der nicht standortgerechten Arten Kanthareolle (Ros. rupestris), japanischer Fächerbush (Fallopia japonica) und spitzblühende Traubenkirsche (Prunus serotina) sind nicht zulässig. Für standortgerechte Gehölze ist die nachfolgende Gehölzliste zu beachten.

**Gehölzliste:**

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Baumblühende Bäumearten | Anerkennung als Gehölz |
| Bergahorn               | Alnus glutinosa        |
| Schwarzereiche          | Betula pendula         |
| Hainbuche               | Carpinus betulus       |
| Silberpappel            | Populus alba           |
| Stieleiche              | Quercus robur          |
| Silberweide             | Salix alba             |
| Ohreiche Weiden         | Salix aurita           |
| Winterlinde             | Tilia cordata          |

**Kleinere Bäume, Straucharten, Rosen**

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Hassel                | Corylus avellana           |
| Weißdorn              | Crataegus monogyna         |
| Faulbaum              | Fraxinus alba              |
| Sanddorn              | Hippophae rhamnoides       |
| Holzahorn             | Malus sylvestris           |
| Vogelkirsche          | Prunus avium               |
| Birnbaum              | Rosa spinosissima          |
| Ohlweide              | Salix aurita               |
| Grau-Weide            | Salix cinerea              |
| Eibereiche            | Sorbus aucuparia           |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia          |
| Grauweide             | Salix cinerea              |
| Loberbe-Weide         | Salix pentandra            |
| Sand-Kirschweide      | Salix repens ssp. argentea |
| Wolliger Schneeball   | Viburnum lantana           |

**Heimische Obstsorten (Auszug)**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Apfel                 | Birn                 |
| Belegapfel            | Doppelte Philipps    |
| Boskop                | Gräfin von Paris     |
| Graham-Laubstamapfel  | Gräfin von Paris     |
| Höfener Cox           | Kölsche von Chame    |
| Jakob Fischer         | Veinelschdambine     |
| Klappfel              |                      |
| Rheinischer Bohnapfel | Bühmer Frühzeitwache |
| Rote Sternapfel       |                      |

(2) Innerhalb der Deichschutzzone nach NDO sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO1 Sonstiges Sondergebiet für den sozialen Wohnungsbau
  - SO2 Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung
  - SO3 Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung
- Maß der baulichen Nutzung**
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH 3,30 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Nachrichtliche Übernahme
  - Umgrenzung der Flächen mit Wasserechten Festsetzungen
  - Deichschutzzone

**Nachrichtliche Hinweise**

- Küstenschutz**

Gemäß § 16 Abs. 1 NDO dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des gewählten Hauptdeiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen, wenn das Gebiet im Einzelteil einer oder mehr nicht beachtlichen Härten führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Ausnahme genehmigung ist widerruflich.
- Bodenfund**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schächte 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 Aurich 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.
- Altanlagen**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die in der Gefährdungsabschätzung festgestellten belasteten Bereiche gemäß dem Sanierungsvorschlag des Gutachters und nach den Anweisungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Aurich vor Baubeginn zu sanieren.
- Kampfmittel**

Für die Erteilung einer Baugenehmigung auf bisher unbebauten Baugrundstücken ist die Durchführung einer Maßnahme der Gefahrenforschung zur Ermittlung von Kriegerwaffen durch Abwurfmunition erforderlich.
- Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten haben sich die Bauherren bei den Versorgungsunternehmen über den Leitungsverlauf von Versorgungsleitungen zu erkundigen. Die jeweiligen Schutzanforderungen sind zu beachten.
- Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.
- Bodenaushub**

Bei den Bauarbeiten anfallende 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 unbelastete Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib von unbelastetem Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfallt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Probenahmen und Untersuchungen des Bodennaterials erforderlich.

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

Sobald es im Rahmen der Baumaßnahmen 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 Bodenschichten, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft festgelegt werden, sind durch Bodenaufflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingabfälle als Baustoffe eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Merkung 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, BGI 11 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) zu beachten (BGI 11 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I Nr. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 192).

**Gemeinde Juist**  
**Landkreis Aurich**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V6**  
**für 5 Inselkaten und ein Mehrfamilienhaus**

Übersichtsplan M. 1:1.000

Jun 2023 1. Ausfertigung M. 1:1.000

WNP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für bauliche Planung und Stadtentwicklung

Eschenweg 1 26121 Oldenburg  
Telefon 0441 87124-0  
Telefax 0441 87124-23  
E-Mail: info@wnp.de  
Internet: www.wnp.de

NWP