



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der Baulichen Nutzung: Sondergebiet „Strandversorgung“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ gemäß § 11 BauNVO dient der Versorgung des Strandes mit gastronomischen und Dienstleistungsnutzungen sowie für ergänzenden Nutzungen, die damit im funktionalen Zusammenhang stehen.

Allgemein zulässig sind mit den jeweils erforderlichen Nebenanlagen:

- Gaststätten und Restaurantbetriebe mit Außengastronomie und
- Gebäude und Anlagen der Dienstleistungen für Freizeitaktivitäten

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist der Strand am Ende der befestigten Zuwegung durch die Dünen mit einer Höhe von 6,00 m ü NHN.

2.2 Überschreitung der Grundfläche  
Eine Überschreitung der Grundfläche ist nicht zulässig.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise wird die maximale Länge der baulichen Anlagen mit 20,00 m und einer maximale Breite von 10,00 m festgesetzt.

**4. Festsetzungen auf Zeit in Verbindung mit einer Genehmigung nach Niedersächsischem Wassergesetz** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für den Zeitraum oder ab dem Zeitpunkt zulässig, für den eine Baugenehmigung oder Genehmigung nach Niedersächsischem Wassergesetz erteilt wurde und besteht.

Sollte keine gültige Genehmigung nach Niedersächsischem Wassergesetz anwendbar sein, ist der Geltungsbereich als Strandfläche herzustellen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND 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 9 DES GESETZES ZUR ERRICHTUNG EINES SONDERVERMÖGENS „AUFBAUHLFE 2021“ (BGBl. I S. 4147) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESWAHLEGESETZES, DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALWAHLEGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES VOM 10.06.2021 (NDS. GVBl. S. 368) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR ÄNDERUNG DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG SOWIE ZUR ERLEICHTERUNG DER SCHAFFUNG VON WOHNRAUM VOM 10.11.2020 (NDS. GVBl. S. 384) HAT DER RAT DER GEMEINDE BALTRUM DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BALTRUM, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE BALTRUM HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BALTRUM, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE BALTRUM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN BP 13 "STRAND" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

BALTRUM, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**5. INKRAFTTRETEN**

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE BALTRUM IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS \_\_\_\_\_ UND IM \_\_\_\_\_ BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN BP 13 "STRAND" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

BALTRUM, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BALTRUM, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**I. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sonstiges Sondergebiet "Strandversorgung"

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,1 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: max. 3,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a abweichende Bauweise

Baugrenze

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6,00 Höhenbezugspunkt in Meter ü NHN

HINWEISE

**1. Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. IS. 3786).

**2. Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boden-funde 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 Arbeit gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

**3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**  
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, untere Bodenschutzbehörde 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**  
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 einer Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen.

**6. Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Juist zu benachrichtigen.

**7. Artenschutz**  
Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatschG sind bei allen Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten.

**8. Maßnahmen im Bereich der Schutzdüne**  
Sollten Leitungsverlegungen o. ä. Maßnahmen im Bereich der Schutzdüne notwendig werden, ist eine gesonderte deichrechtliche Ausnahmegenehmigung beim NLWKN nach § 20a NDG in Verbindung mit § 14 NDG sind für die Benutzung der Schutzdünen zu beantragen.

**9. Bodenverhältnisse**  
Die Böden im Plangebiet sind als mäßig verdichtungsempfindlich einzustufen. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten.

**10. Flugplatz Wittmund**  
Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Wittmund. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz bzw. Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nach Auskunft des Flughafenträgers nicht anerkannt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)

Die Örtlichen Bauvorschriften sind für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

**1. Gebäudeverkleidung**  
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind die baulichen Anlagen und Gebäude nach außen hin sichtbar mit einer naturfarbenen Holzverkleidung oder Anstrichen in weißen Farbtonen (RAL9001, 9003, 9010 oder 9016) zu versehen.

**2. Terrassen**  
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind Aussichtsplattformen oder Terrassen nur bis zu einer maximalen Ebene von 6,00 m über NHN zulässig.

**3. Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE BALTRUM HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BP 13 "STRAND" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

BALTRUM, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

**2. PLANUNTERLAGE**

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1:1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG  
© 2021

LANDAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSENG NIEDERSACHSEN  
REGIONALDIREKTION AURICH

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILWEISE BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 05.08.2021). 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 \_\_\_\_\_

KATASTERAMT NORDEN

(UNTERSCHRIFT) \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE  
**GEMEINDE BALTRUM**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "STRAND"**

MASSSTAB  
**1:1.000**

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11955	Bottenbruch	Bottenbruch		780 x 594	i.V.m. § 8 Abs.2, Satz 2 BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2022_01_18_11955_BP13_V.vwx	18.01.2022	Vorentwurf

PLANVERFASSER

**Thalen Consult GmbH**  
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG