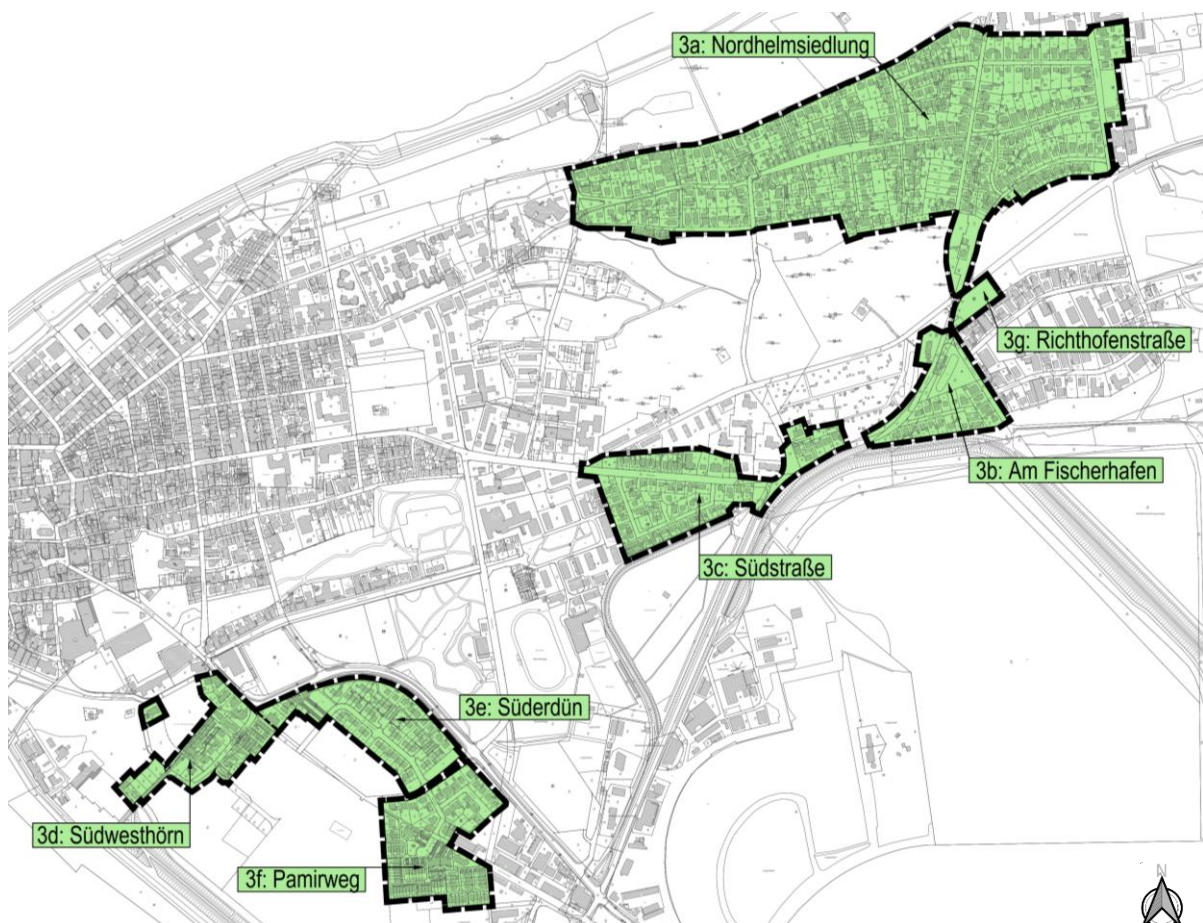


Stadt Norderney



Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung) *Gestaltungsregeln für die Siedlungsgebiete (Gebiet 3)*



Erneuter Entwurf

April 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhalt

| | |
|--|----|
| § 1 Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| § 2 Sachlicher Geltungsbereich | 1 |
| § 3 Dächer und Dachaufbauten | 1 |
| § 3.1 Dachüberstände und Dacheindeckung | 2 |
| § 3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte | 2 |
| § 3.3 Dachflächenfenster | 4 |
| § 3.4 Dachbegrünung | 4 |
| § 4 Fassaden | 5 |
| § 4.1 Fassadengestaltung | 5 |
| § 4.2 Fenster und Türen | 6 |
| § 4.3 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen | 7 |
| § 5 Werbeanlagen | 7 |
| § 6 Abweichungen | 8 |
| § 7 Ordnungswidrigkeiten | 8 |
| § 8 Außerkrafttreten | 8 |
| § 9 Inkrafttreten | 9 |
| Präambel | 10 |
| Verfahrensvermerke | 10 |

Anmerkung: Die nachstehenden Textfassungen enthalten farbliche Markierungen, durch die die gegenüber dem Entwurfsstand vorgenommenen Änderungen kenntlich gemacht werden. Grün markierte Textpassagen stellen Ergänzungen dar, gelb markierte Inhalte wurden an andere Stellen der Satzung oder in die Präambel verschoben, rot markierte Passagen wurden gestrichen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung der Stadt Norderney mit Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Siedlungsquartieren ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO, die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedungen und Werbeanlagen. Die Vorschriften erfolgen auf Grundlage des § 84 Abs. 3 NBauO.

Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt. Gleiches gilt für Regelungsinhalte in den Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney gemäß § 172 BauGB.

§ 3 Dächer und Dachaufbauten

Präambel:

Problem: Dachböden wurden traditionell als Lagerflächen genutzt, wodurch eine Belichtung des obersten Dachraumes nicht notwendig war. Sie blieben daher unausgebaut. Heutzutage erfordern veränderte Nutzungsanforderungen die Nutzung des gesamten Raumvolumens eines Hauses, was den Ausbau des Dachgeschosses zur Folge hat. Dies führt jedoch zu Belichtungsproblemen. Neue Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte können das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich verändern, wenn sie ohne sorgfältige Planung eingebaut werden.

Eine historisch entwickelte Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten, stellt ein wesentliches städtebauliches Gestaltungsziel dar. Dabei soll das über viele Jahrzehnte entwickelte einheitliche Orts- und Straßenbild erhalten, wiederhergestellt und weiterentwickelt werden.

- Es ist anzustreben die Anzahl der Gauben möglichst gering zu halten. Eine angemessene Proportion der Dachgauben gegenüber dem Gebäude ist empfehlenswert.
- Eine Belichtung der Innenräume über die Giebelfassade ist vorzuziehen, um die Dachlandschaft möglichst ruhig gestalten zu können.
- Dachflächenfenster sollten kleinformatig, in der Breite schmal und möglichst von der Straße aus nicht einsehbar sein.
- Die Ausrichtung der Dachaufbauten sollte sich aus der Fassadengliederung ableiten.

Bei Doppelhaus- und Reihenhausbebauung ist darüber hinaus auf eine einheitliche und abgestimmte Dachgestaltung innerhalb der jeweiligen Hausgruppe zu achten. Die Vorschriften

in § 3 sind so anzuwenden, dass insbesondere hinsichtlich der Dacheindeckung gleiche Strukturen entstehen; Gleiches gilt für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster.

§ 3.1 Dachüberstände und Dacheindeckung

1. Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die trauf- und giebelseitigen Dachüberstände dürfen maximal 30 cm betragen.
2. ~~Bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung sind die Vorschriften in § 3 so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe gleiche Strukturen in der Dacheindeckung ergeben. Gleiches gilt für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster.~~

Hinweis: Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5 „Süd-/ Südhoffstraße“, 1. Änderung, Nr. 12 „Am Fischerhafen“, Nr. 26 „Südliche Hafestraße“, 3. Änderung, Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung, Nr. 28 „Am Weststrand“, 5. Änderung, Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung und Nr. 32 „Gorch-Fock-Weg“ sind von den Vorschriften § 3.1 dieser Satzung ausgenommen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen Bebauungspläne gelten weiterhin:

- *örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd-/ Südhoffstraße“, 1. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 3 und Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.1, Nr. 2.1.2, Nr. 2.1.3 und Nr. 2.1.5 des Bebauungsplanes Nr. 25A „Nordhelm-West“, 1. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.1.2, Nr. 2.1.1.3, Nr. 2.1.1.4 und Nr. 2.1.1.6 des Bebauungsplanes Nr. Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“, 1. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.2, Nr. 2.1.3, Nr. 2.1.5 des Bebauungsplanes Nr. 25C „Nordhelm-Ost“, 2. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. Nr. 26 „Südliche Hafestraße“, 3. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung (ergänzendes Verfahren)*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2, Punkt 2 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. Nr. 32 „Am Hafen“*

§ 3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

§ 3.2.1 Dachgauben

1. Dachaufbauten sind nur als Walmgauen, Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben oder Kastengauen zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäude dieselbe Gaubenart verwenden.
2. Die Dachflächen von Walmdachgauben und Giebelgauben sind mit 30°-55° Neigung auszubilden.
3. Die Dachfläche von Trapezgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden. Die Seitenflächen der Trapezgauben sind mit 45°-75° Neigung (zur waagerechten) auszubilden.

4. Die Dacheindeckung der Gaube muss in Materialität und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Kastengauben sind von dieser Regelung ausgenommen.
5. Dachgauben sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Die Errichtung von übereinanderliegenden Dachaufbauten sowie Dachaufbauten über mehrere Geschosse ist nicht zulässig.
6. Dachflächenfenster auf Gauben sind unzulässig.
7. Bei der Errichtung von Gauben beträgt der seitliche Abstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zum First **mindestens** 1,00 m. Gauben sind mit einem Abstand von **mindestens** 0,60 m zur Traufe zu errichten. **Die Abstände sind in der Schräge zu messen.**
8. Bei der Errichtung von Dachgauben darf das Gesamtmaß aller Gauben von 1/2 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Hafen“, in Kraft seit dem 07.07.2006, findet der § 3.2.1 der vorliegenden Satzung keine Anwendung.

§ 3.2.2 Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte zur öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Dachseite sind unzulässig.
2. Dacheinschnitte sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Übereinanderliegende Dacheinschnitte und Dacheinschnitte über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
3. Bei der Errichtung von Dacheinschnitten beträgt der seitliche Abstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zum First **mindestens** 1,00 m. Dacheinschnitte sind mit einem Abstand von **mindestens** 0,60 m zur Traufe zu errichten. **Die Abstände sind in der Schräge zu messen.**
4. Bei der Errichtung von Dacheinschnitten darf das Gesamtmaß aller Dacheinschnitte von 1/2 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.

§ 3.2.3 Zwerchgiebel

1. Giebel in Form von Zwerchgiebeln dürfen nur symmetrisch (mit einer Dachneigung < 30°- 55°) errichtet werden.
- ~~1. — Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.~~
2. Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln darf das Maß von 1/3 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.
3. Die Dacheindeckung des Zwerchgiebels muss in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen.
4. Der Zwerchgiebel darf nur eingeschossig ausgebildet werden. Zwerchgiebel dürfen nicht über mehrere Geschossebenen ausgebildet werden.
5. Zwerchgiebel müssen sich untergeordnet darstellen. Der Abstand zum First muss **mindestens** 0,50 m betragen. Der Abstand vom Zwerchgiebel zum Ortgang muss **mindestens** 1,00 m betragen. **Die Abstände sind in der Schräge zu messen.**
6. Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig. Der Einbau von Dachfenstern auf den Dachflächen des Zwerchgiebels ist ebenfalls unzulässig.

7. Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.

§ 3.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Kombinationen)

1. Werden mehrere Dachaufbauten bzw. -einschnitte innerhalb einer Dachfläche errichtet, ist dazwischen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
2. Die gleichzeitige Errichtung von Zwerchgiebel und Dachgaube bzw. Zwerchgiebel und Dacheinschnitt innerhalb einer Dachfläche ist zulässig.
3. Die gleichzeitige Errichtung von Dacheinschnitten und Dachgauben innerhalb einer Dachfläche ist unzulässig.
4. Die gleichzeitige Errichtung von Dacheinschnitt, Dachgaube und Zwerchgiebel innerhalb einer Dachfläche ist unzulässig.
5. Eine bauliche Kombination von Dachgaube und Dacheinschnitt ist zulässig.
6. Bei der gleichzeitigen Errichtung von Zwerchgiebel und Dachgaube oder Dacheinschnitten innerhalb einer Dachfläche darf das Gesamtmaß der Bauteile 1/2 der Traufwandlänge nicht überschreiten. Die Vorgabe gemäß § 3.2.1 Abs. 8 ist entsprechend zu berücksichtigen.

§ 3.3 Dachflächenfenster

1. Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format (mindestens im Verhältnis 1,2:1) haben. Mehrflügelige Dachflächenfenster können auch liegende Formate aufweisen, die einzelnen Öffnungsflügel müssen jedoch ein stehendes Format haben.
2. Die Summe aller Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der verbleibenden geneigten Dachfläche (ohne Dachgaube, Dacheinschnitt oder Zwerchgiebel) betragen. Kniestockfenster sind unzulässig.
3. Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern ist zum Ortgang ein Abstand von **mindestens** 1,00 m einzuhalten.
4. ~~Die Errichtung von Dachbalkonfenstern (Fassadenanschlussfenster) in der Dachfläche zur öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht zulässig. Auf den weiteren Dachflächen sind bei der Errichtung von Dachbalkonfenstern die Symmetrien und Fluchten zu beachten.~~
4. Bei der Errichtung von Dachfenstern in Kombination mit Dachaufbauten, Dacheinschnitten oder Zwerchgiebeln ist ein Abstand von **mindestens** 1,00 m zu den Dachaufbauten, Dacheinschnitten oder Zwerchgiebeln einzuhalten.

§ 3.4 Dachbegrünung

1. Werden Hauptgebäude und Garagen **gem. § 12 BauNVO** ab einer Dachfläche von **15 40 m²** mit einem Flachdach errichtet, sind diese zu begrünen, sofern sie nicht mit Photovoltaik-Modulen bedeckt sind.
2. Untergeordnete Gebäudeteile, Carports und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 4 Fassaden

Präambel:

Die Fassade eines Gebäudes ist dessen prägendstes Gestaltungselement im öffentlichen Raum. Sie bestimmt wesentlich die Wahrnehmung des Gebäudes und nimmt damit direkten Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild. Dabei wird die Fassadengestaltung insbesondere durch deren Materialität, Farbigkeit, Gliederung, Fenster- und Türformate, sowie durch Vor- und Rücksprünge, auskragende Bauteile, Balkone und Terrassen bestimmt.

In der Vergangenheit wurde das historische Fassadenbild vielfach durch nachträgliche An- und Einbauten überformt. Dies führte zu uneinheitlichen, gestalterisch unruhigen Gebäudefassaden, die ihren historischen Charakter und ihre ortsbildprägende Wirkung in Teilen eingebüßt haben. Die Herausforderung besteht entsprechend darin, funktionale Änderungen (z.B. größere Fensterflächen, Balkone, moderne Materialien) mit dem Anspruch an eine ortsbildverträgliche Architektur in Einklang zu bringen.

Durch klare Vorgaben zu Fassadengliederung, Materialverwendung und auskragenden Bauteilen kann das Ortsbild wiederhergestellt, erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Insbesondere ist bei der Anbringung auskragender Bauteile, Balkone und Dachterrassen, die eine besonders große Wirkung auf das Fassadenbild eines Gebäudes haben, darauf zu achten, dass diese sich aus der Fassadengliederung des einzelnen Gebäudes entwickeln. Dies ist nicht nur für die Hauptfassade, sondern ebenso für die Rück- und Nebenseiten von Bedeutung, da auch diese, in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort des Betrachters, häufig im öffentlichen Raum wahrgenommen werden. Gliederung, Maßstab und Form haben sich dabei jeweils an der Fassadengestaltung des Gebäudes zu orientieren. Dadurch können charakteristische Elemente der historischen Fassadenansicht erhalten und visuelle Brüche sowie Überformungen vermieden werden.

Bei Doppelhaus- und Reihenhausbebauung ist darüber hinaus auf eine abgestimmte und einheitliche Fassadengestaltung innerhalb der jeweiligen Hausgruppe zu achten. Insbesondere hinsichtlich der Materialität der Fassaden gemäß § 4.1 sollte ein zusammenhängendes und harmonisches Erscheinungsbild entstehen.

§ 4.1 Fassadengestaltung

1. Die Fassaden sind als Lochfassaden (als geschlossene Fassadenwand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) auszuführen. Optisch ist die Fassade aus Putz oder Ziegelmauerwerk auszuführen.
2. Sprechen bauliche Vorteile (z.B. Statik) dafür, sind ausnahmsweise auch Vorhangfassaden zulässig, sofern diese eine Ziegeloptik (z.B. Creaton) vorweisen.
3. Zur äußeren Gestaltung der Fassade sind neben Fenster, Türen und deren Rahmen bei Gebäuden nicht mehr als **zwei drei** Materialien zu verwenden. Zusätzlich zum Ziegel- oder Putzmauerwerk ~~darf~~**dürfen** somit noch ~~ein weiteres Material~~ **zwei weitere Materialien in einer Flächengröße von insgesamt 20 30 % der geschlossenen Fassadenteile der einzelnen Fassadenansicht als Fassadenbekleidung Verwendung finden.** Folgende Materialien sind zulässig:
 - a. Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“)
 - b. Blechverkleidungen: z.B. Zink, Corteen, Kupfer,

- c. Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele,
 - d. Fassadenbegrünung.
4. ~~Max. 20 % der einzelnen Fassadenansicht darf mit einer anderen Fassadenbekleidung versehen werden.~~ Eine Fassadenbegrünung ist auch vollflächig möglich.
5. ~~Bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe gleiche Strukturen (Fassadenmaterial nach § 4.1 dieser Satzung) in der Fassadengestaltung ergeben.~~

Hinweis: Die folgenden örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen Bebauungspläne gelten zusätzlich zu den Vorschriften des § 4.1 dieser Satzung:

- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2, Punkt 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd/Südhoffstraße“, 1. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 6 des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2.1 des Bebauungsplanes Nr. 25A „Nordhelm-West“, 1. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.2.1 des Bebauungsplanes Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“, 1. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2.1 des Bebauungsplanes Nr. 25C „Nordhelm-Ost“, 2. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 5 und Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, 3. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 7 und Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung (ergänzendes Verfahren)*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 3 Punkt 1 und 3 des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung*
- *örtliche Bauvorschrift Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am Hafen“*

§ 4.2 Fenster und Türen

1. Der Anteil von Fenster- und Türenflächen der Hauptgebäude muss **mindestens** 20 % und darf **maximal** 40 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen.
2. In Außenwänden müssen Fenster und Türen ein stehendes Rechteckformat haben bzw. Fensterbänder sind so zu gliedern, dass die einzelnen Fensteranteile ein stehendes Rechteckformat haben und symmetrisch aufgeteilt sind. Das stehende Rechteckformat wird durch ein Seitenverhältnis von **mindestens** 1:1,2 definiert, maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.
3. Für Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ~~ist in den Gebieten 3a, 3c, 3e und 3f ein weißes Material oder weißer Anstrich zu verwenden.~~ Als „weiß“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne 1013 (perlweiß), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß) und 9012 (reinraumweiß) 9016 (verkehrsweiß); **müssen Materialien oder Anstriche in den Farben „weiß“, „grau“, „braun“ oder „dunkelgrün“ verwendet werden:**

- a. Als „weiß“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne 1013 „perlweiß“, 9001 „cremeweiß“, 9003 „signalweiß“, 9010 „reinweiß“ und 9016 „verkehrsweiß“.
- b. Als „grau“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne der Farbreihe 7000 (7000 bis 7048)
- c. Als „braun“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne der Farbreihe 8000 (8000 bis 8029)
- d. Als „dunkelgrün“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne 6005 „moosgrün“, 6007 „flaschengrün“, 6009 „tannengrün“, 6012 „schwarzgrün“, 6020 „chromoxidgrün“ und 6028 „kieferngrün“.

Hinweis: Die folgenden örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen Bebauungspläne gelten zusätzlich zu den Vorschriften des § 4.2 dieser Satzung:

- ~~örtliche Bauvorschrift Nr. 3, Punkt 1 des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd-/Südhoffstraße“, 1. Änderung~~
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.3.2 des Bebauungsplanes Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“, 1. Änderung

§ 4.3 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen

1. Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.
2. ~~Die auskragenden Bauteile, Balkone und Dachterrassen sind aus der Fassadengliederung des einzelnen Gebäudes (Rück- und Nebenseiten des Gebäudes) zu entwickeln, d.h. Gliederung, Maßstab und Form haben sich an der Fassadengestaltung des Gebäudes zu orientieren.~~
2. Brüstungen und Balkone dürfen nicht massiv ausgeführt werden, sondern als Gitterwerk, in Glas oder ähnlich (transparent). Bei der Verwendung von Glas ist auf den Vogelschlag Rücksicht zu nehmen, sodass nicht ausschließlich transparente Glasscheiben verwendet werden dürfen. ~~Der Anteil massiver Materialien muss sich unterordnen.~~
3. Auskragende Bauteile (z.B. Erker) und Balkone dürfen an den von der öffentlichen Erschließungsstraße einsehbaren Gebäudeseiten (senkrecht zur Erschließungsstraße ausgerichtete Gebäudeseiten) eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Beschränkung gilt nicht für rückwärtige Gebäudeseiten.
4. Werden entlang einer Fassade mehrere Balkone oder Dachterrassen errichtet, muss der Abstand zwischen den jeweiligen Bauelementen mindestens 1,00 m betragen.
5. Balkone, Dachterrassen und auskragende Bauteile haben einen Mindestabstand von 1,00 m zur Außenkante des Gebäudes einzuhalten.

§ 5 Werbeanlagen

~~Zusätzlich zu~~ Abweichend von den Vorgaben der Allgemeinen Gestaltungssatzung mit übergeordneten Gestaltungsregeln werden für die vorliegende Gestaltungssatzung mit Gestaltungsregeln für die Siedlungsgebiete folgende weitere Regelungen aufgestellt:

1. Je Gewerbetreibendem darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m² errichtet werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 2,00 m² errichtet werden.
2. Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung / beleuchteter Werbung sind unzulässig.

§ 6 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind gemäß den Vorgaben des § 66 NBauO zulässig. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen der NBauO und aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind. Abweichungen kommen insbesondere in Betracht, wenn der bestehende historisch begründete Baustil, Anforderungen der Barrierefreiheit oder denkmalpflegerische Vorgaben dafürsprechen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift zur Regelung von Außenwerbung entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

§ 8 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung wird die Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney, rechtsverbindlich seit dem 19.03.1993, aufgehoben.

Mit Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften der entsprechenden Bebauungspläne aufgehoben:

- örtliche Bauvorschrift Nr. 4, Punkt 2 (Balkone, Dachterrassen) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd-/ Südhoffstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 27.06.2014
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.7 (Dachgauben, Dacheinschnitte) des Bebauungsplanes Nr. 25A „Nordhelm-West“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.06.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2.4 (Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte, Balkone) des Bebauungsplanes Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.04.2014
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.7 (Dachaufbauten, Dacheinschnitte) des Bebauungsplanes Nr. 25C „Nordhelm-Ost“, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.07.2015
- örtliche Bauvorschrift Nr. 8 (Dachaufbauten, Dacheinschnitte) des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2 (Dachaufbauten, Dacheinschnitte) und Nr. 12 (Balkone, Dachterrassen) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 25.09.2015

- örtliche Bauvorschriften Nr. 7 (Balkone) und Nr. 8 (Dachterrassen) des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 18.04.2014

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.10.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64), hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am _____ diese Satzung, bestehend aus den vorstehenden Festsetzungen und dem Übersichtsplan, als Satzung beschlossen:

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat am _____ die Aufstellung dieser Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen der Stadt Norderney mit Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieser Satzung nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser Satzung und der Begründung haben vom _____ bis _____ (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister

Der Beschluss dieser Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO am _____ im Amtsblatt Nr. ____ des Landkreises Aurich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am _____ in Kraft getreten.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister