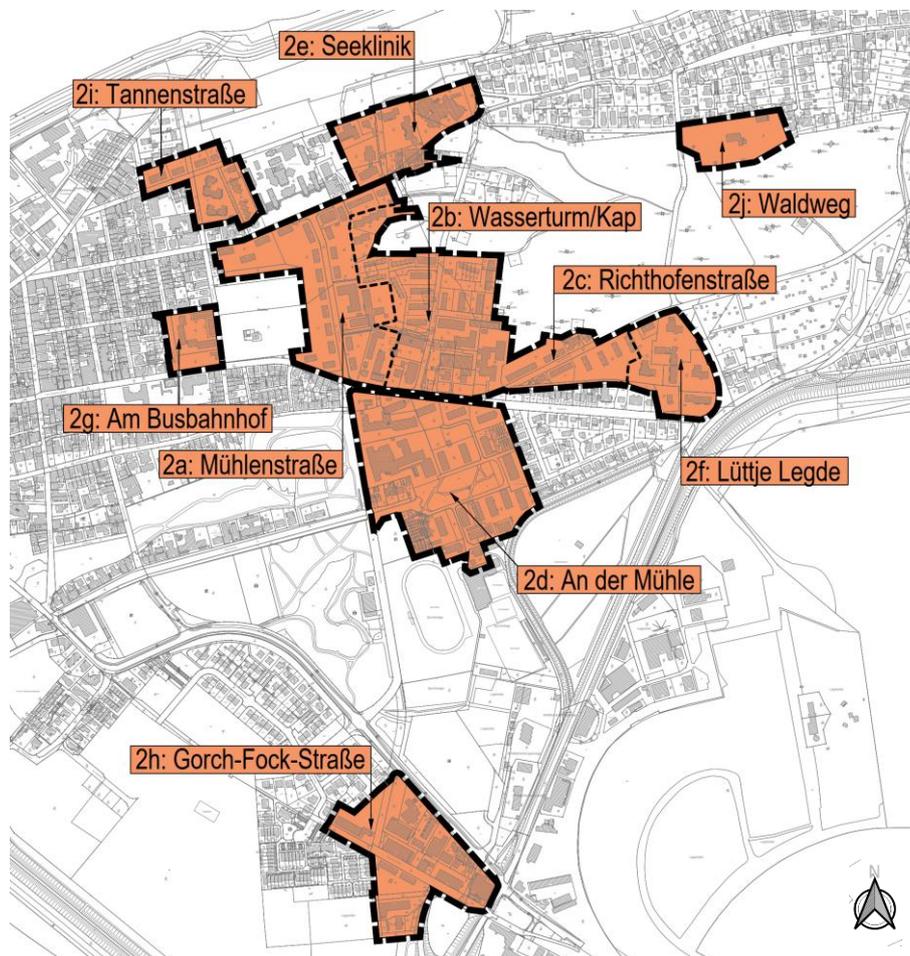


Stadt Norderney



Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung)

Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2)



Entwurf

April 2025

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 Geltungsbereich.....	1
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	1
§ 3 Dächer und Dachaufbauten	1
§ 3.1 Dachform und Dachneigung	2
§ 3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	2
§ 3.3 Dachflächenfenster.....	3
§ 3.4 Dachbegrünung	3
§ 4 Fassadengestaltung.....	3
§ 5 Fenster und Türen	4
§ 6 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen	4
§ 7 Werbeanlagen	5
§ 8 Abweichungen	5
§ 9 Ordnungswidrigkeiten	5
§ 10 Außerkrafttreten	5
§ 10 Inkrafttreten.....	6
Präambel.....	7
Verfahrensvermerke	7

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung der Stadt Norderney mit Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau 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.

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

Als oberer Gebäudeabschluss nimmt das Dach ein wesentliches Gestaltungsmerkmal bei Gebäuden ein. Die Gesamtheit der Dachlandschaft mit ihrer einheitlichen Gesamtgestaltung und der Vielfalt von ortstypischen Gestaltungsmerkmalen prägt nicht unwesentlich das Orts- und Straßenbild. Dabei wird das Dach von der Dachform, der Dachneigung, der Dachfarbe, dem Dacheindeckungsmaterial, der Firstrichtung, den Dachüberständen, den Dachaufbauten und -einschnitten sowie Dachflächenfenstern geprägt.

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.

§ 3.1 Dachform und Dachneigung

1. Geneigte Dächer sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen herzustellen.

Hinweis: Der Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung und Nr. 61 „An der Mühle“ sind von der obenstehenden Vorschrift ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 1 des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung, die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 1 des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ und die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten weiterhin.

§ 3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

§ 3.2.1 Dachgauben

1. Dachaufbauten sind nur als Walmdgauben, Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben oder Kastengauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 ist von der Vorschriften § 3.2.1 Nr. 1 dieser Satzung ausgenommen. Die örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 32 gilt weiterhin.

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 Dachgeschosebene 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 1,00 m. Gauben sind mit einem Abstand von 0,60 m zur Traufe zu errichten. Wenn mehrere Gauben errichtet werden, ist untereinander ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
8. Bei der Errichtung von Dachgauben darf das Gesamtmaß aller Gauben von 1/2 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.

§ 3.2.2 Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 3.2.3 Zwerchgiebel

1. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist unzulässig.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ sind von den Vorschriften § 3.2.1 und § 3.2.3 dieser Satzung ausgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Punkt 6 – 11 des

Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ sowie die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Punkt 6 – 11 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten weiterhin.

§ 3.3 Dachflächenfenster

1. Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format (min. 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 Dachfläche der verbleibenden geneigten Dachfläche (ohne Dachgaube) betragen. Kniestockfenster sind unzulässig.
3. Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern ist zum Ortgang ein Abstand von mind. 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.
5. Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern in Kombination mit Dachaufbauten ist ein Abstand von 1,00 m zu den Dachaufbauten einzuhalten.

§ 3.4 Dachbegrünung

1. Werden Hauptgebäude und Garagen ab einer Dachfläche von 15 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 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 Materialien zu verwenden. Zusätzlich zum Ziegel- oder Putzmauerwerk darf ein weiteres Material als Fassadenbekleidung Verwendung finden. Folgende Materialien sind zulässig:
 - a. Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“)
 - b. Blechverkleidungen, wie 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 örtliche Bauvorschrift Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung, die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seeklinik“ sowie die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten zusätzlich zu den Vorschriften des § 3 dieser Satzung.

§ 5 Fenster und Türen

1. Der Anteil von Fenster- und Türenflächen der Hauptgebäude muss mind. 20 % und darf max. 40 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen. In den Gebieten 2a „Mühlenstraße“ und 2c „Richtofenstraße“ dürfen bodentiefe Fenster max. einen Anteil von 20 % der straßenseitigen Fassade einnehmen.
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 mind. 1:1,2 definiert, maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.

§ 6 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen

1. Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen ausgerichteten 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.
3. 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.
4. Auskragende Bauteile 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.
5. Werden entlang einer Fassade mehrere Balkone oder Dachterrassen errichtet, muss der Abstand zwischen den jeweiligen Bauelementen mindestens 1,00 m betragen.
6. Balkone, Dachterrassen und auskragende Bauteile haben einen Mindestabstand von 1,00 m zur Außenkante des Gebäudes einzuhalten.

Hinweis: Die Vorschriften in § 6 dieser Satzung gelten nicht für das Gebiet 2d „An der Mühle“.

§ 7 Werbeanlagen

Zusätzlich zu den Vorgaben der Allgemeinen Gestaltungssatzung mit übergeordneten Gestaltungsregeln werden für die vorliegende Gestaltungssatzung mit Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau folgende weitere Regelungen aufgestellt:

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen Werbeanlagen nur im Eingangsbereich des Gebäudes errichtet werden.
2. Je Gewerbetreibender darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m² errichtet werden.
3. Der Punkt 1 des § 10.3 der Allgemeinen Gestaltungssatzung mit Anforderungen an einzelnen Werbeträgerarten findet in dieser Satzung keine Anwendung.
4. Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung / beleuchteter Werbung sind unzulässig.

§ 8 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.

§ 9 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.

§ 10 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 wird die folgende örtliche Bauvorschrift der entsprechenden Bebauungspläne aufgehoben:

- örtliche Bauvorschrift Nr. 6 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 22.02.2019 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“, rechtskräftig seit dem 24.01.2025

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung gilt weiterhin die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Punkt 1 (Dachform und Dachneigung) und zusätzlich zur

vorliegenden Satzung die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 (Außenwände) des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seeklinik“ und für die Geltungsbereiche der 1. Änderung, der 3. Änderung und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Seeklinik“ gelten zusätzlich zur vorliegenden Satzung die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 (Außenwände) des Bebauungsplanes Nr. 36 „SeeklinikC.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten weiterhin die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Punkt 1 (Dachform und Dachneigung), Nr. 1, Punkt 6 – 11 (Dachaufbauten und Dacheinschnitte) sowie zusätzlich zur vorliegenden Satzung die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 (Außenwände) des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“, rechtskräftig seit dem 22.02.2019.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten weiterhin die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Punkt 1 (Dachform und Dachneigung), Nr. 1, Punkt 6 – 11 (Dachaufbauten und Dacheinschnitte) sowie zusätzlich zur vorliegenden Satzung die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 (Außenwände) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“, rechtskräftig seit dem _____.

§ 10 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