

Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung)

übergeordnete Gestaltungsregeln
für den gesamten Stadtbereich



Grundzüge der Planung

Mai 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	1
2	Anlass, städtebauliche Ziele und Methodik.....	1
3	Geltungsbereich	2
4	Satzungsinhalte	2

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Gestaltungssatzung sind § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

2 Anlass, städtebauliche Ziele und Methodik

Das Stadtbild der ostfriesischen Insel Norderney wird vor allem von der Architektur aus dem 19. Jahrhundert geprägt. Dabei bilden beispielsweise das Conversationshaus, das Kurtheater, aber auch das Kaiserliche Postamt eindrucksvolle Beispiele. Die vorhandenen Baudenkmäler werden überwiegend durch die Bäderarchitektur gekennzeichnet. Die Bäderarchitektur ist ein Baustil, welcher vor allem die deutschen Badeorte prägt.

Das Orts- und Siedlungsbild einer Stadt wird durch verschiedene Merkmale geprägt. So übt die Gestaltung der Dachlandschaft, das Fassadenbild, aber auch der private Grünbereich Einfluss auf das Orts- und Siedlungsbild aus. Die Formulierung von örtlichen Bauvorschriften setzt der Gestaltung einen Rahmen und kann dabei als positive Baupflege wirken. Der § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermöglicht den Städten durch örtliche Bauvorschriften bestimmte städtebauliche oder gestalterische Absichten zu verwirklichen und für bestimmte Teile des Stadtgebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen zu stellen.

Auf der Insel Norderney haben die Fragen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung in jüngster Zeit nicht nur im politischen Gremium und der Verwaltung zugenommen, auch in der öffentlichen Diskussion fand sie vermehrt Platz. Die Insel Norderney verfügt bereits über eine Gestaltungssatzung, welche seit 1993 rechtskräftig ist. Die Gestaltungssatzung enthält Vorschriften zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Ausnahmen für untergeordnete Bauteile, Solarenergieanlagen, Werbeanlagen, auskragende Bauteile, Erker, Vorgärten, Einstellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie zu Einfriedungen und Abfallbehälterstandplätzen.

Die Entwicklungen der jüngsten Zeit haben herausgestellt, dass die Regelungsinhalte der bestehenden Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1993 zu unpräzise gefasst sind. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Norderney dazu entschieden, eine neue Gestaltungssatzung aufzustellen. Der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermöglicht den Kommunen, durch örtliche Bauvorschriften bestimmte städtebauliche oder gestalterische Absichten zu verwirklichen und für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden zu stellen. Diese örtlichen Bauvorschriften sollen als positive Baupflege wirken. In diesem Sinne soll ein Rahmen für Gestaltung gesetzt werden.

Hierfür wurde ein kooperativer Planungsprozess in Form eines Arbeitskreises mit dem politischen Gremium und der Verwaltung durchgeführt, welchem zunächst eine detaillierte Bestandsaufnahme vorangestellt war. Folgende Untersuchungsschritte wurden im Vorfeld des Arbeitskreises durchgeführt:

- Erfassen der unterschiedlichen Bau- und Siedlungsstrukturen im Geltungsbereich
- Erfassen der Gebäudetypologie und deren Verteilung sowie umfangreiche Fotodokumentation
- Erfassen der Gestaltqualitäten (Gebäude/Freiraum) durch Ortsbesichtigungen, Auswertung der Fotodokumentation und vorliegender Planunterlagen (Bebauungspläne, Gestaltungssatzung von 1993)

- Analyse der Orts- und Baugeschichte der Stadt Norderney

Dabei stellte sich heraus, dass sich der Siedlungsbereich nicht homogen entwickelt hat und unterschiedliche Strukturen aufweist. Insgesamt lassen sich in der Stadt Norderney drei verschiedene Siedlungsstrukturen festhalten: die Innenstadt, die Siedlungsbereiche mit Geschosswohnungsbau sowie die klassischen Siedlungsgebiete. Dementsprechend sind unterschiedliche Vorschriften in den jeweiligen Strukturen zu formulieren, weshalb sich der Arbeitskreis darauf verständigt hat, für jede Zone eine eigene Gestaltungssatzung aufzustellen. Da einige Gestaltungsmerkmale jedoch für den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Norderney gelten sollen, wird ebenso eine gebietsübergreifende Gestaltungssatzung mit allgemein gültigen Regelungen aufgestellt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Allgemeinen Gestaltungssatzung umfasst mit den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Norderney mit Ausnahme der folgenden Gebiete / Straßen:

- Deichstraße
- „Am Hafen“
- Siedlung „Am Weststrand“
- Gebäude am Kurplatz
- Bereich der Seeklinik Norderney
- Teilbereiche der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße
- Gewerblich geprägter Siedlungsbereich „Im Gewerbegebiet“
- Krankenhaus Norderney
- Siedlungsbereich östlich der Lippestraße

Der genaue Geltungsbereich kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

4 Satzungsinhalte

Zu den folgenden Themenbereichen werden Gestaltungsvorschriften formuliert:

- Solarenergieanlagen / Solarthermie
- Antennen und sonstige technische Anlagen
- Vorbaurollläden und Markisen
- Außentreppen
- Vorgärten
- Zufahrten und Einstellplätze
- Einfriedungen
- Werbeanlagen
- Beleuchtung von Gebäuden und Grünanlagen

Solarenergieanlagen / Solarthermie

Es werden Vorschriften zur Zulässigkeit von Solarenergieanlagen / Solarthermie formuliert. Dabei sollen die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie möglichst auf den Dachflächen angebracht werden, welche nicht von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingesehen werden können. Sofern der Nutzen nachweislich nur auf der Dachseite gegeben ist, die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist, ist die Anbringung ausnahmsweise zulässig. Insgesamt sollen sich die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in das Dach hinsichtlich der Dachneigung anpassen. Weiterhin werden Abstandsmaße zu den Dachrändern, dem Ortgang, dem First und der Traufe formuliert, um ein strukturiertes Bild der Dachkonstruktion des Gebäudes zu bewahren.

Antennen und sonstige technische Anlagen

Die formulierten Vorschriften zu den Antennen und sonstigen technischen Anlagen beziehen sich auf den Anbringungsort an der Hausfassade sowie der Anzahl der Antennenanlagen. Antennen und sonstige technische Anlagen üben ebenso einen Einfluss auf das Fassadenbild und die Dachlandschaft auf, insbesondere wenn sie in vermehrter Anzahl errichtet werden. Insofern soll mit den getroffenen Vorschriften die Wahrung eines harmonischen Gebäude- und Fassadenbild erzielt werden.

Vorbaurollläden und Markisen

Die Errichtung von Rollläden und Markisen am Gebäude ist grundsätzlich zulässig. Vorbaurollläden wirken jedoch massiver auf die Fassadenwahrnehmung als in die Fassade integrierte Rollläden. Aus diesem Grund werden Vorbaurollläden entlang der zur öffentlichen Erschließungsstraße ausgerichteten Fassadenfront ausgeschlossen. Bei der Errichtung von mehreren Markisen an einem Gebäude müssen einheitliche Farben / Modelle ausgewählt werden.

Außentreppen

Die Wirkung von Außentreppen an einer Gebäudefassade ist einflussreich und fügt sich in den wenigsten Fällen direkt in die Fassadengliederung ein. Daher werden diese ausschließlich an der zur öffentlichen Erschließungsstraße abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite als zulässig deklariert. Hierdurch wird der Einfluss auf das Straßenbild verhindert, die Nutzung jedoch ermöglicht.

Vorgärten

Aus ökologischen Gründen und aus Gründen des harmonischen Siedlungs- und Straßenbildes sind die Vorgärten von Versiegelungen sowie der Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter oder Kiesgärten freizuhalten. Zur Vorgartengestaltung und der Wirkung auf das Straßen- und Siedlungsbild gehören ebenso Fahrradabstellplätze und freistehende Müllstandplätze sowie sonstige technische Anlagen (Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate), welche im Rahmen der vorliegenden Gestaltungssatzung ausgeschlossen werden.

Zufahrten und Einstellplätze

Das Anlegen von Zufahrten und Einstellplätzen soll grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch eine erhöhte Versiegelung zu vermeiden, werden die maximalen Maße für Zufahrts- und Zuwegungsbreite vorgegeben. Aus ökologischen Gründen sollen nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten mit mindestens 50 % Durchgrünung (bspw. in Form von Rasengittersteinen) ausgebildet werden. Einstellplätze und Garagen sowie Zu- und Abfahrten wirken bei zu dichter Bauweise zum Nachbargrundstück beengend auf das Siedlungs- und Straßenbild ein. Aus diesem Grund ist zur Durchlockerung der Bebauung ein mindestens 0,50 m breiter Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes einzuhalten.

Einfriedungen

Aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Wirkung auf das Siedlungs- und Straßenbild werden Vorgaben zur Einfriedungsart entlang der öffentlichen Erschließungsstraße getroffen. Um Sichtbeziehungen zur öffentlichen Erschließungsstraße beizubehalten und Auswirkungen durch ggfs. Verschattungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden, werden Maximalhöhen der Einfriedungen vorgegeben.

Werbeanlagen – Allgemeine Anforderungen

Entsprechend ihrer Zweckerfüllung wirken Werbeanlagen in den öffentlichen Raum hinein und beeinflussen das Siedlungs- und Straßenbild. Dieses wird insbesondere durch die vorhandenen Gebäude, samt ihrer Gebäudefassaden, bestimmt. Daher ist bei der Gestaltung der Werbeanlagen mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist es, dass weder das Gebäude, an welchem die Werbeanlage angebracht ist, noch benachbarte Gebäude, durch die Werbeanlage negativ beeinträchtigt werden. Um zu viele verschiedene Werbeanlagentypen zu vermeiden, werden zulässige Werbeanlagenformen vorgegeben. Werbeanlagen an und auf Dachflächen, an Bäumen und Hecken, an Schornsteinen und ähnlich hochragenden Bauteilen sowie an Leitungsmasten sind dem Stadtbild der Stadt Norderney sowie der Orientierung nicht dienlich und somit aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Um die Entstehung von überdimensionierten Werbeanlagen in Bezug zur Fassade des Gebäudes zu vermeiden, wird ein Flächenanteil vorgeschrieben.

Warenautomaten

Auch von Warenanlagen geht eine Wirkung auf das Siedlungs- und Straßenbild aus. Aus diesem Grund werden Vorschriften zur Zulässigkeit von Warenautomaten in den verschiedenen Anbringungsorten sowie im Verhältnis zur Fassade formuliert.

Leuchtwerbung / beleuchtete / beschallte Werbeanlagen / Bildschirmwerbung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen soll grundsätzlich möglich sein, ist allerdings so auszugestalten, dass eine Blendfreiheit erzielt wird. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltung wird ein negativer Einfluss auf andere Werbeanlagen sowie auf das Straßenbild vermieden. Wechselndes und bewegliches Licht zieht die Aufmerksamkeit des menschlichen Auges besonders an. Hiermit wird vermieden, dass andere Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Wirkung hintenangestellt werden. Die als Ausnahme definierte Zulässigkeit von Digitalanlagen und Bild- und Filmprojektionen wird in Anlehnung an die Größe sowie die Betriebszeit definiert, wodurch der Einfluss auf das Straßenbild gesteuert werden soll.

Auf den Menschen wirkt eine Dauerbeschallung sowie jegliche, auf Werbewirkung abzielende Geräusentwicklung im Regelfall nach einiger Zeit als Belästigung. Um dieses Gefühl zu verhindern und eine Wohlfühlatmosphäre zu erschaffen, wird eine akustische Wirkung von Werbeanlagen ausgeschlossen.

Beleuchtung von Gebäuden und Grünanlagen

Eine Beleuchtung von Gebäuden ist grundsätzlich ausgeschlossen, um so die störende Wirkung auf die Nachbarschaft zu vermeiden. Ebenso erfolgt der Ausschluss aus ökologischen Gründen. Öffentliche Gebäude und Baudenkmäler haben für das Siedlungs- und Stadtbild eine große Bedeutung. Daher ist die Beleuchtung dieser Anlagen unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Lichtstrahls sowie der zeitlichen Beschränkung zulässig. Dabei hat die Beleuchtung aus Schutzgründen blendfrei zu erfolgen, eine wechselnde oder blinkende Beleuchtung ist aufgrund des Störfaktors ausgeschlossen.