

# Stadt Norderney

Landkreis Aurich

## Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney

### (Gestaltungssatzung)

Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau  
(Gebiet 2)



Grundzüge der Planung

Mai 2023

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	1
2	Anlass und städtebauliche Ziele .....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3	Methode: Bestandsaufnahme.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4	Geltungsbereich .....	2
5	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.

### 1 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.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2) umfassen die folgenden Siedlungsbereiche:

- Gebiet 2a: Siedlungsbereich an der Mühlenstraße sowie südlich der Benekestraße
- Gebiet 2b: Siedlungsbereich an den Straßen „Am Kap“, „Am Wasserturm“ und der Bürgermeister-Willi-Lührs-Straße
- Gebiet 2c: Siedlungsbereich an der Richthofenstraße
- Gebiet 2d: Siedlungsbereich an der Straße „An der Mühle“
- Gebiet 2e: Siedlungsbereich des Kurzentrums zwischen Benekestraße und Tannenstraße
- Gebiet 2f: Siedlungsbereich an der Straße „Lüttje Ledge“

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

## 3 Satzungsinhalte

Zu den folgenden Themenbereichen werden Gestaltungsvorschriften formuliert:

- Dächer und Dachaufbauten
  - Dachform und Dachneigung
  - Dachaufbauten und Dacheinschnitte
    - Dachgauben
    - Dacheinschnitte
    - Zwerchgiebel
    - Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Kombination)
  - Dachfenster
- Fassadengestaltung
- Fenster und Türen
- Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen
- Werbeanlagen

### Dachform und Dachneigung

Die architektonische Gestaltung von Neubauten mit mehreren Wohnungen geht oftmals mit der Errichtung eines Flachdaches einher. Die Gebäudekubatur von Flachdachgebäuden wirkt oftmals wuchtiger und überdimensionierter, als die von Gebäuden mit geneigten Dächern. Zur Wahrung eines harmonischen Straßen- und Siedlungsbildes werden Vorschriften zu geneigten Dächern formuliert.

### Dachgauben

Dachaufbauten sind neben der Dachform maßgeblich für die optische Wirkung von Gebäuden. Die formulierten Vorschriften sorgen dafür, dass sich die Dachaufbauten grundsätzlich in die Dachform einfügen. Da eine einheitliche Gestaltung und der Charakter der geschlossenen Dachfläche erzielt werden soll, sind die Dächer der Dachgauben in der gleichen Materialität und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die Dachlandschaft des Gebäudes soll weiterhin auch mit der Errichtung von Dachgauben eine harmonische Wirkung erzeugen, weshalb pro Gebäude nur eine Gaubenart und die Errichtung ausschließlich in der untersten Dachgeschossebene zulässig ist. Die Formulierung von Mindestabständen untereinander und zu prägenden Gebäudeteilen der Dachlandschaft werden formuliert, um eine sortierte Anbringung von Dachgauben zu erzielen.

### Dacheinschnitte

Auch Dacheinschnitte sind maßgeblich für die optische Wirkung von Gebäuden. Da diese im Bestand nicht vorkommen, werden sie ausgeschlossen.

### Zwerchgiebel

Mit Ausnahme des Gebietes 2e sind Zwerchgiebel ausgeschlossen. In dem Gebiet 2e ist der Zwerchgiebel jedoch ortsbildprägend. In Anlehnung an den Bestand werden entsprechende örtliche Bauvorschriften formuliert.

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Kombination)

Die Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten an sich hat bereits große Wirkung auf die Optik eines Gebäudes. Das Gebiet 2e hat eine eigenständige Gebietscharakteristik, sodass in diesem Gebiet die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten nicht zulässig ist.

### Dachfenster

Zusätzlich beeinflussen Dachfenster die optische Wirkung von Gebäuden. Um das Verhältnis zwischen Glasfläche des Dachfensters und der Dachfläche des Gebäudes zu steuern, somit ein harmonisches Einfügen von Dachfenstern in die Optik des Gebäudes und gleichzeitig die harmonische Wirkung auf das Straßen- und Siedlungsbild zu gewährleisten, wird eine Vorschrift zur maximalen Gesamtfläche des Dachfensters formuliert. Der Abstand des Dachfensters zum Ortgang wird zum Zwecke einer geordneten Dachlandschaft vorgegeben.

### Fassadengestaltung

Fassaden eines Gebäudes prägen das Siedlungs- und Straßenbild. Neben der Materialart spielt ebenso die Farbwahl eine große Rolle auf dessen Wirkung. Auch das Verhältnis zwischen Fassade und Fassadenöffnungen durch Fenster und Türen beeinflussen die Wirkung der Fassade auf das Siedlungs- und Straßenbild. Aus diesem Grund wird eine Lochfassade (als geschlossene Fassadenwand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) vor-

geschrieben. Dabei dürfen die Fassaden der Gebäude in Anlehnung an den Bestand der baulichen Anlagen im Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungssatzung als Putz- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden.

Die Anzahl der verwendeten Materialien an einer Fassade hat einen Einfluss auf deren Wirkung. Aus diesem Grund wird die Anzahl der verwendeten Materialien an einer Fassade auf maximal zwei beschränkt. Demnach sind zusätzlich zum Ziegel- oder Putzmauerwerk noch ein weiteres Material zu verwenden, wobei der Anteil auf unter 20 % der Fassadenansicht beschränkt wird.

### Fenster und Türen

Der Anteil von Fenster- und Türenflächen im Verhältnis zur geschlossenen Fassadenfläche gibt der Fassade ihren Charakter. Die Architektur der Neubauten weisen oftmals bodentiefe Fenster auf, welche einen großen Einfluss auf die Fassadengliederung und somit auch Wirkung auf das Siedlungs- und Straßenbild ausüben. Dabei geht nicht selten Gestaltqualität verloren. Aus diesem Grund wird der maximale Anteil von bodentiefen Fenstern an der Fassadenseite zur Straße begrenzt.

Stehende bis quadratisch hochstehende Fensterformate sind ortsbestimmend für Norderney. Liegende Formate sind eher Seltenheit. Zur Wahrung dieses Charakters werden Vorschriften zum Format von Fenstern und Türen getroffen.

### Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen

Die Errichtung von auskragenden Bauteilen, Balkonen und Dachterrassen an einer Gebäudefassade nimmt einen erheblichen Einfluss auf die Fassadengliederung und somit auch auf das Siedlungs- und Straßenbild. Um die Entstehung von überdimensionierten auskragenden Bauteilen, Balkonen und Dachterrassen zu vermeiden, sollen sich diese Bauteile in die Fassadenansicht integrieren. Hierzu werden neben Vorgaben zur Materialart von Brüstungen und Balkonen ebenso Maximalmaße vorgegeben, mit welchen die nutzungsgemäße Realisierung ermöglicht wird und gleichzeitig eine Orientierung an der Fassade erfolgen kann.

### Werbeanlagen

Die Gestaltungssatzung mit den übergeordneten Gestaltungsregelungen schreibt bereits örtliche Bauvorschriften zur Allgemeinen Zulässigkeit von Werbeanlagen, Warenautomaten und Leuchtwerbungen, beleuchtete sowie beschallte Werbeanlagen und Bildschirmwerbung vor. Mit Ausnahme der Zulässigkeit von Werbeanlagen als freistehende Schaukästen im Vorgarten bis zu einer Größe von maximal 1,00 m gelten diese Regelungen ebenso im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für Gebiet 2. Ergänzend werden weitergehende Regelungen zum Anbringungsort der Fassadenwerbung und der Größe formuliert, sodass überdimensionierte und ungeordnet angebrachte Werbeanlagen vermieden werden, den gewerblichen Betrieben aber dennoch Werbemöglichkeit gegeben wird.