

Stadt Norderney



Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung)

*übergeordnete Gestaltungsregeln für
den gesamten Stadtbereich*



Vorentwurf

April 2023

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 Solarenergieanlagen / Solarthermie.....	1
§ 3 Antennen und sonstige technische Anlagen.....	1
§ 4 Vorbaurolläden und Markisen	2
§ 5 Außentreppen.....	2
§ 6 Vorgärten.....	2
§ 7 Zufahrten und Einstellplätze	2
§ 8 Einfriedungen.....	3
§ 9 Werbeanlagen.....	3
§10 Beleuchtung von Gebäuden und Grünanlagen	4
§ 11 Abweichungen.....	4
§ 12 Ordnungswidrigkeiten	5
§ 13 Außerkrafttreten	5
§ 14 Inkrafttreten.....	7
Präambel	8

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Solarenergieanlagen / Solarthermie

1. Auf geneigten und flachen Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren etc.) eingesetzt werden. Solarenergieanlagen dürfen jedoch nur dann eingesetzt werden, wenn sie von den jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraßen nicht einsehbar sind.
2. Die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind an die Dachneigung des Daches anzupassen. Aufgeständerte Anlagennutzungen von Nutzung von Sonnenenergie sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind.
3. Bei Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Dachrändern, dem Ortgang, dem First und der Traufe einzuhalten.
4. Die Errichtung von jeweils verschiedenen Solarenergiefabrikaten und -formaten sowie verschiedenen Solarthermiefabrikaten und -formaten ist unzulässig.
5. Ausnahmsweise können Sonnenenergieanlagen von der öffentlichen Erschließungsstraße aus sichtbar angebracht werden, wenn nachweislich der Nutzen nur auf dieser Seite vorhanden ist. Diese sind zulässig, wenn sich die Sonnenenergieanlage hinsichtlich der Anordnung, Ausführungsart und Farbgestaltung in die Gebäudehülle einfügt. In diesen Fällen muss kein Mindestabstand zum Ortgang, zur Traufe oder zum First eingehalten werden. (Die jeweils aktuellen, besonderen gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung von Gebäuden sind zu beachten.)

§ 3 Antennen und sonstige technische Anlagen

1. Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.
2. Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sind an Hausfassaden und auf Dächern nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind.
3. Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden und auf Dächern, die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Ausnahmsweise dürfen technische Anlagen an Hausfassaden angebracht und auf Dächern errichtet werden, sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassaden oder Dachflächen der Gebäude anzupassen.

§ 4 Vorbaurolläden und Markisen

1. An den Fenstern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.
2. Sofern mehrere Markisen an einem Gebäude angebracht werden, müssen diese innerhalb eines Gebäudes in derselben Farbe / demselben Modell ausgeführt werden.

§ 5 Außentreppen

1. Außentreppen sind nur auf den der öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.

§ 6 Vorgärten

1. Die Vorgärten sind von Versiegelungen freizuhalten und mit einheimischer Vegetation gärtnerisch anzulegen. Notwendige Zugänge sowie Zufahrten für die Anlage des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Als Vorgarten im Sinne dieser Satzung gelten die nicht bebauten Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den aufstehenden Gebäuden.
2. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.
3. Die Anlage von Einstellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Vorgärten ist unzulässig.
4. Fahrradabstellplätze sowie freistehende Müllstandplätze (Abfallbehälter) im Vorgartenbereich sind unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedungen oder die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren.
5. Briefkastenanlagen müssen sich gestalterisch in die Gebäude, die Einfriedungen oder Gartenanlage integrieren.
6. Die Errichtung von sonstigen technischen Anlagen (z.B. Wärmtauscher, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) im Vorgarten ist unzulässig.

§ 7 Zufahrten und Einstellplätze

1. Bei der Anlegung von Einstellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie deren Zu- und Abfahrten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dieser Streifen ist zu begrünen.
2. Ausnahmsweise können von den beiden vorherigen Regelungen geringere Abstände zugelassen werden, wenn deren Einhaltung aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist.
3. Werden auf den Grundstücken nicht überdachte Stellplätze angelegt, sind die Oberflächen der Standplätze und Zufahrten mit mindestens 50 % Durchgrünung, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, auszubilden.

4. Die Errichtung der Fläche für Zufahrten und Zuwegungen ist grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Je Wohngebäude sind jeweils nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sollen möglichst als Mauern aus Naturstein, Ziegel, in verputzter Ausführung, als Zaunanlage aus Metall und Holz oder als lebende Hecken realisiert werden. Mindestens eine Grundstücksseite soll mit lebenden Hecken eingefriedet werden.
2. Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Hecken, zu den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Seitliche Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich sind in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.

§ 9 Werbeanlagen

§ 9.1 Allgemeine Anforderungen

1. Werbeanlagen sind ausschließlich als Flachwerbung (parallel vor der geschlossenen Fassade) und als Ausleger (senkrecht zur Fassade) an folgenden Werbeträgern zulässig:
 - an den straßenseitigen Gebäudefronten der Hauptgebäude,
 - Schaukästen an der Fassade,
 - Schaufensterbeklebungen,
 - Fahnenmasten, Markisen, Warenautomaten, Stelen und Hinweisschilder
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone und bis zu einem maximalen Fassaden- und Fensterflächenanteil von bis zu 10 % in der erdgeschossigen Fassade zulässig.
4. Werbeanlagen sind an und auf Dachflächen, an Bäumen und Hecken, an Schornsteinen und ähnlich hochragenden Bauteilen sowie an Leitungsmasten unzulässig.
5. Werbeanlagen haben sich in Größe, Proportion, Farbe, Gliederung und Lichtwirkungen an der Gestaltung der Fassade zu orientieren. Sie müssen sich den Fassadenflächen, auf denen sie befestigt sind, unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind einheitlich zu gestalten.
6. Werbeanlagen dürfen die Elemente der Fassadengliederung, zum Beispiel Bauteile wie Fenster, Rahmungen, Geländer, Balkone, Pfeiler und Stützen nicht überdecken. An und in Fenstern sind untergeordnete Logos oder Schriftzüge des Betriebes zulässig.
7. Werbeanlagen als freistehende Schaukästen sind im Vorgarten bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.

§ 9.2 Warenautomaten

1. Als Warenautomat gelten Automaten, die dem Verkauf von Waren dienen und allgemein zugänglich sind.
2. Warenautomaten sind nur an Gebäuden, in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig. Sie müssen sich den Fassadenflächen, an denen sie befestigt sind, unterordnen. Dabei haben sie sich in Größe, Proportion, Farbe und Gliederung an die Gestaltung der Fassade zu orientieren und dürfen nicht vor die Gebäudeaußenkante treten. Warenautomaten können zudem auch nicht befestigt werden.
3. Warenautomaten dürfen nicht in den Verkehrsraum hineinragen.

§ 9.3 Leuchtwerbungen / beleuchtete / beschallte Werbeanlage/ Bildschirmwerbung

1. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinkschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht) sind nicht zulässig.
2. Ausnahmsweise ist der Betrieb von Digitalanlagen und Bild- und Filmprojektionen bis zu einer Größe von 17 Zoll in der Zeit zwischen 06:30 Uhr bis 23:00 Uhr zulässig.
3. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist von 0:00 Uhr bis 05:30 Uhr, bzw. bei erweiterten Öffnungszeiten 30 min vor/nach Ladenschluss, nicht gestattet. Zur restlichen Tageszeit muss die Beleuchtung den örtlichen Umgebungsverhältnissen entsprechen.
4. Akustisch unterstützte bzw. rein akustische Anlagen, die den öffentlichen Raum beschallen, sind nicht zulässig.

§10 Beleuchtung von Gebäuden und Grünanlagen

1. Die Beleuchtung von Gebäuden ist unzulässig.
2. Von der Regelung in Absatz 1 sind Baudenkmäler und öffentliche Gebäude ausgenommen. Dabei darf jedoch nur gezielt das Gebäude beleuchtet werden, der Lichtstrahl darf nur auf dem eigenen Grundstück gebildet werden. Das Abstrahlen in den Himmel (Lichtverschmutzung) ist zu vermeiden. Die Beleuchtung ist von 0:00 Uhr bis 05:30 Uhr, bzw. bei erweiterten Öffnungszeiten 30 min vor/nach Ladenschluss, nicht gestattet. Zur restlichen Tageszeit muss die Beleuchtung den örtlichen Umgebungsverhältnissen entsprechen.
3. Die Beleuchtung von Gebäuden muss blendfrei erfolgen.
4. Wechselnde oder blinkende Beleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung muss auf die örtliche Umgebung abgestimmt sein und darf die Fassadengliederung der Gebäude nicht überlagern.

§ 11 Abweichungen

Abweichungen von den §§ 2 – 10 dieser Gestaltungssatzung sind möglich, wenn der bestehende historisch begründete Baustil die Abweichungen erfordert oder wenn die Anforderungen an den Denkmalschutz Abweichungen erfordern.

§ 12 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 können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 13 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. 6 (Solarenergieanlagen, Solarthermie), Nr. 7 (Antennen), Nr. 8 (sonstige technische Anlagen), Nr. 10 (Vorbaurolläden) Nr. 13 (Außentreppen), Nr. 11 (Vorgarten), Nr. 12 (Zufahrten und Einstellplätze) und Nr. 14 (Einfriedungen) des Bebauungsplanes Nr. 2B „Innenstadt Mitte“, rechtskräftig seit dem 08.04.2022
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Solarenergieanlagen, Solarthermie), Nr. 5 (Antennen), Nr. 6 (sonstige technische Anlagen), Nr. 8 (Vorbaurolläden) Nr. 11 (Außentreppen), Nr. 9 (Vorgarten), Nr. 10 (Zufahrten und Einstellplätze) und Nr. 12 (Einfriedungen) des Bebauungsplanes Nr. 4A „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Solarenergieanlagen, Solarthermie), Nr. 5 (Antennen), Nr. 6 (sonstige technische Anlagen), Nr. 8 (Vorbaurolläden) Nr. 11 (Außentreppen), Nr. 9 (Vorgarten), Nr. 10 (Zufahrten und Einstellplätze) und Nr. 12 (Einfriedungen) des Bebauungsplanes Nr. 4B „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Solarenergieanlagen, Solarthermie), Nr. 5 (Antennen), Nr. 6 (sonstige technische Anlagen), Nr. 8 (Vorbaurolläden) Nr. 11 (Außentreppen), Nr. 9 (Vorgarten), Nr. 10 (Zufahrten und Einstellplätze) und Nr. 12 (Einfriedungen) des Bebauungsplanes Nr. 4C „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3, Punkt 2 (Vorbaurolläden), Nr. 4, Punkt 1 (Außentreppen), Nr. 5 (Solarenergieanlagen), Nr. 6 (Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen), Nr. 7 (Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze) sowie Nr. 8 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Fischerhafen“, rechtskräftig seit dem 27.06.2014
- örtliche Bauvorschrift Nr. 11 (Solarenergieanlagen, Solarthermie), Nr. 12 (Antennen), Nr. 13 (sonstige technische Anlagen), Nr. 8 (Vorbaurolläden), Nr. 14 (Vorgarten), Nr. 15 (Zufahrten), Nr. 16 (Stellplätze), Nr. 18 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“, rechtskräftig seit dem 23.12.2021
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3 (Außentreppen), Nr. 2.5 (Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen), Nr. 2.6 (Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze), Nr. 2.7 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 25A „Nordhelm-West“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.09.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1.3 (Vorbaurolläden), Nr. 2.1.4.1 (Außentreppen), Nr. 2.1.5 (Solarenergieanlagen), Nr. 2.1.6 (Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen), Nr. 2.1.7 (Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze) und Nr. 2.1.8

(Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.04.2014

- örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3.3 (Vorbaurolläden), Nr. 2.4.1 (Außentreppen), Nr. 2.5 (Solarenergieanlagen), Nr. 2.6 (Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen), Nr. 2.7 (Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze) und Nr. 2.8 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 25C „Nordhelm-Ost“, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.07.2015
- örtliche Bauvorschrift Nr. 11 (Vorbaurolläden), Nr. 12 (Vorgärten), Nr. 14 (Werbeanlagen) und Nr. 16 (Stellplätze) des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018
- örtliche Bauvorschrift Nr. 10 (Vorbaurolläden), Nr. 11 (Außentreppen), Nr. 13 (Solarenergieanlagen), Nr. 14 (Antennen), Nr. 15 (sonstige technische Anlagen), Nr. 16 (Vorgärten), Nr. 17 (Zufahrten), Nr. 18 (Einfriedung), Nr. 19 (Stellplätze), Nr. 20 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 25.09.2015
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Vorbaurolläden), Nr. 6 (Außentreppen), Nr. 9 und Nr. 10 (Solarenergieanlagen) sowie Nr. 11 (Stellplätze) des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 18.04.2014
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Vorbaurolläden), Nr. 4 (Außentreppen), Nr. 5 (Solarenergieanlagen), Nr. 6 (Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen), Nr. 7 (Vorgärten und Einstellplätze) und Nr. 8 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Außentreppen), Nr. 5 (Vorgärten), Nr. 6 (Werbeanlagen) des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“, rechtskräftig seit dem 19.05.2017
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Antennen und Schüsseln) des Bebauungsplanes Nr. 42 „Luisenstraße, Kirchstraße, Damenpfad, Lüttji Damenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.09.1998
- örtliche Bauvorschrift Nr. 5 (Antennen und Satellitenschüsseln) des Bebauungsplanes Nr. 51 „Knyphausenstraße“, rechtskräftig seit dem 23.12.2005
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Solarenergieanlagen), Nr. 4 (Antennenanlagen und sonstige technische Anlagen), Nr. 5 (Vorgärten, Einfriedungen, Zufahrten und Einstellplätze), Nr. 6 (Werbeanlagen) und Nr. 7 (Außentreppen) des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“, rechtskräftig seit dem 22.02.2019

§ 14 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 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), 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 übergeordneten Gestaltungsregeln für das gesamte Stadtgebiet 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