

# Stadt Norderney



## Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung)

*Gestaltungsregeln für die Gebiete der  
Innenstadt (Gebiet 1)*



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



## Inhalt

|  |   |
|--|---|
| § 1 Geltungsbereich.....                                       | 1 |
| § 2 Dächer und Dachaufbauten .....                             | 1 |
| § 2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....                  | 1 |
| § 2.2 Dachfenster .....  | 2 |
| § 3 Fassadengestaltung.....                                    | 3 |
| § 4 Veranden und daraus abgeleitete Anbauten / Vorbauten ..... | 3 |
| § 5 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen .....         | 4 |
| § 6 Abweichungen .....   | 4 |
| § 7 Ordnungswidrigkeiten .....                                 | 4 |
| § 8 Außerkrafttreten .....                                     | 4 |
| § 9 Inkrafttreten.....   | 5 |
| Präambel.....  | 6 |

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung der Stadt Norderney mit Gestaltungsregeln für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1) ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Dächer und Dachaufbauten

### § 2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

#### 2.1.1 Dachgauben

1. Die Errichtung von Dachaufbauten ist zulässig, wenn es sich dabei um Walmdachgauben, Schleppegauben, Giebelgauben oder Trapezgauben handelt. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenarten 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 Schleppegdachgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden.
4. Die Dachfläche von Trapezgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden. Die Seitenflächen der Trapezgauben sind mit 45°-75° Neigung (zur waagerechten) auszubilden.
5. Die Dacheindeckung der Gaube muss in Materialität und Farbe wie das Hauptdach erfolgen.
6. Dachgauben sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Die Errichtung von übereinanderliegenden Dachaufbauten sowie Dachaufbauten über mehrere Geschosse ist nicht zulässig.
7. Dachflächenfenster auf Gauben sind unzulässig.
8. 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 Traufwand zu errichten. Wenn mehrere Gauben errichtet werden, ist untereinander ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

*Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gelten weiterhin.*

#### 2.1.2 Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Übereinanderliegende Dacheinschnitte und Dacheinschnitte über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
2. Bei der Errichtung von Dacheinschnitten beträgt der seitliche Abstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zum First 1,00 m. Dacheinschnitte sind mit einem Abstand von 0,60 m zur Traufwand zu errichten. Wenn mehrere Dacheinschnitte errichtet werden, beträgt der Mindestabstand untereinander 1,00 m.

*Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.*

### 2.1.3 Zwerchgiebel

1. Giebel dürfen nur in Form von Zwerchgiebeln (mit einer Dachneigung < 30°- 55°) symmetrisch errichtet werden.
2. Die Dacheindeckung des Zwerchgiebels muss in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen.
3. Die Dachneigung muss symmetrisch sein und darf von der Dachneigung des Hauptgebäudes höchstens 5° abweichen.
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.
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.

*Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.*

### 2.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Kombinationen)

1. Die Errichtung von Zwerchgiebel und Dachgaube sowie Zwerchgiebel und Dacheinschnitt in Kombination ist zulässig.
2. Unzulässig ist die Errichtung von Dacheinschnitten und Dachgauben in Kombination.
3. Unzulässig ist die Errichtung von Dacheinschnitt, Dachgaube und Zwerchgiebel in Kombination.
4. Bei der Errichtung von Zwerchgiebel in Kombination mit Dachgaube oder Dacheinschnitt darf der Zwerchgiebel das Maß von 1/3 der Traufwandlänge nicht überschreiten. Das Gesamtmaß der Kombination darf 1/2 der Traufwandlänge nicht überschreiten.

*Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.*

## **§ 2.2 Dachfenster**

1. Dachfenster sind in einer Gesamtfläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup> je Dachfenster zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Kniestockfenster sind unzulässig.
2. Bei der Errichtung von Dachfenstern ist zum Ortgang ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

3. Werden mehrere Dachfenster errichtet, ist untereinander ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
4. Die Errichtung von Dachbalkonfenster (Fassadenanschlussfenster) in der Dachfläche zur öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht zulässig.
5. Bei der Errichtung von Dachfenstern in Kombination mit Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist ein Abstand von 1,00 m zu den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten einzuhalten.

*Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen.*

### **§ 3 Fassadengestaltung**

1. Die Fassaden sind als Lochfassaden (als geschlossene Fassadenwand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) in Putz- oder Ziegelmauerwerk auszuführen. Ebenso kann die Fassade in hellem Sandstein ausgebildet werden. Sichtbare Skelettbauweisen sind nicht zulässig. Tragende Mauerwerksteile und die Vormauerschale (Verblendschale) müssen von der Dachkante bis zum Boden geführt werden.
2. 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 somit noch ein weiteres Material als Fassadenbekleidung Verwendung finden. Folgende Materialien sind zulässig:
  - a. Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“)
  - b. Blechverkleidungen: Zink, Corteen, Kupfer,
  - c. Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele.
3. Max. 20 % der einzelnen Fassadenansicht darf mit einer anderen Fassadenbekleidung versehen werden, sodass sich die Anteile der Fassadenbekleidungen innerhalb der gesamten Fassaden den Anteilen aus Ziegel- und Putzflächen deutlich unterordnen und eine kleinteilige Gliederung entsteht.
4. Bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe gleiche Strukturen (Fassadenmaterial nach § 3.1 dieser Satzung) in der Fassadengestaltung ergeben.

*Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.*

### **§ 4 Veranden und daraus abgeleitete Anbauten / Vorbauten**

1. Die eingeschossigen Vorbauten sollen gemäß dem historischen Vorbild der ehemaligen Veranden möglichst transparent und auf reine Konstruktion reduziert ausgeführt werden. Dementsprechend sind die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwandflächen der Veranden vollständige als Fensterelemente mit der erforderlichen Rahmenkonstruktion sowie einer evtl. Sprossenteilung, jedoch ohne geschlossene Füllelemente auszuführen. Brüstungen in einer Höhe von 0,90 m sind

von den vorstehenden Regelungen ausgenommen. Notwendige geschlossene Wandteile nach dem Bau (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

2. Dabei müssen die von der öffentlichen Erschließungsstraße sichtbaren Außenwandflächen der Veranden mindestens aus 80 % Glasflächen unter Beachtung der Belange der Feuersicherheit bestehen. Sofern massive Brüstungen ausgeführt werden, kann ein geringerer Glasanteil ausnahmsweise zugelassen werden.

## **§ 5 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen**

1. Die Bauteile sind in die Fassadenansicht zu integrieren. Einzelanlagen ohne gestalterische Einbindung in die Fassade sind unzulässig. 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. Brüstungen und Balkone dürfen nicht massiv aufgeführt werden, sondern als Gitterwerk, in Glas oder ähnlich. Der Anteil massiver Materialien muss sich unterordnen.
2. Auskragende Bauteile und Balkone dürfen eine Tiefe von 1,00 m und eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten.
3. Wenn mehrere Balkone errichtet werden, muss der Abstand untereinander mindestens 1,00 m betragen.

*Hinweis: Das Gebiet 1B – Hotel dieser Satzung sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ sind von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen.*

## **§ 6 Abweichungen**

Abweichungen von den §§ 2 – 5 dieser Gestaltungssatzung sind möglich, wenn der bestehende historisch begründete Baustil die Abweichungen erfordert oder wenn die Anforderungen an den Denkmalschutz Abweichungen erfordern.

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

## **§ 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 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 9 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 2B „Innenstadt Mitte“, rechtskräftig seit dem 08.04.2022
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 7 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 4A „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 7 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 4B „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 7 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 4C „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 1 (Fassadengestaltung) und Nr. 3 (Dachaufbauten) des Bebauungsplanes Nr. 31 „Haus der Insel“, rechtskräftig seit dem 13.12.1985
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2, Punkt 3 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“, rechtskräftig seit dem 19.05.2017
- örtliche Bauvorschrift Nr. 5 (Dachaufbauten) des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wedelstraße“, rechtskräftig seit dem 26.02.1999
- örtliche Bauvorschrift Nr. 5 (Fassadengestaltung) des Bebauungsplanes Nr. 42 „Luisenstraße, Kirchstraße, Damenpfad, Lüttji Damenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.09.1998
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Dachaufbauten) des Bebauungsplanes Nr. 43 „Langestraße, Osterstraße, Gartenstraße, Herrenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.10.1985
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Fassadengestaltung) des Bebauungsplanes Nr. 51 „Knyphausenstraße“, rechtskräftig seit dem 23.12.2005

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den örtlichen Bauvorschriften §§ 2, 3 und 5 dieser Satzung ausgenommen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A gelten weiterhin die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1(Punkt 7) (Dachaufbauten, Dacheinschnitte) und Nr. 2 (Außenwände) des Bebauungsplanes Nr. 34A, rechtskräftig seit dem 19.05.2017.

## **§ 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 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 Gestaltungsregeln für die Innenstadt 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 ausgelegen.

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