

Stadt Norderney



Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung)

Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2)



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 Dächer und Dachaufbauten	1
§ 2.1 Dachform und Dachneigung	1
§ 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	1
§ 2.3 Dachfenster	2
§ 3 Fassadengestaltung.....	2
§ 4 Fenster und Türen	3
§ 5 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen	3
§ 6 Werbeanlagen	4
§ 7 Abweichungen	4
§ 8 Ordnungswidrigkeiten	4
§ 9 Außerkrafttreten	4
§ 10 Inkrafttreten.....	5
Präambel.....	1

§ 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 Dächer und Dachaufbauten

§ 2.1 Dachform und Dachneigung

1. Geneigte Dächer sind symmetrisch zum Hauptgebäude anzuordnen.

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 und die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 1 des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten weiterhin.

§ 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

§ 2.2.1 Dachgauben

2. Die Errichtung von Dachaufbauten ist zulässig, wenn es sich dabei um Walmdachgauben, Schleppegauben, Giebelgauben oder Trapezgauben handelt. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenarten zulässig.
3. Die Dachflächen von Walmdachgauben und Giebelgauben sind mit 30°-55° Neigung auszubilden.
4. Die Dachfläche von Schlepddachgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden.
5. Die Dachfläche von Trapezgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden. Die Seitenflächen der Trapezgauben sind mit 45°-75° Neigung (zur waagerechten) auszubilden.
6. Die Dacheindeckung der Gaube muss in Materialität und Farbe wie das Hauptdach erfolgen.
7. Dachgauben sind nur in der untersten Dachgeschosebene zulässig. Die Errichtung von übereinanderliegenden Dachaufbauten sowie Dachaufbauten über mehrere Geschosse ist nicht zulässig.
8. Dachflächenfenster auf Gauben sind unzulässig.
9. 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. 61 „An der Mühle“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Punkt 6, 7, 8, 11 des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten weiterhin.

§ 2.2.2 Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte als Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 2.2.3 Zwerchgiebel

1. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist unzulässig.
2. Für das Gebiet 2e gelten folgende Vorschriften:
 - a. Giebel dürfen nur in Form von Zwerchgiebeln (mit einer Dachneigung 30° - 55°) errichtet werden.
 - b. Die Dacheindeckung des Zwerchgiebels muss in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen.
 - c. Die Dachneigung muss symmetrisch sein und darf von der Dachneigung des Hauptgebäudes höchstens 5° abweichen.
 - d. Der Zwerchgiebel darf nur eingeschossig ausgebildet werden.
 - e. 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.
 - f. Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig. Der Einbau von Dachfenstern auf den Dachflächen des Zwerchgiebels ist ebenfalls unzulässig.
 - g. Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ ist von der Vorschrift §2.2.3 Nr. 1 dieser Satzung ausgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Punkt 6, 8,9, 10 des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten weiterhin.

§ 2.2.4 Kombinationen

1. Für Gebiet 2e gilt: Kombinationen von Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 2.3 Dachfenster

1. Dachfenster sind in einer Gesamtfläche von maximal 1,5 m² 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 Dachbalkonfenstern (Fassadenanschlussfenster) in der Dachfläche zur öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht zulässig.
5. Bei der Errichtung von Dachfenstern in Kombination mit Dachaufbauten ist ein Abstand von 1,00 m zu den Dachaufbauten einzuhalten.

§ 3 Fassadengestaltung

1. Die Fassaden sind als Lochfassaden (als geschlossene Fassadenwand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) in Putz- oder Ziegelmauerwerk auszuführen. 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 Reihenhausbauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe gleiche Strukturen (Fassadenmaterial nach § 3.1 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 „Tannenstraße, Benekestraße“ sowie die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ gelten zusätzlich zu den Vorschriften des § 3 dieser Satzung.

§ 4 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. Bodentiefe Fenster dürfen 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.

§ 5 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen

1. Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.
2. Die Bauteile sind in die Fassadenansicht zu integrieren. Einzelanlagen ohne 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.

3. Auskragende Bauteile und Balkone dürfen eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten.
4. Balkone und auskragende Bauteile haben einen Mindestabstand von 1,00 m zur vertikalen Gebäudekante einzuhalten.

Hinweis: Die Vorschriften in §5 dieser Satzung gelten nicht für das Gebiet 2d „An der Mühle“.

§ 6 Werbeanlagen

1. 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:
2. Im Geltungsbereich dieser Satzung dürfen Werbeanlagen nur im Eingangsbereich des Gebäudes errichtet werden.
3. Je Dienstleister /gewerblicher Betrieb darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m² errichtet werden.
4. Der Punkt 7 der Allgemeinen Gestaltungssatzung mit übergeordneten Gestaltungsregeln findet in dieser Satzung keine Anwendung.
5. Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung / beleuchteter Werbung sind unzulässig.

§ 7 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.

§ 8 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.

§ 9 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“, rechtskräftig seit dem 22.02.2019

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 „Tannenstraße, Benekestraße“ und für die Geltungsbereiche der 1. Änderung, der 3. Änderung und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Tannenstraße, Benekestraße“ gelten zusätzlich zur vorliegenden Satzung die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 (Außenwände) des Bebauungsplanes Nr. 36 „Tannenstraße, Benekestraße“, rechtskräftig seit dem 25.10.1985.

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.

§ 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 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 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 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