

# **Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich der Stadt Norderney**

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ hat der Rat der Stadt Norderney in öffentlicher Sitzung vom 05.12.2023 aufgrund von §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 NKomVG für den Teilbereich „Gartenstraße / Ellernstraße“ folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ wird für den Teilbereich *Gartenstraße / Ellernstraße* eine Veränderungssperre angeordnet.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu dieser Satzung dargestellten Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“.

## **§ 3**

### **Inhalte der Planänderung**

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen.

Über die Ausweisung von Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO und reinen (WR) bzw. allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 2 bzw. 4 BauNVO sollen mit den Mitteln der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen und zur Ausprägung von Beherbergungsbetrieben getroffen werden. Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Für Teilbereiche sollen über die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten (SO „Hotel“) gem. § 11 BauNVO bestehende Beherbergungsstrukturen festgeschrieben werden. Weiterhin sollen die bestehenden Versorgungsstrukturen sowie die gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen auf der Insel gesichert werden.

Bezüglich des Maßes der Nutzung soll die geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur der Innenstadtbereiche bestandsorientiert festgeschrieben werden. Die Bebauungspläne sollen der ungebremsen Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

#### Art der Nutzung

- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnnutzung
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Festschreibung von bestehenden Beherbergungsstrukturen (Hotels, Pensionen)
- Festschreibung der bestehenden sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen
- Differenzierte Regelungen zur zulässigen Anzahl von Wohnungen und Ferienwohnungen
- Differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Verhältnis zu Anzahl und Größe von Dauerwohnungen
- Für Teilbereiche des Bebauungsplans ist der Ausschluss von Ferienwohnungen vorgesehen
- Ausschluss von Wohnungen oder Beherbergungszimmern in Kellergeschossen
- Zwingende Festschreibung von Einzelhandels- bzw. Gastronomischer Nutzung in der Erdgeschosszone der vorhandenen Einkaufsbereiche (Mischgebiete)
- Differenzierte Steuerung von Vergnügungstätten oder ähnlichen gewerblichen Betrieben von denen eine Störwirkung ausgehen kann, wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Amüsierbetriebe etc.

#### Maß der Nutzung

- Festschreibung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachform
- Festschreibung der Grundstücksausnutzung über Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie über die Festschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Regelung zur Größe von Nebenanlagen

#### Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Weiterhin soll der Bebauungsplan Bauvorschriften zur Dachform und zu der Größe und Anordnung von Dachaufbauten, zu Solaranlagen und technischen Anbauten, zu Materialien und zur Gestaltung der Fassade, zur Anordnung, zu Farbe und Formaten von Fenstern, zur Größe von Balkonen, zur Gestaltung von Brüstungen und Umwehrungen, zur Größe und Gestaltung von Werbeanlagen und zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten umfassen.

Von der Erschließungsstraße aus sichtbare Außentreppen sollen unzulässig sein.

### **§ 4**

#### **Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

### **§ 6**

#### **Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 BauGB maßgebend. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem In-Kraft-Treten außer Kraft. Sie tritt auch außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist.

26548 Norderney, den **XX.YY.2023**

Stadt Norderney - Der Bürgermeister  
Ulrichs

**Anlage:**

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ (Teilbereich Gartenstraße / Ellernstraße)



Geltungsbereich Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 3 A „Innenstadt Süd, Teil A“ (Bereich Garten- / Ellernstraße)