

# **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 12.02.2024 aufgrund von §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 NKomVG für den Teilbereich „Osterstraße / Langestraße“ 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 *Osterstraße / Langestraße* 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 eines reinen (WR) gem. § 3 bzw. 4 BauNVO sollen mit den Mitteln der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO differenzierte Festsetzungen zum Ausschluss von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen getroffen 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 ungebremsten Ausnutzung der Baugrundstücke Einhalt gebieten.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

#### Art der Nutzung

- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnnutzung
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Ausschluss von Ferienwohnungen
- Ausschluss von Wohnungen in Kellergeschossen

#### 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.2024**

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 Osterstraße / Langestraße)



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