

Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich der Stadt Norderney Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ hat der Rat der Stadt Norderney in öffentlicher Sitzung am **XX.XX.2025** aufgrund von §§ 14 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ gemäß der Anlage zu dieser Satzung.

§ 3

Inhalte der Planänderung

Folgende Planinhalte sollen im Bebauungsplan Niederschlag finden:

- Steuerung des Nutzungsverhältnisses zwischen Dauerwohnen und Gästebeherbergung durch Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO)
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen
- Differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen, Dachformen und Firstrichtungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Quartiers
- Bewahrung der aufgelockerten Bebauung mit niedriger baulicher Dichte durch Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise
- Festsetzung von privaten Grünflächen in den hinteren Grundstücksteilen und angrenzend an die benachbarten Außenbereichs- und Deichflächen
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Vorgärten, Dachgauben und Dacheinschnitten sowie untergeordneten Bauteilen wie Außentreppen, etc.
- Regelungen zur Zulässigkeit von Windfängen und Wintergärten außerhalb der festgesetzten Baugrenzen analog der sog. „Wintergartensatzung“ der Stadt Norderney
- Regelung zur Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen
- Berücksichtigung der Regelungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) bei den Festsetzungen zur Überbaubarkeit von Grundstücken.

§ 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.XX.2025**

Der Bürgermeister

.....
(Ulrichs)

Anlage:

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“, Verfahren zur Neuaufstellung (2025)