

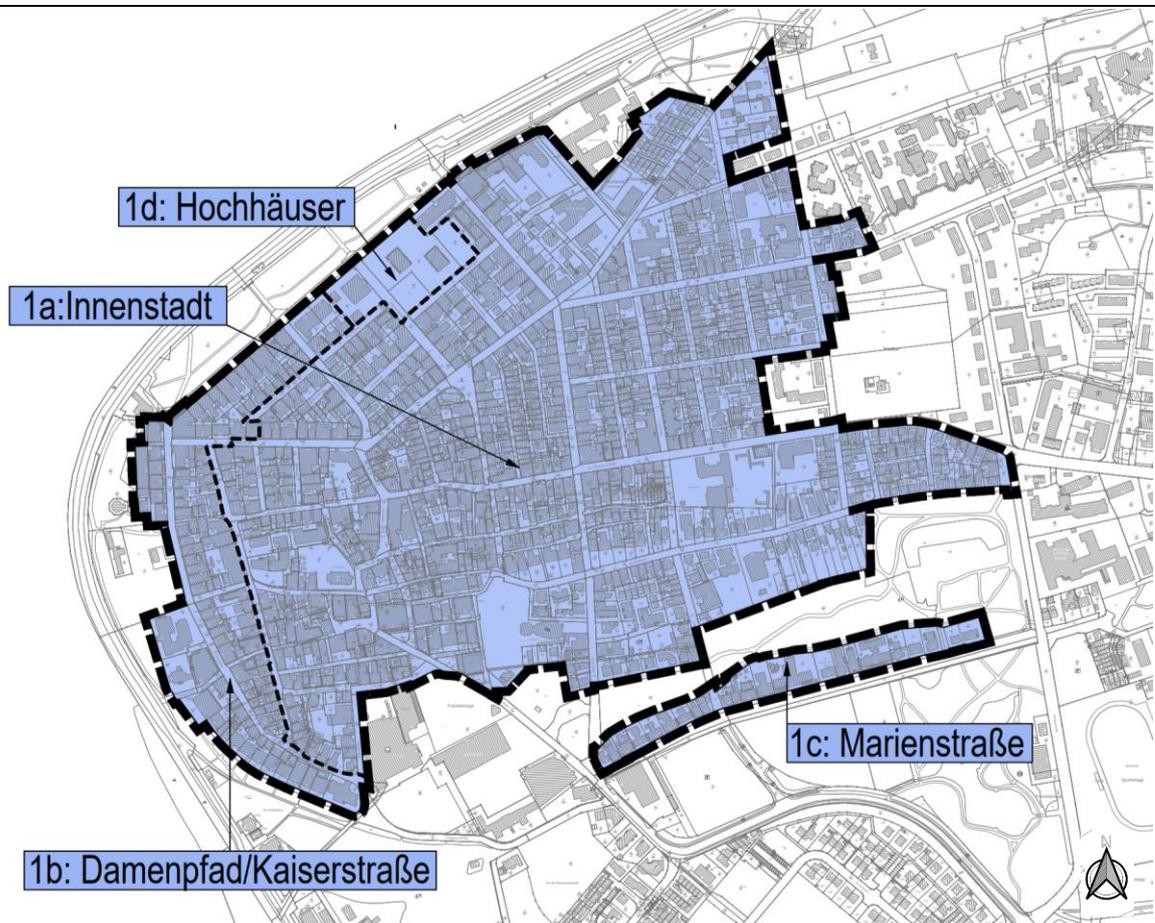
# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Gestaltungssatzung

Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney  
(Gestaltungssatzung)

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



**Begründung**

**Entwurf**

**März 2025**

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

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



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Methodik .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
2.1	Planungsanlass .....	1
2.2	Rechtsgrundlagen .....	2
2.3	Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich .....	2
<b>3</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm .....	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	4
3.4	Bebauungspläne.....	5
3.5	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte.....	6
3.6	Stadtbild.....	7
<b>4</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung... 10</b>	
5.1	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	10
5.2	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.....	10
5.3	Belange der Wirtschaft .....	11
5.4	Private Belange.....	12
<b>6</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>12</b>
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	12
6.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	13
<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>13</b>
7.1	Dächer und Dachaufbauten .....	13
7.1.1	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	13
7.1.2	Dachflächenfenster .....	18
7.1.3	Dachbegrünung.....	20
7.2	Fassadengestaltung .....	20
7.3	Veranden und daraus abgeleitete Anbauten/Vorbauten .....	21
7.4	Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen.....	22

<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>24</b>
8.1	Hinweise .....	24
8.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	25

### **Hinweis**

Derzeit wird ein Handbuch zur Gestaltungssatzung erstellt, das als Anwendungshilfe für die Regelungsinhalte der allgemeinen und gebietsbezogenen Gestaltungssatzungen der Gebiete 1 bis 3 dient. Sie enthält Begriffsdefinitionen, Skizzen, Positiv- und Negativbeispiele sowie eine tabellarische Auflistung der aufgehobenen örtlichen Bauvorschriften.

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



## 1 Vorbemerkung und Methodik

Die Gestaltungssatzung der Stadt Norderney ist das Ergebnis einer intensiven Stadt- und Ortsbildanalyse sowie eines mehrjährigen kooperativen Planungsprozesses, der in Form eines Arbeitskreises unter Einbindung des politischen Gremiums und der Verwaltung durchgeführt wurde.

Im ersten Schritt erfolgte eine umfassende Analyse der Stadt- und Ortsstruktur, welche das gesamte Stadtgebiet abdeckte. Dabei wurden die vielfältigen Bau- und Siedlungsstrukturen systematisch untersucht, um die charakteristischen Merkmale der einzelnen Bereiche zu erfassen. Eine erste detaillierte Bestandsaufnahme im Februar 2020 dokumentierte den Zustand relevanter Gebäude, Freiräume und Vorgartenbereiche und wurde in den darauffolgenden Monaten und Jahre kontinuierlich fortgeführt sowie ergänzt. Dabei lag der Fokus auf der Gebäudetypologie, ihrer räumlichen Verteilung sowie den gestalterischen Qualitäten von Gebäuden, Freiflächen und Übergangszonen zwischen privatem und öffentlichem Raum. Die Bestandsaufnahme wurde in den darauffolgenden Jahren regelmäßig fortgeschrieben und durch die Auswertung von Kartenmaterial, Planunterlagen sowie weiteren verfügbaren Datenquellen ergänzt.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse haben gezeigt, dass in der Stadt Norderney drei unterschiedliche Gebietstypen existieren, für die jeweils spezifische Gestaltungsregeln erforderlich sind. Auf dieser Grundlage wurde beschlossen, insgesamt vier Gestaltungssatzungen zu entwickeln: eine allgemeine Satzung, die übergeordnete Themen und gestalterische Merkmale für den gesamten Siedlungsbereich der Stadt regelt, sowie drei weitere Satzungen mit individuellen Regelungen für die jeweiligen Gebietstypen: die Innenstadt (Gebiet 1), die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2) und die Einfamilienhaussiedlungen (Gebiet 3).

Die vorliegende Gestaltungssatzung beinhaltet die Gestaltungsregeln für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1).

## 2 Einleitung

### 2.1 Planungsanlass

Die Stadt Norderney verfügt seit 1993 über eine rechtskräftige Gestaltungssatzung, die Vorschriften zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten, untergeordneten Bauteilen, Solarenergieanlagen, Werbeanlagen, auskragenden Bauteilen, Erkern, Vorgärten, Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Abfallbehälterstandplätzen enthält.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben jedoch gezeigt, dass die Regelungen in ihrer aktuellen Form den gestiegenen gesetzlichen, bautechnischen und gestalterischen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Insbesondere der wachsende Wohnraumbedarf in der Stadt hat zu einer intensiveren Nutzung von Dachgeschossen, der Errichtung von Balkonen und Dachterrassen sowie dem Ausbau auskragender Bauteile geführt. Diese baulichen Veränderungen beeinträchtigen das für Gebiet 1 charakteristische Ortsbild. Das bestehende Straßenbild wird durch ergänzende Bauteile an den ursprünglichen historisch prägenden Gebäuden überformt. Gleichzeitig werden durch die bisher geltenden Vorschriften Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude behindert, nicht zufriedenstellende Ergebnisse sind das Resultat.

## 2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Gestaltungssatzung sind u.a. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeinden können durch örtliche Bauvorschrift:

- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen beschränken oder ausschließen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen stellen,
- gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln.

Gemäß § 84 Abs. 4 NBauO werden örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO als Satzung im eigenen Wirkungsbereich erlassen. Demgemäß haben die Gemeinden bei der Ausübung dieser Satzungsgewalt auch fachliche Weisungen durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften müssen mit einer Begründung versehen werden und die besondere gesetzliche Ermächtigungsgrundlage (§ 84 Abs. 3 NBauO) angeben. Weiter müssen sie wie jede Satzung vom Rat nach den einschlägigen kommunalrechtlichen Verfahrensvorschriften beschlossen und nach Satzungsbeschluss vom Bürgermeister unter Angabe des Datums der Unterschrift unterschrieben (Ausfertigung) und nach Maßgabe der Hauptsatzung verkündet werden.

Örtliche Bauvorschriften sind öffentliches Baurecht im Sinne von § 2 Abs. 17 NBauO und dementsprechend von allen verantwortlichen Personen sowie der Bauaufsichtsbehörde zu beachten. Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch – auch ohne Einvernehmen der Gemeinde – Abweichungen (§ 66 NBauO) zulassen.

## 2.3 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Räumlich umfasst der Geltungsbereich die Gebiete der Innenstadt der Stadt Norderney. Diese unterteilen sich in die folgenden Unterbereiche:

- 1a: Innenstadt
- 1b: Damenpfad/Kaiserstraße
- 1c: Marienstraße
- 1d: Hochhäuser

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt und der Planzeichnung bzw. dem Lageplan zu entnehmen.

Inhaltlich entfaltet die Satzung ihre Wirkung auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO, die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedungen und Werbeanlagen. Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt. Gleiches gilt für Regelungsinhalte in den Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney gemäß § 172 BauGB.

### **3 Planungsrahmenbedingungen**

#### **3.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine satzungsgebietsbezogenen Aussagen.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Stadt Norderney wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 des Landkreises Aurich als Grundzentrum ausgewiesen. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sicherzustellen und weiterzuentwickeln. Zudem umfasst dies die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen, die über den Eigenbedarf hinausgehen.

Der gesamte Siedlungsbereich der Stadt Norderney und somit auch das Gebiet 1 ist außerdem als zentrales Siedlungsgebiet und der innerstädtische Bereich um die Jan-Berghaus-Straße als Versorgungskern festgelegt. In zentralen Orten, insbesondere in den als Versorgungskern definierten Bereichen, gilt es, die Versorgungsfunktion langfristig zu erhalten und auszubauen, um eine wohnungsnah Grundversorgung zu sichern.

Darüber hinaus wird Norderney als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe im Bereich Tourismus ausgewiesen. Hier sollen touristische Einrichtungen besonders gesichert, räumlich konzentriert und weiterentwickelt werden. Andere Nutzungen sind frühzeitig so mit dem Tourismus abzustimmen, dass sie dessen langfristige Sicherung und Entwicklung nachhaltig unterstützen.

Norderney ist außerdem vollständig von der Natura 2000-Gebietskulisse umgeben. Damit einhergehend sollen ausschließlich Innenentwicklungspotenziale zur Weiterentwicklung eines zukunftsfähigen Tourismusangebots ausgeschöpft werden.

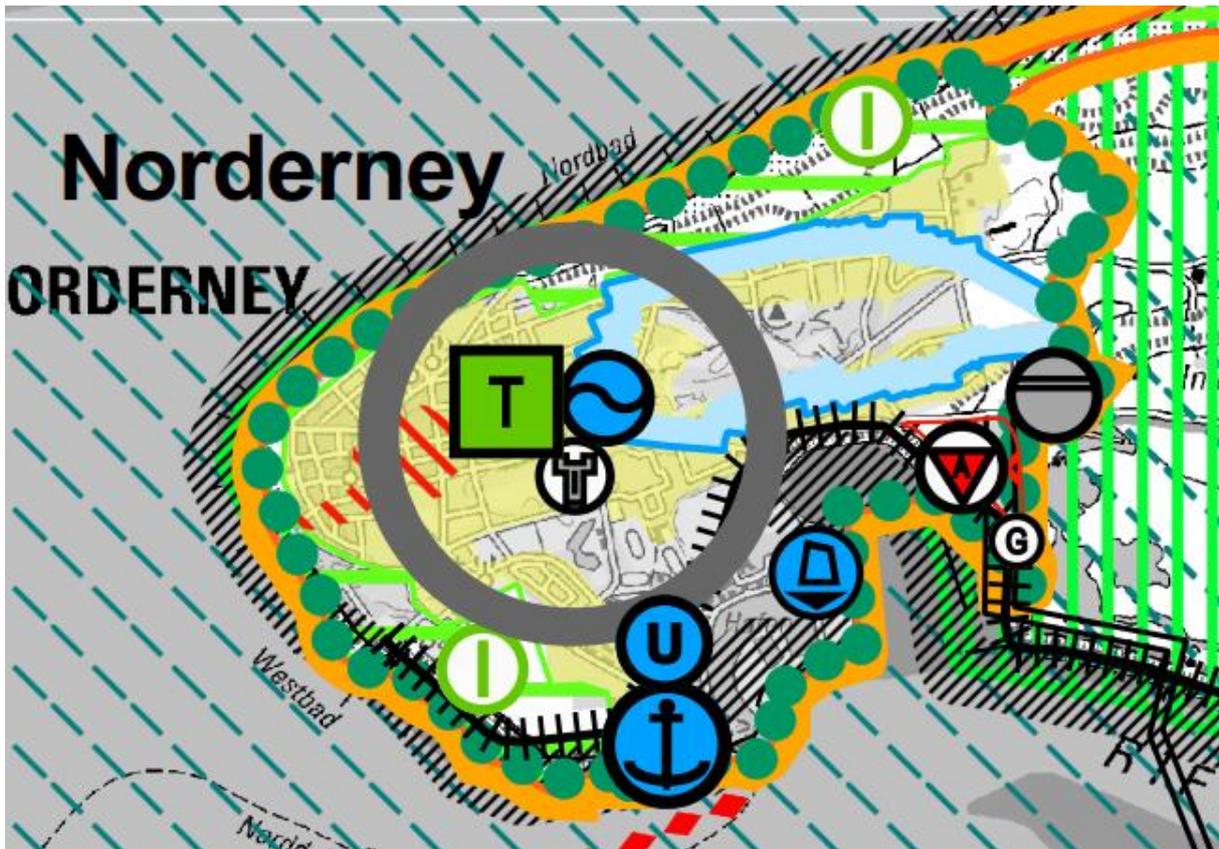


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Aurich

Durch die Gestaltungssatzung soll die historisch gewachsene Siedlungsstruktur und damit der touristische Wert der Stadt langfristig gesichert werden. Dies ist aufgrund der Vielzahl an gastronomischen Angeboten, Dienstleistungen, Unterkünften, Baudenkmälern insbesondere für die Gebiete der Innenstadt von zentraler Bedeutung.

Zudem ermöglichen die Vorschriften der Satzung eine zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung der Stadt, insbesondere auch des zentralen Versorgungsbereiches, und stehen dem Ziel des Ausschöpfens von Innenentwicklungspotenzialen nicht entgegen. Vielmehr soll durch die in der Satzung getroffenen Vorschriften eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die genannten Vorranggebiete werden von der Gestaltungssatzung nicht berührt. Daher entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der seit 1973 gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Norderney stellt für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1) überwiegend Sondergebiete dar. Für die Gebiete 1a „Innenstadt“, 1b „Damenpfad/Kaiserstraße“, 1c „Marienstraße“ und 1d „Hochhäuser“ sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt. Zudem werden in Gebiet 1a Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie „Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur“ dargestellt. Auch ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ im FNP dargestellt.

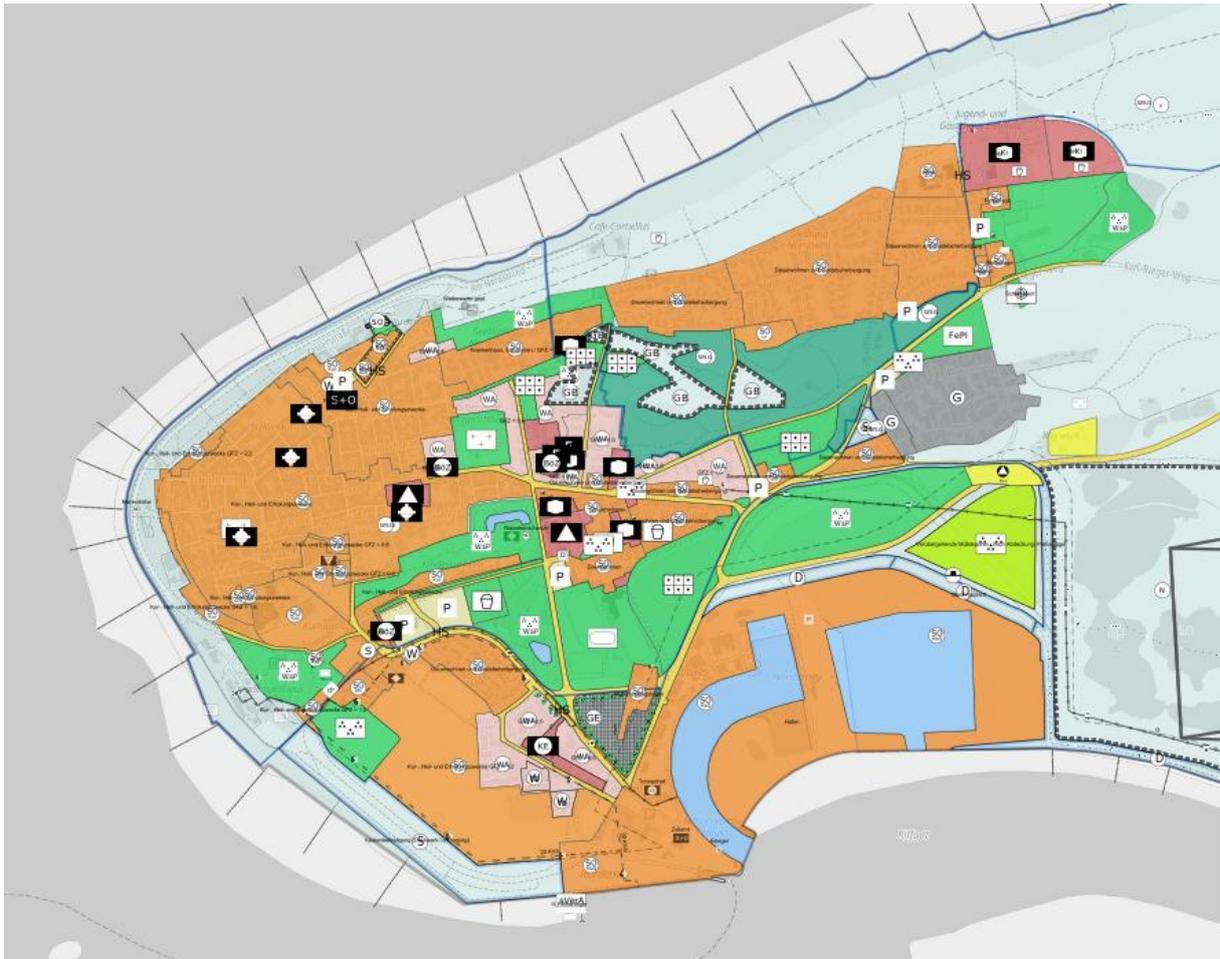


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, Quelle: Raumordnungsportal Niedersachsen FIS-RO)

### 3.4 Bebauungspläne

Für den Satzungsbereich gelten insgesamt 22 rechtskräftige Bebauungspläne, von denen zehn örtliche Bauvorschriften bzw. Gestaltungsfestsetzungen mit Bezug zur vorliegenden Gestaltungssätze enthalten. Dabei handelt es sich um die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 2B „Innenstadt Mitte“, rechtskräftig seit dem 08.04.2022
- Bebauungsplanes Nr. 4A „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- Bebauungsplan Nr. 04B „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- Bebauungsplan Nr. 04C „Innenstadt Nord-Ost“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- Bebauungsplanes Nr. 31 „Haus der Insel“, rechtskräftig seit dem 13.12.1985
- Bebauungsplan Nr. 34A „Marienstraße“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 19.05.2017
- Bebauungsplan Nr. 38 „Wedelstraße“, rechtskräftig seit dem 26.02.1999
- Bebauungsplan Nr. 42 „Luisenstraße, Kirchstraße, Damenpfad, Lüttje Damenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.09.1998
- Bebauungsplan Nr. 43 „Langestraße, Osterstraße, Gartenstraße, Herrenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.10.1985

- Bebauungsplan Nr. 51 „Knyphausenstraße“, rechtskräftig seit dem 23.12.2005

Welche der dort getroffenen örtlichen Bauvorschriften durch das Inkrafttreten der vorliegenden Gestaltungssatzung aufgehoben werden, lässt sich dem § 9 der vorliegenden Satzung entnehmen.

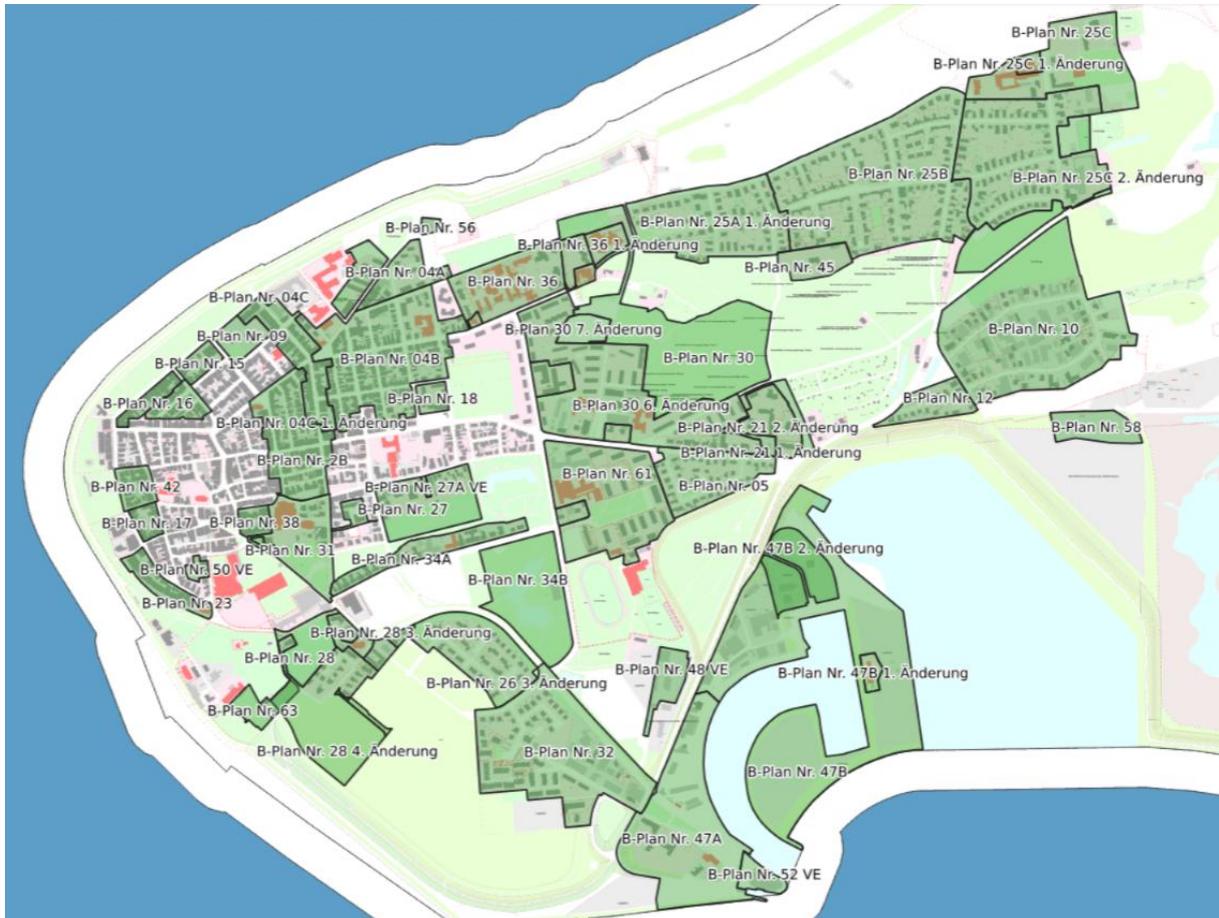


Abbildung 3: Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Norderney (Quelle: Stadt Norderney)

### 3.5 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

#### Erhaltungssatzungen

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für Gebiet 1 sind insgesamt sechs Erhaltungssatzungen in Kraft. Diese wurden mit dem Ziel aufgestellt, die Bevölkerungsstruktur sowie für das Erscheinungsbild der Stadt bedeutsame Gebäude, Gebäudeensembles und Quartiersstrukturen zu erhalten. Dabei handelt es sich um die folgenden Satzungen:

- Erhaltungssatzung Nr. 2 „Kurplatz, Weststrand, Damenpfad, Luisenstraße, Strandstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 3 „Kaiserstraße, Bismarckstraße, Moltkestraße, Heinrichstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 4 „Friedrichstraße, Jan-Berghaus-Straße, Winterstraße, Poststraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 5 „Südwesthörn, Marienstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024

- Erhaltungssatzung Nr. 6 „Schulzenstraße, Wiedaschstraße, Luciusstraße, Benekestraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 7 „Gartenstraße, An der Schanze, Feldhausenstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024

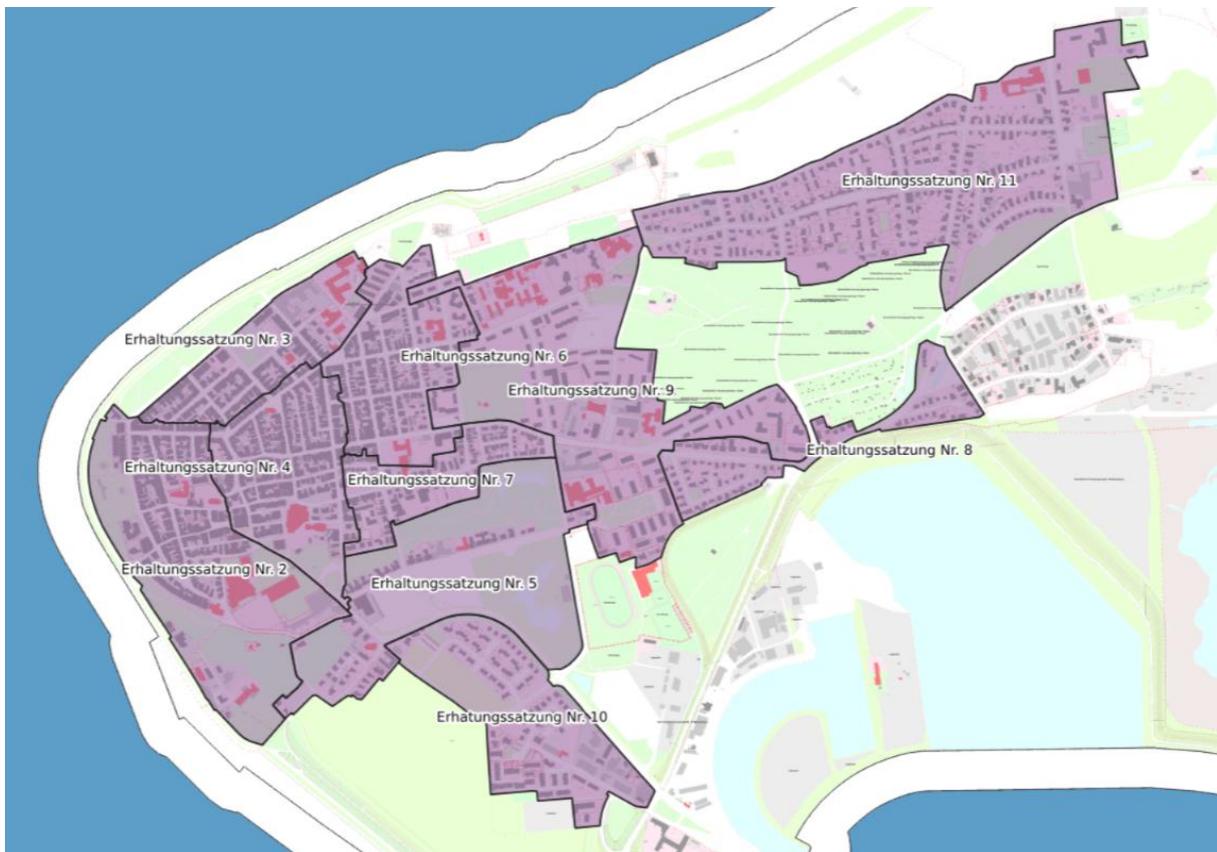


Abbildung 4: Rechtskräftige Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney. Quelle: Stadt Norderney

### 3.6 Stadtbild

Das Stadtbild der Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1) der ostfriesischen Insel Norderney wird vor allem von der Architektur aus dem 19. Jahrhundert geprägt. Dabei bilden beispielsweise das Conversationshaus, das Kurtheater, aber auch das Kaiserliche Postamt eindrucksvolle Beispiele. Die vorhandenen Baudenkmäler werden überwiegend durch die Bäderarchitektur gekennzeichnet. Die Bäderarchitektur ist ein Baustil, welcher vor allem die deutschen Badeorte prägt. Charakteristisch ist eine verspielte Fassadengestaltung, die Verwendung heller und freundlicher Farben, große Balkone und Veranden, historische Stilelemente sowie aufwendige Dachformen. Insgesamt lassen sich vier prägende Gebäudeformen mit heute unterschiedlicher Nutzung in den Gebieten der Innenstadt ausmachen.

#### Bautyp 1

Zum einen wird das Stadtbild insbesondere durch das Logierhaus (Wohnhaus) geprägt, welches im Innenstadtbereich als verputzter zwei- oder dreigeschossig traufständiger Backsteinbau mit einem Sattel- oder Flachdach ausgebildet wurde. Mit den Jahren sind entsprechende Verandavorbauten hinzugekommen, die das Straßenbild erheblich prägen. Bei diesem Gebäudetypen wurde die ursprüngliche Fassadengestaltung nach 1945 entfernt und die Fensteröffnungen sowie Verandavorbauten nach 1945 weitestgehend erneuert. Die heutige Nutzung der Gebäude besteht überwiegend aus der Wohnnutzung mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss.

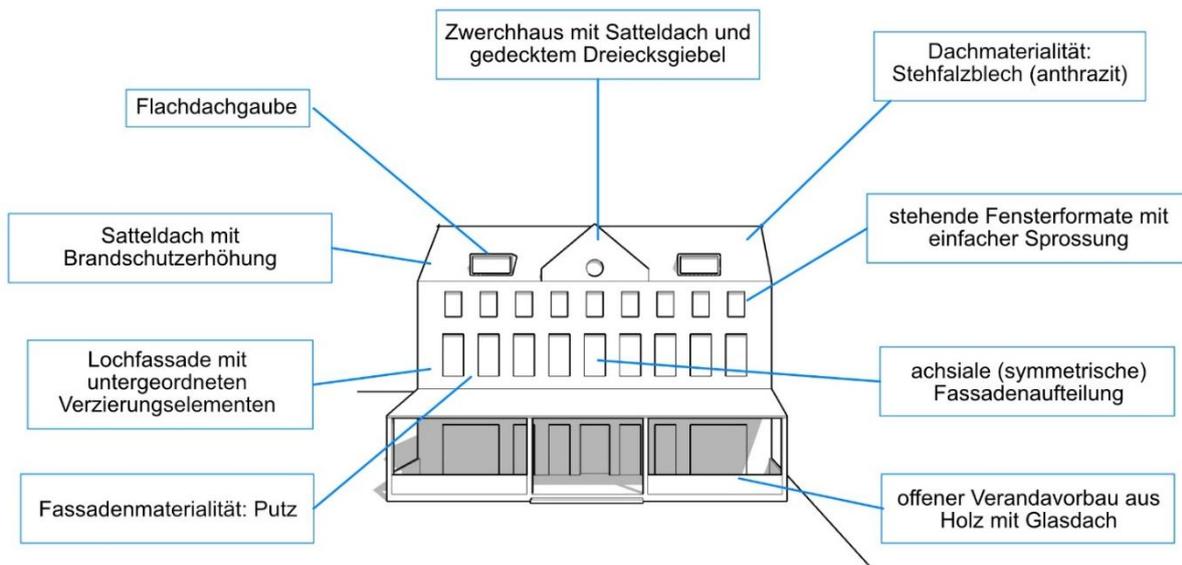


Abbildung 5: Skizze Bautyp 1

### Bautyp 2

Zum anderen prägen ebenso verputzte zwei- oder dreigeschossige traufständige Backsteinbauten mit Walm-, Mansard- oder Flachdach das Straßenbild im Gebiet 1.

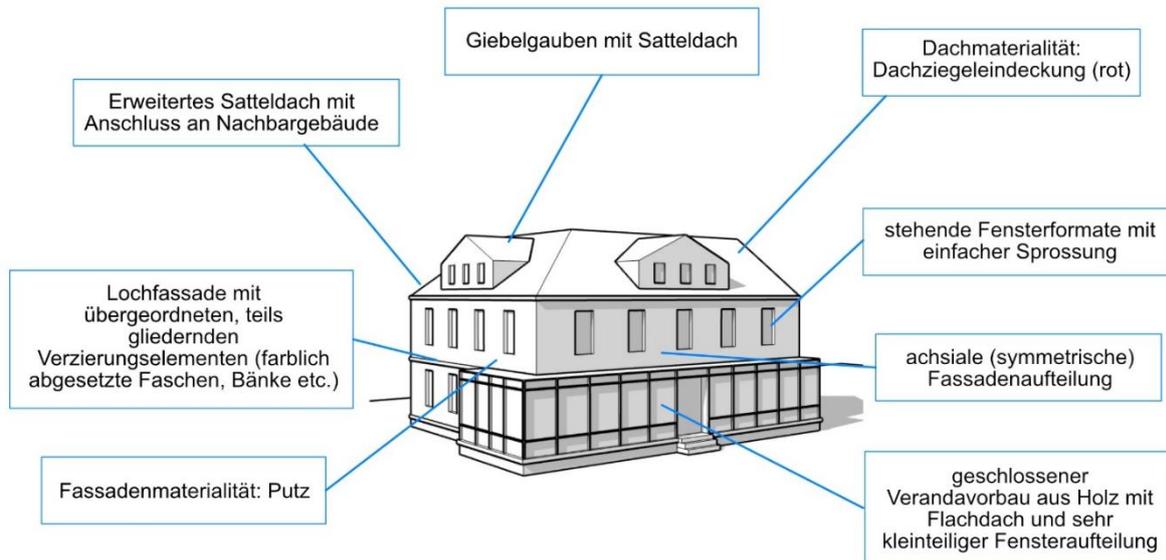


Abbildung 6: Skizze Bautyp 2

### Bautyp 3

Der dritte Bautyp wird durch einen eingeschossigen giebelständigen Backsteinbau geprägt, welcher verputzt oder mit Klinkerstein versehen ist. Die Dächer sind als Satteldach ausgeprägt und es ist großenteils ein Verandabau vorhanden. Der Gebäudetyp wird durch bauzeitliche Fenster und Türen geprägt, teilweise ist die wandfeste Innenausstattung (Treppe, Türen, Balkendecke) erhalten geblieben.

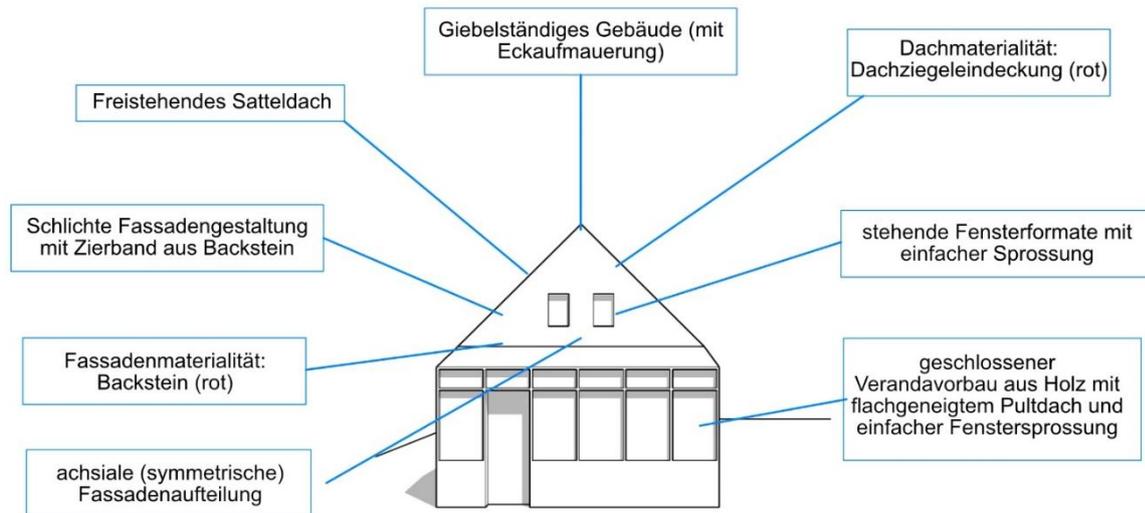


Abbildung 7: Skizze Bautyp 3

#### Bautyp 4

Der vierte Gebäudetyp wird durch einen verputzten zwei- oder dreigeschossigen Backsteinbau mit Walm- oder Satteldach geprägt. Heute findet sich oftmals eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss.

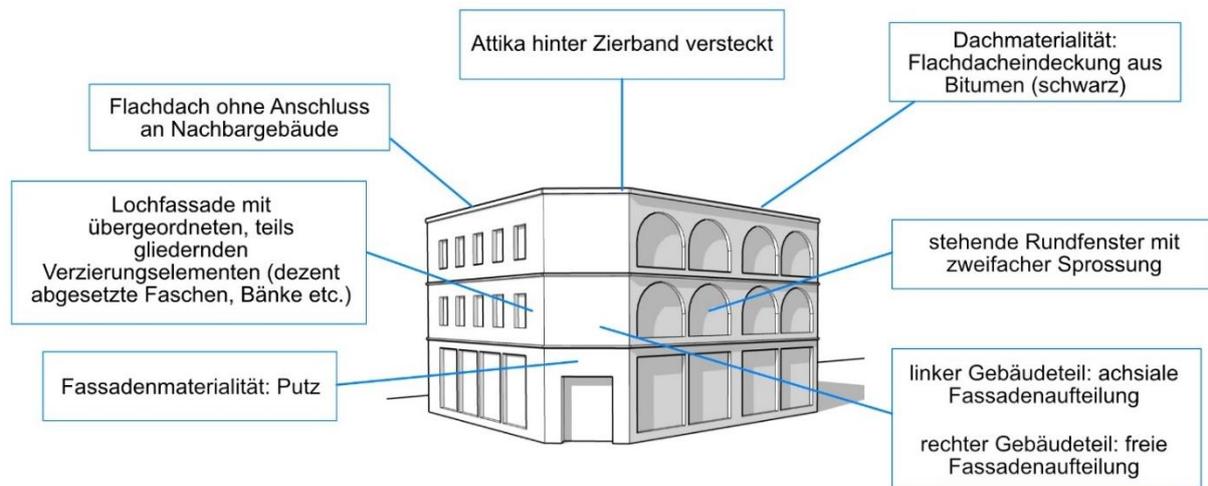


Abbildung 8: Skizze Bautyp 4

## 4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der steigende Wohnraumbedarf auf der Insel hat zu einem verstärkten Ausbau von Dachgeschossen geführt. Dachböden, die traditionell als Lagerraum genutzt wurden, werden zunehmend zu Wohnzwecken umgebaut, wodurch neue Anforderungen an Belichtung und Gestaltung entstehen. Elemente wie Dachfenster, Gauben und Dacheinschnitte können das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Dachlandschaft erheblich beeinträchtigen, wenn sie unregelmäßig umgesetzt werden.

Darüber hinaus prägen Fassaden, Veranden, Balkone und auskragende Bauteile das einheitliche Orts- und Straßenbild der Gebiete der Innenstadt. Ohne klare gestalterische Vorgaben

können moderne Anpassungen das historisch gewachsene Erscheinungsbild nachhaltig stören. Besonders Veranden und Vorbauen als charakteristische Elemente der Bäderarchitektur bedürfen einer präzisen Steuerung, die eine Balance zwischen modernem Wohnkomfort und dem Erhalt der historischen Bauweise gewährleistet.

Mit der Neuaufstellung der Gestaltungssatzung soll das historisch gewachsene Orts- und Straßenbild erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Ziel ist es, moderne Bauelemente und zusätzlichen Wohnraum in einem klar definierten Rahmen zu erlauben, der das charakteristische Stadtbild wahrt und Eingriffe auf die historische Baustruktur in notwendigem Maß begrenzt. So wird eine nachhaltige Weiterentwicklung der Gebiete der Innenstadt gefördert, ohne deren einzigartige Identität zu gefährden.

## **5 Relevante Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Gestaltungssatzung verfolgt das Ziel, die städtebauliche Identität der Innenstadt zu wahren und behutsam weiterzuentwickeln. Die getroffenen Vorschriften zur Gestaltung von Fassaden, Balkonen und Veranden tragen dazu bei, gestalterische Brüche zu vermeiden und die typischen Merkmale der Bäderarchitektur zu erhalten. Regelungen zur Dachgestaltung zielen darauf ab, eine unruhige Dachlandschaft, die von den gebietsprägenden städtebaulichen Strukturen ablenkt, zu verhindern. Gleichzeitig bleibt ausreichend Raum für Anpassungen und moderne Nutzungsanforderungen, sodass die städtebauliche Entwicklung flexibel auf wirtschaftliche und funktionale Erfordernisse reagieren kann.

Durch die bewusste Begrenzung auffälliger gestalterischer Elemente wird das historische und ortsbildprägende Erscheinungsbild geschützt. Dies fördert nicht nur die Identität und Wiedererkennbarkeit der Innenstadt, sondern erhöht auch ihre Attraktivität für Bewohner, Besucher und Investoren. In der Folge unterstützt die Satzung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und stärkt die zentralen Versorgungsbereiche als lebendige und wirtschaftlich stabile Standorte.

### **5.2 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes**

Innerhalb des Satzungsgebietes der Innenstadt befindet sich der Großteil der Baudenkmäler gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Norderney. Diese historischen baulichen Anlagen tragen maßgeblich zum einzigartigen Charme und zur Identität der Gebiete der Innenstadt bei. Der Erhalt dieser Baudenkmäler und ihrer historischen Substanz stellt somit eine wesentliche Grundlage für die Gestaltung der Stadt dar und erfordert eine sorgfältige Steuerung der baulichen Entwicklung, um das Orts- und Stadtbild zu bewahren.

Dabei greift der Denkmalschutz nicht nur am Gebäude selbst. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bauliche Anlagen sind demnach so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

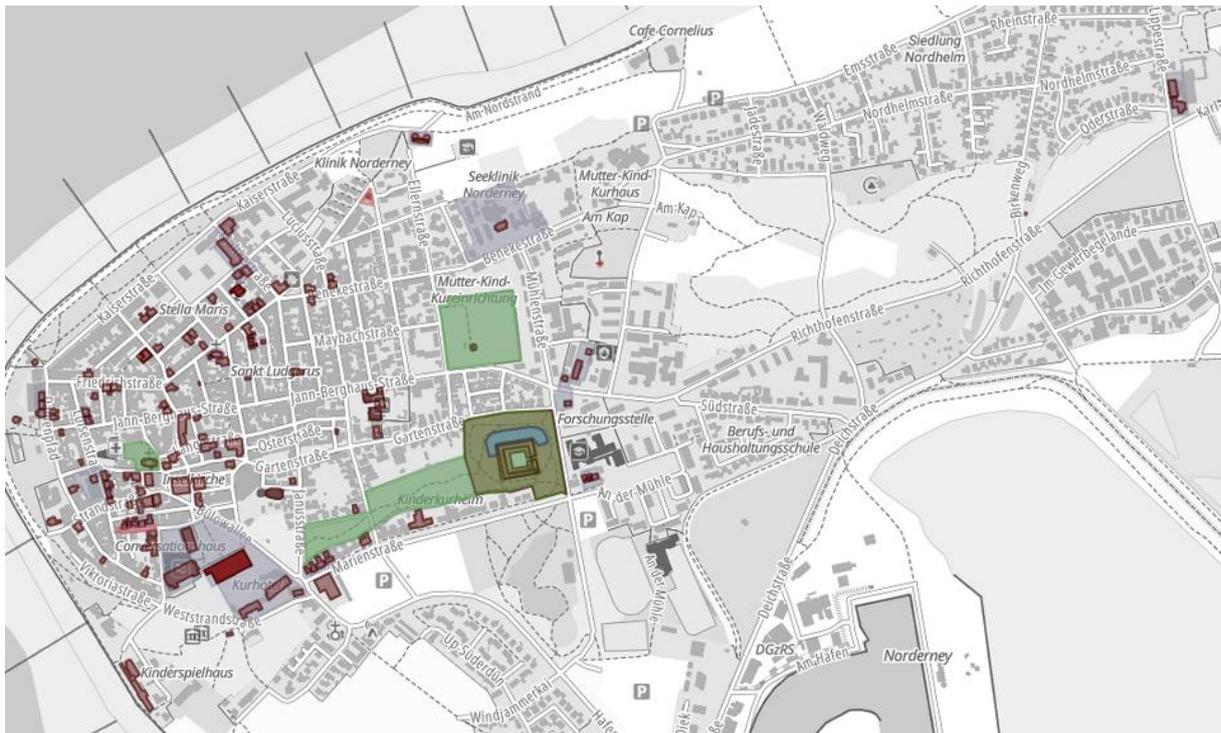


Abbildung 9: Übersicht Baudenkmäler, Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen, Stand 07.11.2024

Die vorliegende Gestaltungssatzung trägt diesen Anforderungen Rechnung. Zum einen bleiben abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) von den Satzungsinhalten unberührt. Zum anderen enthält sie klare gestalterische Vorgaben, die dazu beitragen, dass sich bauliche Veränderungen harmonisch in das Ortsbild einfügen und das historische Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Auf diese Weise leistet die Satzung einen wichtigen Beitrag zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung des prägenden Ortsbildes der Gebiete der Innenstadt.

### 5.3 Belange der Wirtschaft

Der Ausbau und die Erweiterung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen stellt einen wesentlichen wirtschaftlichen Faktor dar, der durch die Regelungen der Satzung weiterhin ausdrücklich unterstützt und gefördert werden soll. Darüber hinaus verfolgt die Gestaltungssatzung das Ziel, das historisch gewachsene Ortsbild der Innenstadt mit ihrer Bäderarchitektur zu erhalten und zu fördern.

Gewerbetreibende, insbesondere Anbietende von Mietwohnungen, Ferienwohnungen oder vergleichbaren Angeboten, erhalten mit der vorliegenden Gestaltungssatzung klar bestimmte Vorgaben. Die Regelungen hinsichtlich der Dachgestaltung können dabei beispielsweise den Dachausbau und damit die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum beeinflussen. Ebenso könnten die Vorgaben zur Begrenzung von Balkonen, Dachterrassen und auskragenden Bauteilen dazu führen, dass Anbieter von (Ferien-)wohnungen auf alternative Möglichkeiten zurückgreifen müssen, um ihre Angebote entsprechend den Marktanforderungen zu gestalten. Gleichzeitig trägt jedoch ein harmonisches und historisch geprägtes Stadtbild zu einer erhöhten Attraktivität für den Tourismus bei. Geordnete Fassadenstrukturen in den Straßenzügen schaffen attraktive Außenräume, die eine hohe Anziehung für Touristen bedeuten kann. Diese Maßnahme trägt daher nicht nur zum Schutz der kulturellen Identität bei, sondern hat auch positive Auswirkungen auf den für die Stadt wichtigen Tourismussektor.

Die klar bestimmten Vorschriften der Gestaltungssatzung bieten ausreichend Raum für eine individuelle Ausgestaltung. Ein Nutzbarmachen der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ist weiterhin in einem hohen und qualitativem Maße möglich und explizit erwünscht. So können die wirtschaftlichen Interessen der Betreibenden weiterhin in einem akzeptablen Rahmen berücksichtigt werden, während der historische Charakter und damit die Attraktivität der Stadt langfristig gesichert wird. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

#### Erhaltungssatzungen

Wie in Kapitel 3.5 dargelegt, sind für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung insgesamt sechs Erhaltungssatzungen in Kraft, die mit dem Ziel aufgestellt wurden, die Bevölkerungsstruktur sowie für das Erscheinungsbild der Stadt bedeutsame Gebäude, Gebäudeensembles und Quartiersstrukturen zu erhalten. Auch die Regelungsinhalte der vorliegenden Gestaltungssatzung zielen darauf ab, das charakteristische Ortsbild der Stadt Norderney zu schützen und zu pflegen. Zudem bleiben die Inhalte der Erhaltungssatzungen von der Gestaltungssatzung unberührt. Dementsprechend steht die vorliegende Planung den Inhalten der Erhaltungssatzungen nicht entgegen.

### **5.4 Private Belange**

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer und Unternehmen auf Schutz ihres Eigentums eingeschränkt in der Auswahl:

- der Lage, Abmessungen und Form von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie deren Kombination
- der Lage, Abmessungen und Formaten von Dachflächenfenstern
- der Gestaltung von Flachdächern hinsichtlich Dachbegrünung
- der Gestaltung von Fassaden hinsichtlich Fassadenart und Fassadenbekleidung
- der Gestaltung von Veranden hinsichtlich Fensterflächenanteil, Brüstungshöhe und Material/Farbe
- der Gestaltung von auskragenden Bauteilen, Balkonen, Dachterrassen hinsichtlich Gliederung, Maßstab, Form, Brüstung und Abmessungen

Die Stadt Norderney gewichtet die Belange der Erhaltung des Orts- und Straßenbildes als öffentliches Interesse höher als das private Interesse an einer uneingeschränkten Gestaltung von baulichen Anlagen und daran angebrachten Objekten.

## **6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Stadt Norderney führt im Zuge der Neuaufstellung der Gestaltungssatzung Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Wird ergänzt.

## 6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Wird ergänzt.

## 7 Inhalte der Planung

### 7.1 Dächer und Dachaufbauten

#### 7.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

##### Dachgauben

###### Vorschrift

*Dachaufbauten sind nur als Walmdgauben, Schleppegauben, Giebelgauben, Trapezgauben, Kastengauben oder Bogengauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäude dieselbe Gaubenart verwenden.*

###### Begründung

Eine unruhige Dachlandschaft kann andere gebietsprägende Elemente schnell dominieren sowie als ungeordnet, insbesondere bei der Kombination verschieden ausgeführter Elemente innerhalb einer Dachfläche, wahrgenommen werden. Dies ist vor allem angesichts des hohen touristischen Wertes der Gebiete der Innenstadt nicht gewünscht. Daher sind nur bestimmte Gaubenformen sowie eine Gaubenart pro Gebäude zulässig. Die Auswahl der zulässigen Gaubenformen ergibt sich dabei aus den bereits vorhandenen Gaubenarten in Gebiet 1 und nimmt zugleich Rücksicht auf modernere, effiziente Bauweisen (Kastengaupe). Die Vorgabe, dass bei Doppelhäusern eine einheitliche Gaubenart verwendet werden muss, zielt ebenso darauf ab, Unruhe in der Dachlandschaft zu vermeiden.

###### Vorschrift

*Die Dachflächen von Walmdachgauben und Giebelgauben sind mit 30°-55° Neigung auszubilden.*

###### Begründung

Durch die Vorgabe von Neigungsbereichen für Walm- und Giebelgauben soll der Gebietscharakter der Innenstadt bewahrt werden. So sind sehr flache oder spitze Dachneigungen in der Stadt Norderney unüblich. Zudem können sie die Proportionen von Gauben und Dachflächen unausgewogen und somit unruhig erscheinen lassen. Der gewählte Neigungsbereich lässt dabei ausreichend gestalterischen Spielraum zu.

###### Vorschrift

*Die Dachfläche von Trapezgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden. Die Seitenflächen der Trapezgauben sind mit 45°-75° Neigung (zur waagerechten) auszubilden.*

###### Begründung

Auch die Vorgabe von Neigungsbereichen für Trapezgauben dient dem vorwiegenden Ziel einer harmonischen und ortsüblichen Dachgestaltung. Eine Dachneigung von mehr als 15° gewährleistet, dass Gauben nicht unangemessen flach wirken. Die Neigung von 45° bis 75° für die Seitenflächen sorgt für eine ausgewogene Proportion und verhindert extreme Formen, die nicht den für Gebiet 1 typischen Bauformen entsprechen. Gleichzeitig ist auch hier ausreichend Raum für individuelle Gestaltung gegeben.

### Vorschrift

*Die Dacheindeckung der Gaube muss in Materialität und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Kastengauben und Bogengauben sind von dieser Regelung ausgenommen.*

### Begründung

Gauben in anderer Materialität und Farbe als die Dacheindeckung des Hauptdaches wirken wie Fremdkörper und entsprechen nicht der Zielsetzung der vorliegenden Gestaltungssatzung. Gewünscht ist eine unauffällige Integration nachträglich hergestellter Dachaufbauten in die Dachlandschaft. Die Ausnahme für Kastengauben und Bogengauben ergibt sich aus deren spezieller Bauweise, die oftmals eine andere Materialität und entsprechend auch eine andere Farbigkeit erfordert.

### Vorschrift

*Dachgauben sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Die Errichtung von übereinanderliegenden Dachaufbauten sowie Dachaufbauten über mehrere Geschosse ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in begründeten Einzelfällen übereinanderliegende Dachaufbauten zulässig, wenn sie sich aus der städtebaulichen Umgebung ableiten lassen. Für mehrgeschossige Dachaufbauten sind keine Ausnahmen zulässig.*

### Begründung

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu wahren, sind Dachgauben nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Mehrgeschossige oder übereinanderliegende Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig, da sie die typische Gliederung der Dachflächen durchbrechen und das Verhältnis zwischen Hauptdach, Gebäudekörper und Gaube unausgewogen erscheinen lassen. Dies kann dazu führen, dass andere prägende Merkmale eines Gebäudes, wie beispielsweise die Fassadengestaltung, dominiert werden. In begründeten Einzelfällen, wenn es sich aus dem Bestand in der Umgebung ableiten lässt, können übereinanderliegende Dachaufbauten zugelassen werden. Dadurch wird der historischen Vielfalt der Bäderarchitektur Rechnung getragen.

### Vorschrift

*Dachflächenfenster auf Gauben sind unzulässig.*

### Begründung

Gauben sollen als eigenständige architektonische Elemente wirken, die sich harmonisch in das Hauptdach sowie das Gesamtbild eines Gebäudes einfügen. Dachflächenfenster unterbrechen oftmals die Linienführung der Gauben und können zu einer überladenen Optik führen, die somit nicht der städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

### Vorschrift

*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 Traufe (gemessen in der Schräge) zu errichten.*

### Begründung

Die Abstände zum Ortgang, zum First und zur Traufe dienen dazu, die Gauben optisch klar von den Rändern der Dachflächen abzugrenzen, um auszuschließen, dass der ausgebaute Dachraum als zusätzliches Vollgeschoss wahrgenommen und damit die ursprüngliche Kubatur des Dachgeschosses unverhältnismäßig überformt wird. Die Proportionen des Daches werden damit gewahrt. Auch dies trägt zu einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft bei.

### Vorschrift

*Bei der Errichtung von Dachgauben darf das Gesamtmaß aller Gauben von 1/2 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.*

### Begründung

Gauben sollen als Ergänzung zum Gebäude sowie Hauptdach fungieren und diese Elemente nicht dominieren oder überformen. Daher wird das Gesamtmaß aller Gauben auf 1/2 der Traufwandlänge begrenzt. Dieses Maß bietet ausreichend Möglichkeiten des Dachausbaus zur Schaffung von weiterem bzw. qualitativ hochwertigem Wohnraum.

### Dacheinschnitte

#### Vorschrift

*Dacheinschnitte sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Übereinanderliegende Dacheinschnitte und Dacheinschnitte über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.*

#### Begründung

Wie auch Dachgauben, erzeugen Dacheinschnitte auf unterschiedlichen Dachgeschossebenen oder über mehrere Geschosse eine unerwünschte, unruhige Dachlandschaft und stören das Verhältnis zwischen Dach und Gebäudekörper. Entsprechend der Zielsetzung sollen sich nachträgliche Veränderungen an den Dächern harmonisch und behutsam in den Bestand einfügen, um diesen nicht zu überformen. Zudem wird mit der Zulässigkeit von Dacheinschnitten der Ausbau des Dachgeschosses in ausreichendem Maße ermöglicht.

#### Vorschrift

*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 Traufe zu errichten.*

#### Begründung

Die Abstände zum Ortgang, zum First und zur Traufe grenzen die Dacheinschnitte optisch klar von den Rändern der Dachfläche ab und wahren so die Proportionen des Daches sowie eine einheitliche, geordnete Dachlandschaft. Einem unverhältnismäßigen Eingriff in die Außenkubatur des Gebäudes wird damit entgegengewirkt.

#### Vorschrift

*Bei der Errichtung von Dacheinschnitten darf das Gesamtmaß aller Dacheinschnitte von 1/2 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.*

#### Begründung

Dacheinschnitte sollen, ebenso wie Gauben, das Gebäude und das Hauptdach ergänzen, ohne diese zu dominieren oder gestalterisch zu überlagern. Daher wird die Gesamtlänge aller Einschnitte auf die Hälfte der Traufwandlänge begrenzt. Diese Vorgabe ermöglicht eine angemessene Nutzung des Dachraums und trägt zur Schaffung von attraktiven Außenbereichen zur Aufwertung des Wohnraums, bei.

### Zwerchgiebel

#### Vorschrift

*Giebel in Form von Zwerchgiebeln dürfen nur symmetrisch (mit einer Dachneigung < 30° - 55°) errichtet werden.*

### Begründung

Die zulässige Dachneigung der Zwerchgiebel orientiert sich am traditionellen und ortsbildprägenden Dachaufbau in der Stadt Norderney bzw. den Gebieten der Innenstadt. Zu steile, zu flache oder asymmetrische Giebel können das Gebäude optisch dominieren und unausgewogen wirken lassen. Zudem würde dadurch das Ziel der Wahrung des historisch gewachsenen Gebietscharakters gefährdet werden.

### Vorschrift

*Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.*

### Begründung

Zwerchgiebel beeinflussen das Bild eines Gebäudes in erheblichem Maße. Mehr als ein Zwerchgiebel auf einer Gebäudeseite würde dazu führen, andere gebäudeprägende Merkmale zu überlagern und dominieren. Zudem wird durch die grundsätzliche Zulässigkeit von Zwerchgiebeln der Nachverdichtung ausreichend Rechnung getragen.

### Vorschrift

*Die Dacheindeckung des Zwerchgiebels muss in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen.*

### Begründung

Ebenso wie Gauben, wirken auch Zwerchgiebel in anderer Materialität und Farbe als die Dacheindeckung des Hauptdaches unharmonisch sowie unruhig in der Gesamterscheinung und stehen daher der Zielsetzung der vorliegenden Satzung entgegen.

### Vorschrift

*Der Zwerchgiebel darf nur eingeschossig ausgebildet werden. Zwerchgiebel dürfen nicht über mehrere Geschossebenen ausgebildet werden.*

### Begründung

Der Zwerchgiebel darf nur eingeschossig ausgebildet werden, um die Proportionen des Daches und des Gebäudes zu wahren. Eine mehrgeschossige Ausführung würde das Verhältnis zwischen Hauptdach, Gebäudekörper und Zwerchgiebel stören und andere prägende Merkmale des Gebäudes dominieren (s. auch Begründung zu Dachgauben).

Zwerchgiebel dürfen, wie auch Dachgauben und Dacheinschnitte nicht auf unterschiedlichen Dachgeschossebenen oder über mehrere Geschosse ausgebildet werden. Nachträgliche Veränderungen an den Dächern sollen sich harmonisch und behutsam in den Bestand einfügen, um diesen nicht zu überformen.

### Vorschrift

*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.*

### Begründung

Mit der untergeordneten Darstellung soll verdeutlicht werden, dass Zwerchgiebel sich in ihrer Gestaltung und Dimensionierung zurückhalten sollen, damit sie das Hauptdach sowie die Gesamtarchitektur nicht zu sehr dominieren und als ergänzendes Element wirken. Die einzuhaltenen Mindestabstände sollen zudem zu einer klaren und einheitlichen Dachgliederung beitragen.

### Vorschrift

*Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig. Der Einbau von Dachfenstern auf den Dachflächen des Zwerchgiebels ist ebenfalls unzulässig.*

### Begründung

Durch den Ausschluss von Dachaufbauten und Fenstern wird sichergestellt, dass der Zwerchgiebel als einfaches, symmetrisches Element erhalten bleibt. Zudem soll dadurch auch die untergeordnete Darstellung im Gesamtgefüge des Gebäudes unterstützt werden.

### Vorschrift

*Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.*

### Begründung

Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen, um sich in Proportion und Gestaltung in die Dachstruktur einfügen. Zudem passen Asymmetrien nicht zur historisch gewachsenen und zu erhaltenden Dachlandschaft des Gebietes 1 und würden dieses somit überformen.

### Vorschrift

*Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln darf das Maß von 1/3 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.*

### Begründung

Eine Begrenzung der Breite stellt sicher, dass der Zwerchgiebel die Proportionen des Gebäudes nicht dominiert und die Hauptdachfläche sowie die Gesamtarchitektur erhalten bleiben.

## **Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Kombination)**

### Vorschrift

*Werden mehrere Dachaufbauten bzw. -einschnitte innerhalb einer Dachfläche errichtet, ist dazwischen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.*

### Begründung

Entsprechend der Zielsetzung soll das Orts- und Straßenbild behutsam weiterentwickelt werden. Durch das Einhalten von Abständen werden eine übermäßige Verdichtung sowie Überladung der Dachaufbauten, die nicht im Einklang mit den genannten Zielen steht, vermieden.

### Vorschrift

*Die gleichzeitige Errichtung von Zwerchgiebel und Dachgaube bzw. Zwerchgiebel und Dacheinschnitt innerhalb einer Dachfläche ist zulässig*

### Begründung

Die Kombination von Zwerchgiebel mit Dachgaube oder Dacheinschnitt ist zulässig, da sie eine abwechslungsreiche Gestaltung des Daches erlaubt, ohne dabei die gestalterische Einheitlichkeit oder die Proportionen des Gebäudes zu beeinträchtigen. Zudem wird dadurch eine flexiblere Nutzung des Dachraumes, wie zur Schaffung von Wohnraum, ermöglicht.

### Vorschrift

*Die gleichzeitige Errichtung von Dacheinschnitten und Dachgauben innerhalb einer Dachfläche ist unzulässig.*

### Begründung

Dacheinschnitte und Dachgauben würden sich optisch überschneiden und zu einer ungewollten Unruhe in der Dachlandschaft führen. Daher ist die Kombination nicht zulässig.

### Vorschrift

*Die gleichzeitige Errichtung von Dacheinschnitt, Dachgaube und Zwerchgiebel innerhalb einer Dachfläche ist unzulässig.*

### Begründung

Die Kombination dieser drei Elemente würde ebenso zu einer Überfrachtung der Dachfläche und somit zu einer erheblichen Störung des Gesamtbildes eines Gebäudes führen, die den Zielen der Gestaltungssatzung entgegensteht.

### Vorschrift

*Eine bauliche Kombination von Dachgaube und Dacheinschnitt ist zulässig.*

### Begründung

Bei einer baulichen Kombination von Dachgaube und Dacheinschnitt handelt es sich um einen Dacheinschnitt, der optisch und funktional wie eine Gaube wirkt, aber im Gegensatz zu einer traditionellen Gaube keine eigenständige Dachstruktur aufweist. Da von dieser Kombination keine stärkeren Auswirkungen auf das Stadtbild oder die Dachstruktur ausgehen als von herkömmlichen Dachgauben und Dacheinschnitten, sind diese zulässig und ermöglichen somit eine gewisse gestalterische Vielfalt im Einklang mit der Zielsetzung.

### Vorschrift

*Bei der gleichzeitigen Errichtung von Zwerchgiebel und Dachgaube oder Dacheinschnitt innerhalb einer Dachfläche darf das Gesamtmaß der Bauteile 1/2 der Traufwandlänge nicht überschreiten. Die Vorgabe gemäß § 3.1.3 Abs. 8 ist entsprechend zu berücksichtigen.*

### Begründung

Das Ergänzen von Bauteilen innerhalb der Dachfläche oder das Einschneiden der bisherigen Fläche hat zu Folge, dass die ursprüngliche Dachfläche und damit auch die Kubatur des Gebäudes zunehmen in den Hintergrund tritt bzw. überlagert wird. Das macht eine Begrenzung der verfügbaren Dachfläche zur Ergänzung von Bauteilen notwendig. Wie auch bei den einzeln betrachteten Dachaufbauten und Dacheinschnitten, wird das Gesamtmaß der Bauteile auf 1/2 der Traufwandlänge begrenzt. Auch hier gilt die Vorschrift dem Ziel, die Überformung der historisch gewachsenen Dachlandschaft durch nachträglich durchgeführte Dacharbeiten zu vermeiden.

## **7.1.2 Dachflächenfenster**

### Vorschrift

*Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format (mind. im Verhältnis 1,2:1) haben. Mehrflügelige Dachflächenfenster können auch liegende Formate aufweisen, die einzelnen Öffnungsflügel müssen jedoch ein stehendes Format haben.*

### Begründung

Ein stehendes Format der Dachflächenfenster ist ortstypisch für Gebiet 1 und trägt somit zur Wahrung der Proportionen des Gebäudes sowie des charakteristischen Orts- und Straßenbildes bei. Mehrflügelige Dachflächenfenster mit liegenden Formaten sind zulässig, sofern die

einzelnen Öffnungsflügel ein stehendes Format aufweisen. Dadurch wird Rücksicht auf moderne und lichtsaffende Bauweisen genommen, ohne zu sehr vom historischen Erscheinungsbild abzuweichen.

#### Vorschrift

*Die Summe aller Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der Dachfläche der verbleibenden geneigten Dachfläche (ohne Dachgaube, Dacheinschnitt oder Zwerchgiebel) betragen. Kniestockfenster sind unzulässig.*

#### Begründung

Die Begrenzung der Gesamtfläche auf 1/3 der verbleibenden geneigten Dachfläche soll sicherstellen, dass die Dachflächenfenster ein untergeordnetes Element darstellen, welches sich in die bestehende Dachstruktur einfügt. Gleichzeitig bleiben dadurch ausreichend Möglichkeiten für die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Dachausbaus bestehen. Kniestockfenster sind unzulässig, da sie eine gestalterisch unruhige Wirkung entfalten können und nicht Bestandteil der historisch gewachsenen Dachlandschaft sind.

#### Vorschrift

*Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern ist zum Ortgang ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.*

#### Begründung

Der Abstand vom Ortgang trägt dazu bei, dass die Fenster die Dachkanten nicht optisch dominieren oder unruhige Fassaden und Dachlandschaften entstehen. Zudem resultieren daraus keine nennenswerten Einschränkungen für den Dachausbau.

#### Vorschrift

*Die Errichtung von Dachbalkonfenster (Fassadenanschlussfenster) in der Dachfläche zur öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht zulässig. Auf den weiteren Dachflächen sind bei der Errichtung von Dachbalkonfenstern die Symmetrien und Fluchten zu beachten.*

#### Begründung

Dachbalkonfenster können sehr unruhig wirken und würden sich in unerwünschter Weite auf die Einheitlichkeit der Dachlandschaft sowie des Straßenbildes auswirken. Die Einschränkung der Unzulässigkeit zu öffentlichen Erschließungsstraßen, wird zudem als verhältnismäßig betrachtet, da die Umsetzung auf den weiteren Dachflächen zulässig ist. Hierbei sind Symmetrien und Fluchten aufzugreifen, um ein ausgewogenes Gesamtbild sicherzustellen, welches die Gesamtarchitektur eines Gebäudes nicht überformt.

#### Vorschrift

*Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern in Kombination mit Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist ein Abstand von 1,00 m zu den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten einzuhalten.*

#### Begründung

Bei sämtlichen Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden einheitliche Abstände gewählt, die zu einem geordneten und strukturierten Eingriff in den Bestand beitragen. Entsprechend soll sich auch der Abstand der Dachflächenfenster zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten einheitlich darstellen.

### 7.1.3 Dachbegrünung

#### Vorschrift

*Werden Hauptgebäude und Garagen ab einer Dachfläche von 15 m<sup>2</sup> mit einem Flachdach errichtet, sind diese zu begrünen, sofern sie nicht mit Photovoltaik-Modulen bedeckt sind.*

#### Begründung

Die Begrünung von Flachdächern dient der ökologischen Aufwertung des Gebäudes sowie der Umgebung. Dachbegrünung trägt zur Regenwasserrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Erhalt der Biodiversität bei. Die Begrenzung auf eine Dachfläche ab 15 m<sup>2</sup> gewährleistet Verhältnismäßigkeit. Kleinere Flächen hätten kaum ökologische Vorteile und wären aus technischen Gründen schwer zu begrünen wären. Daher sind diese von der Regelung ausgenommen.

#### Vorschrift

*Untergeordnete Gebäudeteile, Carports und Nebenanlagen von dieser Vorschrift ausgenommen.*

#### Begründung

Auch untergeordnete Gebäudeteile wie Carports und Nebenanlagen sind von der Vorschrift ausgenommen, da Begrünung aufgrund ihrer typischen Leichtbauweise technisch schwer umsetzbar sowie unwirtschaftlich wäre. Die ökologische Wirkung würde, wie auch bei sehr kleinen Dachflächen, zum Aufwand nicht im Verhältnis stehen.

## 7.2 Fassadengestaltung

#### Vorschrift

*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 unzulässig (Ausnahme: Veranden als ein- oder zweigeschossige Vorbauten vor der Gebäudefassade).*

#### Begründung

Die Lochfassade ist ein prägendes Merkmal der Stadt Norderney und trägt wesentlich zum charakteristischen Stadtbild bei. Dieses gilt es unbedingt zu erhalten. Die genannten Materialien leiten sich vom Gebäudebestand in Gebiet 1 ab. Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, sind bereits Gebäude in Putz, Ziegel und Sandstein in der Innenstadt vorzufinden. Offene Skelettbauweisen sind unzulässig, da sie die charakteristischen Fassaden der Insel überformen und dem Ziel des Erhalts des Stadtbildes somit entgegenstehen. Veranden, die herausragendes Merkmal der Bäderarchitektur in Norderney darstellen, sind davon ausgenommen.

#### Vorschrift

*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, z.B.: Zink, Corteen, Kupfer,

c. *Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele.*

d. *Fassadenbegrünung*

#### Begründung

Die vorherrschenden Bautypen in den Gebieten der Innenstadt zeichnen sich vorwiegend durch einfarbige Fassaden aus, die durch Veranden und Vorbauten oder gliedernde Verzierungs-elemente ergänzt werden. Daher wird im Rahmen der Satzung eine Beschränkung auf zwei Materialien vorgeschrieben. Die zugelassenen Materialien bieten eine angemessene Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten, die sowohl ästhetische als auch funktionale Anforderungen erfüllen und sich harmonisch in die bestehende Fassadengestaltung einfügt.

#### Vorschrift

*Max. 20 % der einzelnen Fassadenansicht darf mit einer anderen Fassadenbekleidung versehen werden. Eine Fassadenbegrünung ist auch vollflächig möglich.*

#### Begründung

Die Begrenzung anderer Fassadenmaterialien auf 20 % ergibt sich aus der zuvor dargestellten Fassadengestaltung in Gebiet 1. So sollen sich andere Fassadenbekleidungen unterordnen und überwiegend der historisch, feingliedrigen Gestaltung der Fassade dienen. Gleichzeitig ermöglicht der Anteil von 20 % auch die harmonische Weiterentwicklung des Ortsbildes im Sinne moderner Architekturansätze, die gezielt auf Materialkontraste setzen. Fassadenbegrünung ist von der Regelung ausgenommen, da sich eine Begrenzung nicht umsetzen lässt. Zudem dient sie der ökologischen Aufwertung.

#### Vorschrift

*Bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe gleiche Strukturen (Fassadenmaterial nach § 4.1 dieser Satzung) in der Fassadengestaltung ergeben.*

#### Begründung

Die einheitliche Anwendung der Fassadenvorschriften innerhalb einer Hausgruppe gewährleistet gestalterische Kohärenz und ein harmonisches, geordnetes Straßenbild.

### **7.3 Veranden und daraus abgeleitete Anbauten/Vorbauten**

#### Vorschrift

*In Anlehnung an das historische Vorbild der ehemaligen Veranden sind diese in Skelettbauweise aus Holz oder Metall zu errichten.*

#### Begründung

Die offenen Veranden in Gebiet 1 sind zentrales Wiedererkennungsmerkmal der Bäderarchitektur auf und in Norderney. Durch die Vorgabe der Konstruktionsweise wird die gebietstypische Gestaltung dieser Veranden aufgegriffen und eine harmonische Eingliederung in das bestehende Stadtbild gesichert.

#### Vorschrift

*Geschlossene Veranden oder Vorbauten sind zulässig. Hierbei muss der Fensterflächenanteil bei ein- und zweigeschossigen Vorbauten min. 50% betragen. Fensterrahmen und -teilungen (z.B. Sprossen) zählen zur Fensterfläche. Notwendige geschlossene Wandteile (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.*

### Begründung

Während historisch vor allem offene Veranden die Gebiete der Innenstadt geprägt haben, werden heute vor allem geschlossene Veranden und Vorbauten errichtet. Um sich nicht vollständig vom historischen Bild der offenen Veranden zu entfernen und massiv erscheinende Anbauten zu vermeiden, ist ein Fensterflächenanteil von mind. 50 % zu wahren. Damit bleibt ein erhöhter Glasanteil im Vergleich zum übrigen Gebäude gewährleistet und der ursprüngliche Charakter der Vorbauten mit seiner Blickdurchlässigkeit gewahrt.

### Vorschrift

Eine geschlossene Brüstung ist bis zu einer Höhe von max. 0,90 m zulässig. Versprünge der Brüstungshöhe sind unzulässig.

### Begründung

Geschlossene Brüstungen entsprechen ebenso wie massive Vorbauten nicht den historischen Vorbildern ehemaliger Veranden. Um ein offenes und lockeres Erscheinungsbild zu wahren, sind diese daher auf 0,90 m zu begrenzen. Ein Fallschutz kann damit hergestellt werden, ohne den Einblick der Vorbauten zu beeinträchtigen. Versprünge tragen zudem zu gestalterischer Unruhe bei und können das Gesamtbild eines Gebäudes überfrachten. Dies ist vor allem bei historischen Gebäuden mit Veranden und Vorbauten unerwünscht.

### Vorschrift

*Für die Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ist ein weißes Material oder weißer Anstrich zu verwenden. Als „weiß“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne 1013 (perlweiß), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß) und 9012 (reinraumweiß) 9016 (verkehrsweiß).*

### Begründung

Die Verwendung heller Farbtöne für Fenster, Türen und Durchgänge folgt der historischen Farbgebung und trägt zur einheitlichen, ortstypischen Gestaltung der Gebäude bei. Die Nennung von RAL-Farbtönen gibt dabei klare Orientierung und vermeidet gestalterische Abweichungen. Zudem werden durch die genannten Farbtöne ausreichende Möglichkeiten zur Gestaltung gegeben.

## **7.4 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen**

### Vorschrift

*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.*

### Begründung

Nachträglich angebrachte auskragende Bauteile, Balkone und Dachterrassen haben erhebliche Auswirkungen auf die Gesamtarchitektur eines Gebäudes. Um visuelle Brüche sowie Überformungen zu vermeiden, müssen sich diese aus der Fassadengliederung entwickeln. Damit wird eine Weiterentwicklung des Stadtbildes im Sinne dieser Satzung gefördert.

### Vorschrift

*Brüstungen und Balkone dürfen nicht massiv ausgeführt werden, sondern als Gitterwerk, in Glas oder ähnlich (transparent). Bei der Verwendung von Glas ist auf den Vogelschlag Rücksicht zu nehmen, sodass nicht ausschließlich transparente Glasscheiben verwendet werden dürfen. Der Anteil massiver Materialien muss sich unterordnen.*

### Begründung

Massive Materialien verwehren den Blick auf die Fassade und können somit charakteristische gestalterische Elemente überdecken. Dies würde den Zielen der Satzung entgegenstehen. Daher sind ausschließlich Materialien mit offener Wirkung zu verwenden. Der Einsatz von Glas soll dabei aus ökologischen Gründen mit Rücksichtnahme auf den Vogelschlag erfolgen.

### Vorschrift

*Auskragende Bauteile und Balkone dürfen an den zur öffentlichen Erschließung zugewandten Gebäudeseiten eine Tiefe von 1,50 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.*

### Begründung

Auskragende Bauteile und Balkone sollen Gebäude, u.a. zur Schaffung qualitativ hochwertigen Wohnraumes, ergänzen, jedoch nicht dominieren. Daher werden diese, sofern sie zur öffentlichen Erschließungsstraße ausgerichtet sind, in ihrer Größe begrenzt. Die Größenangaben entsprechen dabei den Maßgaben der Barrierefreiheit. Entsprechend DIN sollte jeder Wohnung ein mindestens 4,5 m<sup>2</sup> großer Freisitz (Terrasse, Loggia oder Balkon) zugeordnet werden (DIN 18025, Teil 1 und Teil 2). Da Balkone und auskragende Bauteile zudem nur zu einer der Gebäudeseiten in der Größe begrenzt werden, ist die Vorschrift als verhältnismäßig zu betrachten.

### Vorschrift

*Werden entlang einer Fassade mehrere Balkone oder Dachterrassen errichtet, muss der Abstand zwischen den jeweiligen Bauelementen mindestens 1,00 m betragen.*

### Begründung

Wie auch bei den Mindestabständen bei den Dächern und Dachaufbauten, soll eine gleichmäßige Verteilung baulicher Elemente sichergestellt werden, um eine ansprechende und geordnete Dach- und Fassadengestaltung beizubehalten.

### Vorschrift

*Nachträglich über historischen Vorbauten errichtete Dachterrassen sind symmetrisch zum bestehenden Vorbau herzustellen und müssen von der Vorderkante min. 1,00 m und zu den seitlichen Kanten min. 0,50 m zurückversetzt errichtet werden. Bei geneigten Vorbauten ist eine Untersicht unter die Dachterrassenkonstruktion durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sichtblende) zu vermeiden.*

### Begründung

Historische Vorbauten sind charakteristische Gestaltungselemente der Innenstadtgebiete und prägen das Stadtbild maßgeblich. Die Möglichkeit, Dachterrassen nachträglich auf diesen Vorbauten zu errichten, trägt zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Um jedoch die gestalterische Integrität der Gebäude zu wahren, müssen diese Terrassen symmetrisch zum Vorbau ausgebildet und mit einem ausreichenden Rücksprung zur Vorder- und Seitenkante versehen werden, um ein Hinübertreten zu verhindern und die Untersicht zu reduzieren. Bündig mit dem Vorbau abschließende Dachterrassen würden diesen optisch erhöhen und die

bisherige Gliederung der Fassade aufbrechen. Ein Rückversetzen stellt sicher, dass der Vorbau weiterhin als eigenständiges Bauteil innerhalb der Fassadengliederung erkennbar bleibt. Zudem ist die Untersicht unter die Dachterrassenkonstruktion zu kaschieren, da freiliegende Unterseiten oft unfertig wirken und das Gesamtbild des Gebäudes stören würden.

## **8 Ergänzende Angaben**

### **8.1 Hinweise**

#### Denkmalschutz

Sanierungsvorhaben an Kulturdenkmalen und in denkmalgeschützten Bereichen, die sich in der näheren Umgebung von Baudenkmalen befinden, sind gemäß dem derzeit gültigen Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Vor Baubeginn ist eine schriftliche Genehmigung nach § 10 NDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen. Darüber hinaus legt § 8 NDSchG fest, dass in der Umgebung eines Baudenkmals keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, wenn diese das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen würden (Umgebungsschutz). Bauliche Maßnahmen müssen demnach so gestaltet werden, dass keine Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes eintritt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gestaltungssatzungen dem Denkmalrecht nachgeordnet sind und denkmalrechtliche Vorgaben deshalb zu Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung führen können. Anforderungen nach dem Denkmalschutz gehen aus diesem Grund den Bestimmungen dieser Satzung vor.

#### Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Aurich unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

#### DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in der Gestaltungssatzung Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Norderney während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## 8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungsregeln für den gesamten Stadtbereich) beigelegt.

Norderney, den

---

Der Bürgermeister