

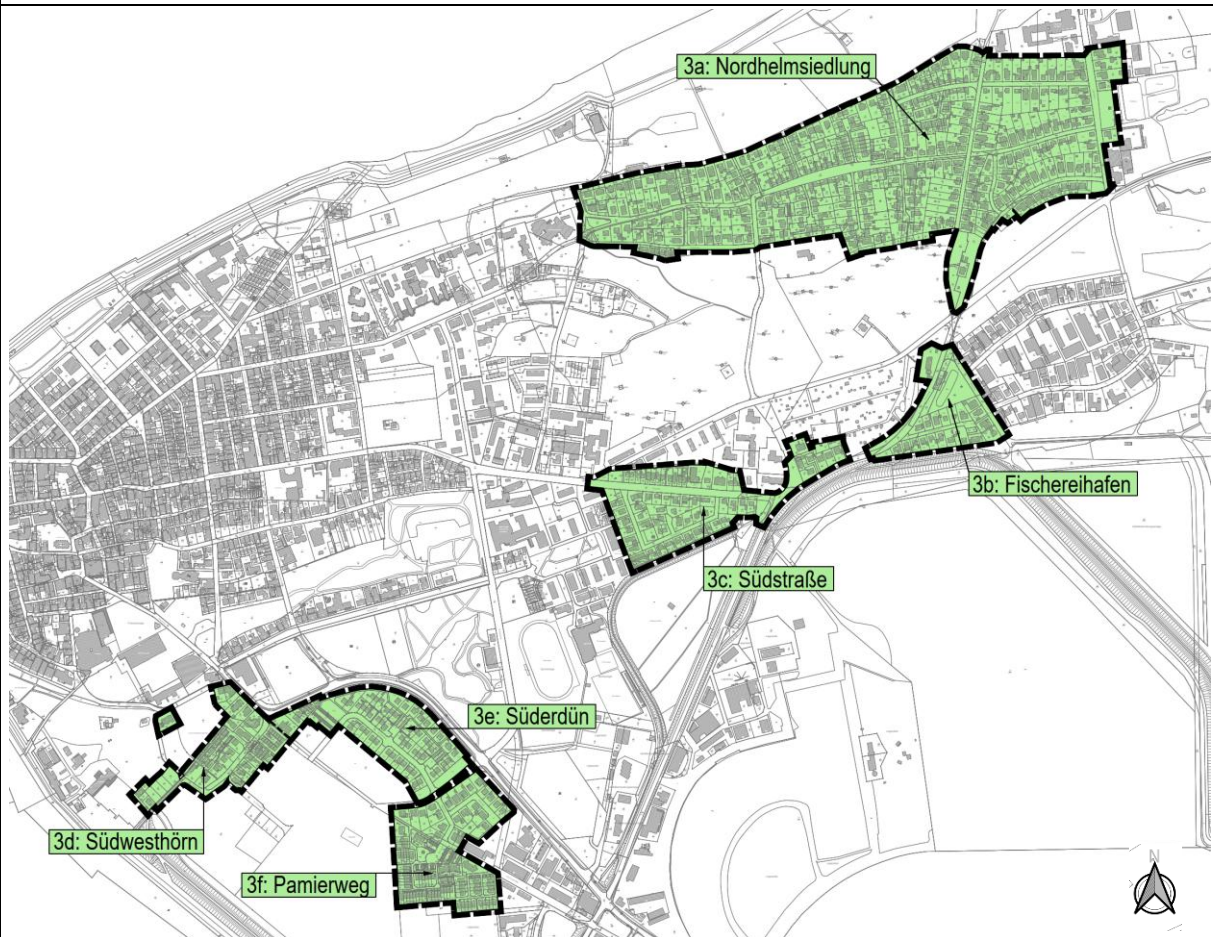
# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Gestaltungssatzung

Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney  
(Gestaltungssatzung)

- Gestaltungsregeln für die Siedlungsgebiete  
(Gebiet 3) -



**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 .....	1
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>8</b>
<b>5</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.....	8
5.2	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.....	8
5.3	Belange der Wirtschaft .....	9
5.4	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.....	10
5.5	Private Belange.....	10
<b>6</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>11</b>
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	11
6.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	11
<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>11</b>
7.1	Dächer und Dachaufbauten.....	11
7.1.1	Dachüberstände und Dacheindeckungen .....	11
7.1.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	12
7.1.3	Dachflächenfenster .....	17
7.1.4	Dachbegrünung.....	18

---

7.2	Fasadengestaltung .....	19
7.3	Fenster und Türen.....	20
7.4	Ausragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen.....	21
7.5	Werbeanlagen.....	22
<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>23</b>
8.1	Hinweise .....	23
8.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	24

### **Hinweis**

Derzeit wird eine Broschüre zur Gestaltungssatzung erstellt, die 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 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 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 Einfamilienhaussiedlungen (Gebiet 3).

## 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 3 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 und führen zu nicht zufriedenstellenden Ergebnissen.

### 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 Siedlungsgebiete (Gebiet 3) der Stadt Norderney. Diese unterteilen sich in die folgenden Unterbereiche:

- 3a Nordhelmsiedlung
- 3b Fischerhafen
- 3c Südstraße
- 3d Südwesthörn
- 3e Süderdün
- 3f Pamirweg

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie 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) 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 von Norderney ist außerdem als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt. In zentralen Orten 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.

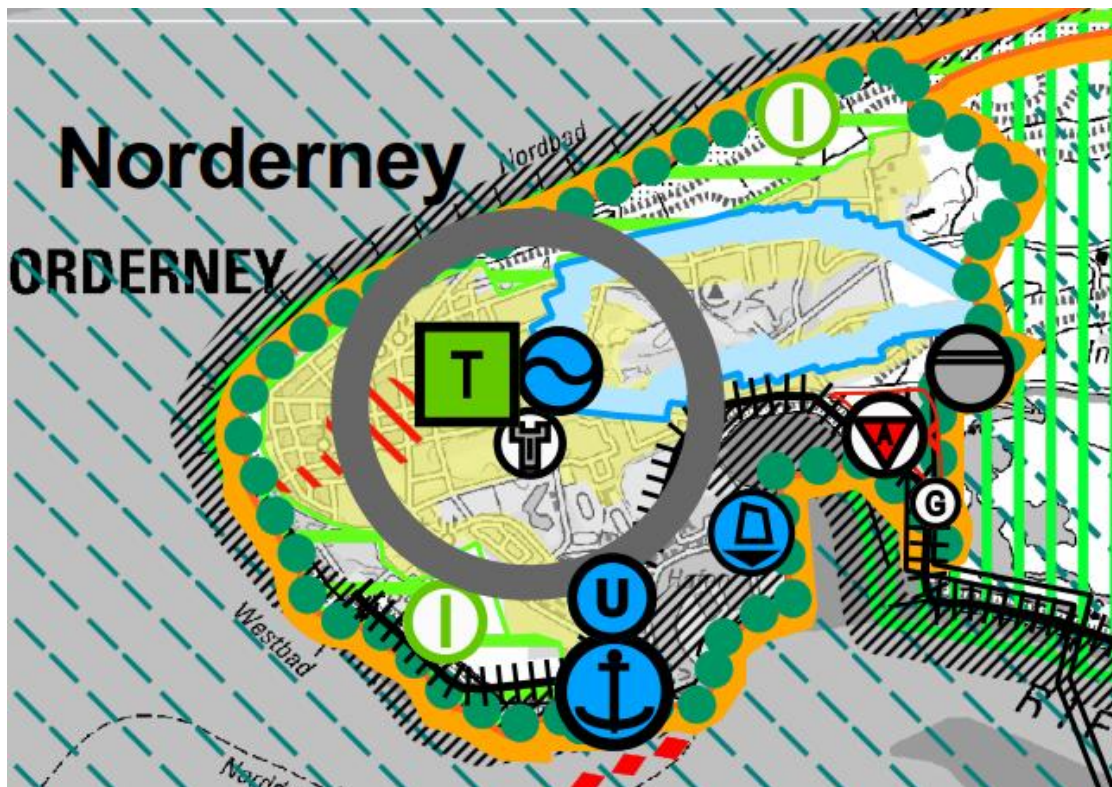


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Aurich

Die Gestaltungssatzung dient dem langfristigen Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und trägt somit zur Sicherung des touristischen Werts der Stadt bei. Gleichzeitig ermöglichen die Vorschriften eine zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung, ohne dabei das Ziel der Innenentwicklung zu beeinträchtigen. Vielmehr soll durch die festgelegten Regelungen eine verträgliche Nachverdichtung gefördert werden. Dies ist insbesondere im Gebiet 3 von großer Bedeutung, da hier aufgrund der geringen baulichen Dichte ein besonderes Potenzial für eine maßvolle Verdichtung besteht (siehe Kapitel 3.6). Insgesamt steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Daher entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der seit 1973 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Norderney stellt für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Siedlungsgebiete (Gebiet 3) vor allem Sondergebiete dar: Für die Gebiete 3a „Nordhelmsiedlung“, 3b „Fischerhafen“, 3c „Südstraße“ und 3e „Süderdün“ stellt der Plan Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ dar. Der Bereich 3d „Südwesthörd“ wird als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ sowie „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ dargestellt. Nur im Gebiet 3f „Pamirweg“ stellt der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich der vorliegenden gebietsbezogenen Gestaltungssatzung Wohnbauflächen dar.



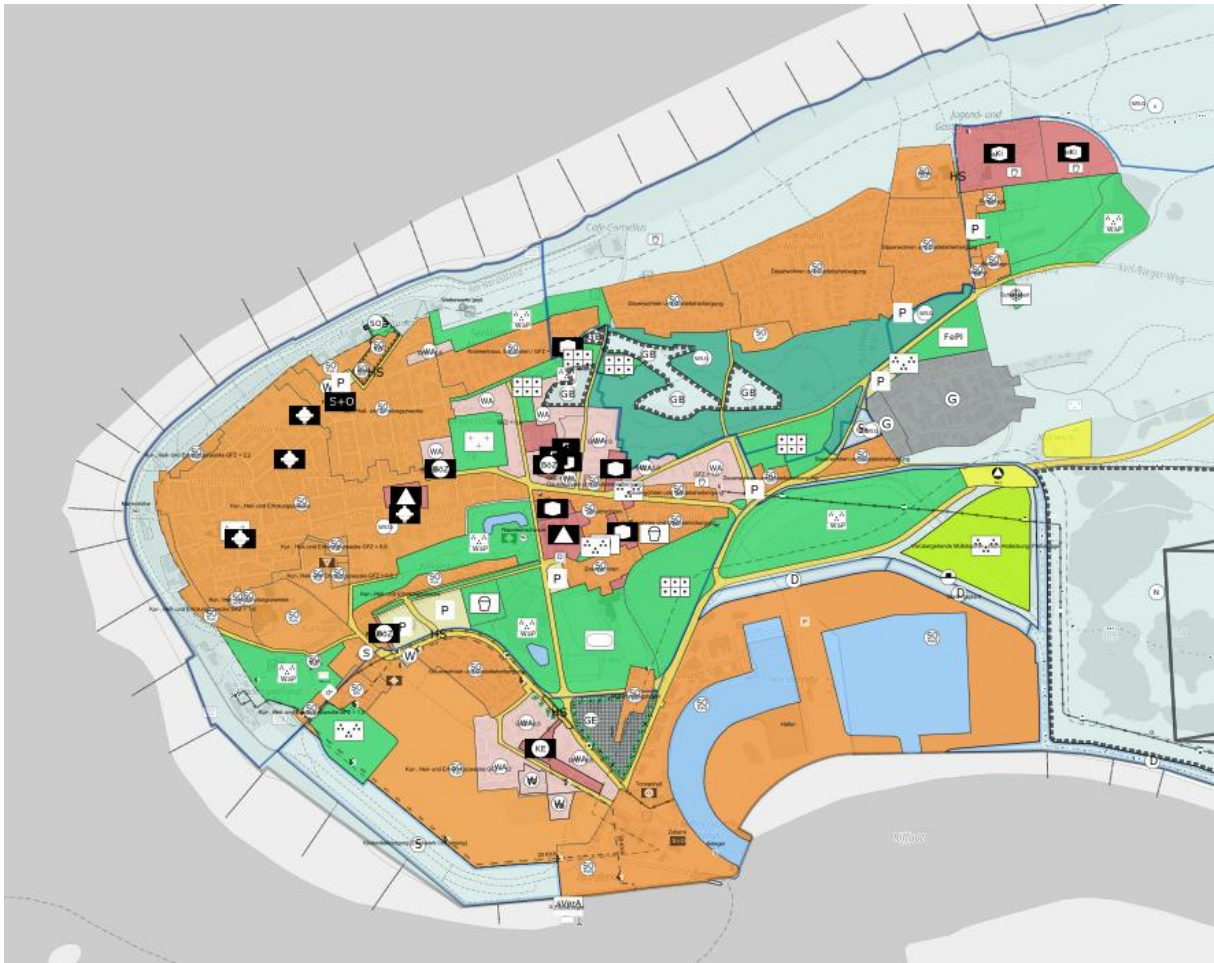


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, Quelle: Raumordnungsportal Niedersachsen FIS-RO

### 3.4 Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 5 „Süd-/ Südhoffstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 27.06.2014
- Bebauungsplan Nr. 25A „Nordhelm-West“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.06.2019
- Bebauungsplan Nr. 25B „Nordhelm-Mitte“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.04.2014
- Bebauungsplan Nr. 25C „Nordhelm-Ost“, 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.07.2015
- Bebauungsplan Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018
- Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“, 4. Änderung (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 25.09.2015
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 18.04.2014

Welche der dort getroffenen örtlichen Bauvorschriften durch das Inkrafttreten der vorliegenden gebietsbezogenen Gestaltungssatzung für Gebiet 3 aufgehoben werden, lässt sich dem § 10 der Satzung entnehmen.

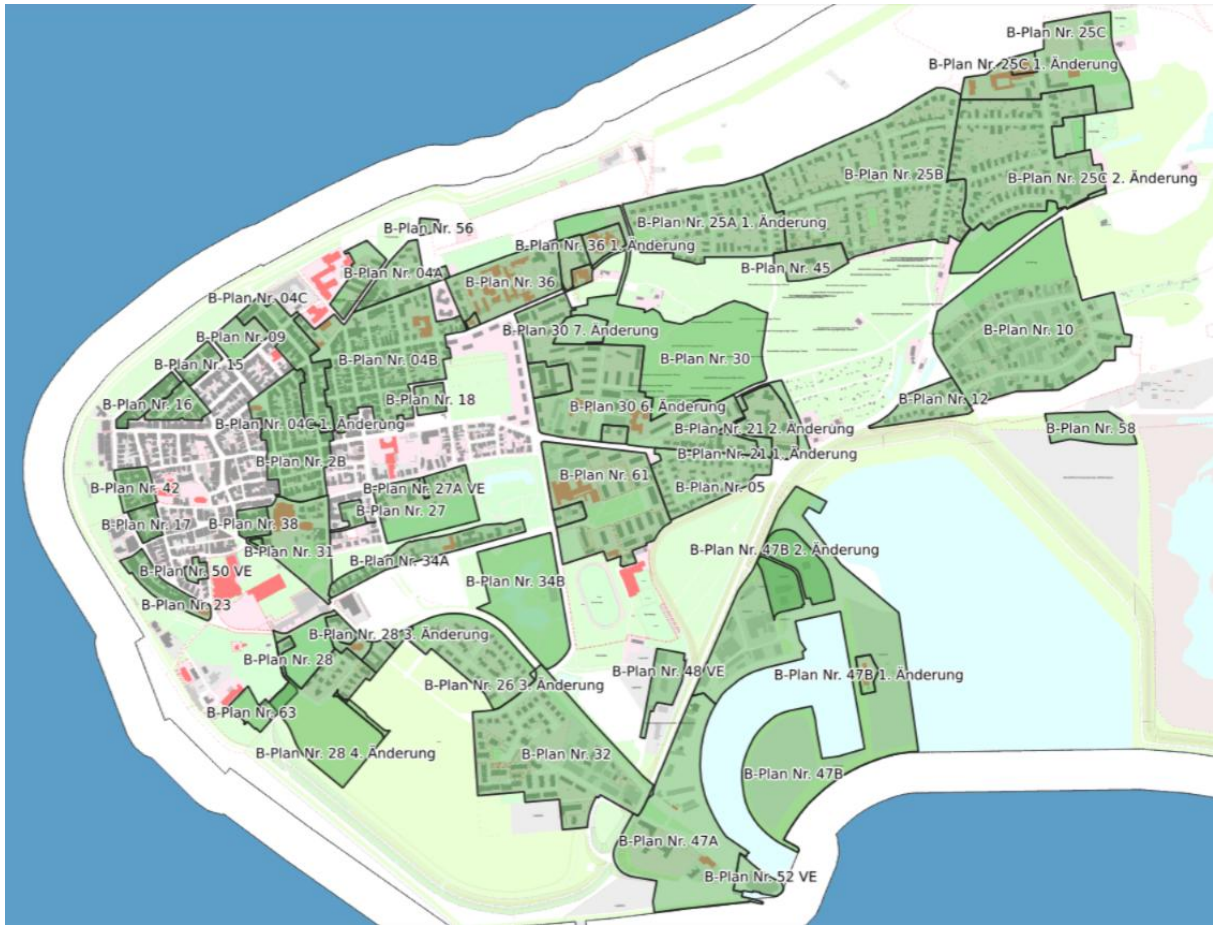


Abbildung 3: Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Norderney (Quelle: Stadt Norderney)

### 3.5 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

#### Erhaltungssatzungen

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für Gebiet 3 sind insgesamt drei 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. 5 „Südwesthörn, Marienstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 8 „Am Fischerhafen, Deich-, Süd- und Südhoffstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 10 „Up Süderdün, Alter Horst, An der Reede, Gorch-Fock-Weg“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 11 „Nordhelmsiedlung“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024

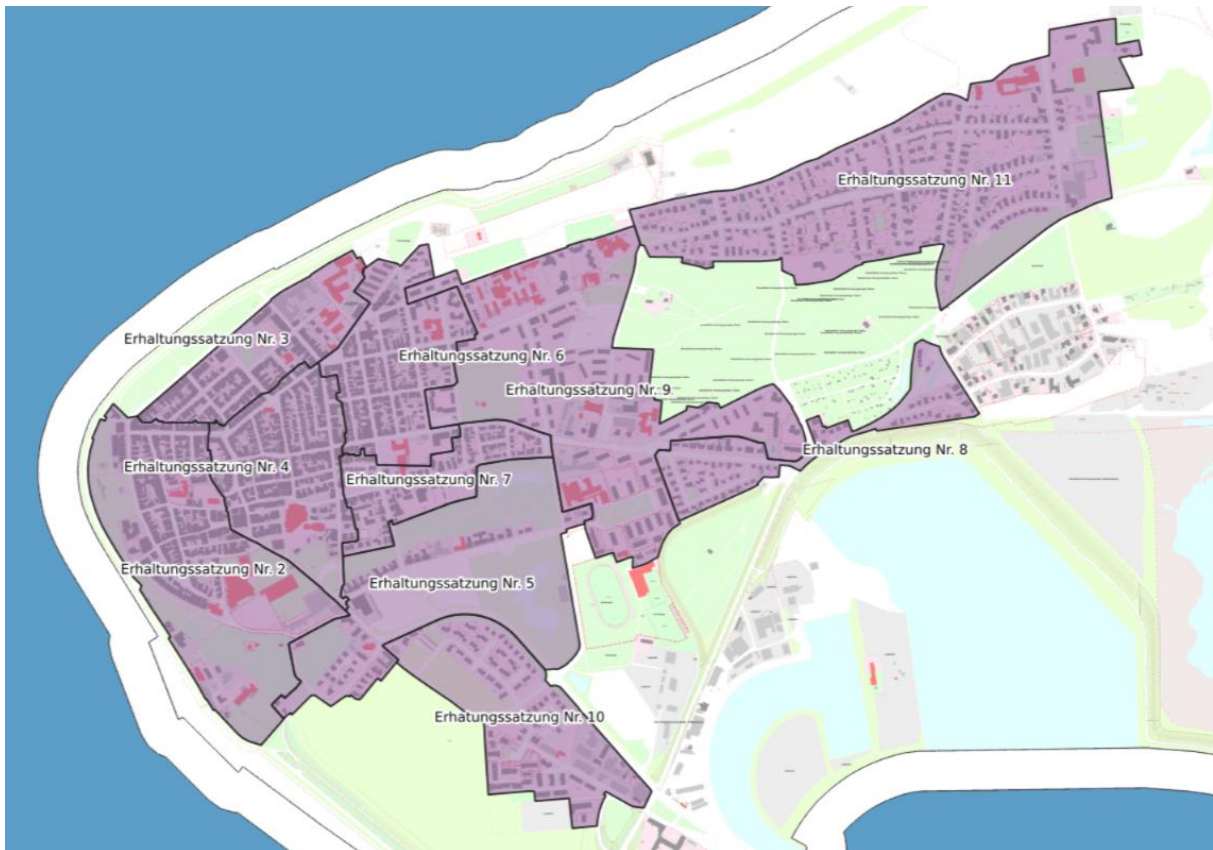


Abbildung 4: Rechtskräftige Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney. Quelle: Stadt Norderney

### 3.6 Stadtbild

Das Stadtbild 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.

Neben diesen charakteristischen Baudenkmälern haben sich in der Stadt Norderney recht unterschiedliche städtebauliche Strukturen entwickelt. So wird das Straßenbild der Siedlungsgebiete (Gebiet 3) überwiegend durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. In einigen Bereichen sind zudem eingeschossige Reihenhäuser (Nordhelmstraße, Elbestraße, Rheinstraße, Alter Horst, An der Reede, Südwesthörn) und Doppelhausstrukturen (Mainstraße, Weserstraße, Kiefernweg, Siedlung Up Süderdün, Südwesthörn) als prägende Bautypen vorzufinden. Aus diesem Grund ist das Gebiet 3 untereinander zonierte worden.

Die Fassade gestaltet sich zumeist als Lochfassade mit rotem Ziegelmauerwerk und weißen Fenster- und Türrahmen aus (Gebiete 3a, 3c, 3e und 3f). Die Dächer sind bei allen Haustypen symmetrisch geneigt und weisen häufig ausgeprägte Dachüberstände auf, die einen prägenden Bestandteil der Bauweise in Gebiet 3 darstellen. Zudem zeigen sich zunehmend nachträglich angebrachte Dachaufbauten, Dachfenster sowie auskragende Bauteile.

## **4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung**

Der steigende Wohnraumbedarf auf der Insel hat zu einem verstärkten Ausbau von Dachgeschossen und zur Errichtung zusätzlicher auskragender Bauteile geführt. Traditionell als Lagerraum genutzte Dachböden werden zunehmend zu Wohnzwecken umgebaut. Damit entstehen neue Anforderungen an Belichtung und Gestaltung, die den Einbau von Dachfenstern, Gauben und Dacheinschnitten erforderlich machen. Parallel dazu werden vermehrt Balkone und Dachterrassen errichtet, um die Wohnqualität zu erhöhen und den begrenzten Außenraum auf der Insel besser nutzbar zu machen. Diese Elemente können jedoch das bestehende Erscheinungsbild der Dachlandschaft und der Fassaden erheblich beeinträchtigen, wenn sie unregelmäßig umgesetzt werden. So sind in Gebiet 3 zunehmend nachträglich angebrachte Dachaufbauten, Dachfenster sowie auskragenden Bauteile zu beobachten, die das typische Ortsbild überformen.

Um das charakteristische Ortsbild von Gebiet 3 zu bewahren und weiterzuentwickeln, werden daher im Rahmen dieser Gestaltungssatzung klare Regelungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, Fenstern und Türen sowie auskragenden Bauteilen, Balkonen und Dachterrassen getroffen. Ziel der Neuformulierung der Gestaltungssatzung ist es, den gestiegenen Wohnraum- und Nutzungsanforderungen gerecht zu werden und dabei ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. So soll durch die behutsame Integration moderner Bauelemente in die gewachsene Struktur die Identität des Gebietes 3 nachhaltig gesichert werden. Ergänzend dazu enthält die Satzung zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen, um ein einheitliches und zurückhaltendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, das der kleinteiligen Bebauung aus Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern entspricht.

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

### **5.1 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

Die vorliegende Gestaltungssatzung enthält verbindliche Vorschriften, die den Charakter der Siedlungsgebiete (Gebiet 3) bewahren, gleichzeitig aber auch notwendige Anpassungen und Nachverdichtungen ermöglichen. Durch Regelungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, auskragenden Bauteilen, Türen und Fenstern sowie durch zusätzliche Einschränkungen bei Werbeanlagen wird sichergestellt, dass die ortsbildprägenden Strukturen von Gebiet 3 nicht überformt werden. Trotz dieser Vorgaben bleibt ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sodass eine zeitgemäße Entwicklung innerhalb des vorgegebenen Rahmens erfolgen kann. Das durch diese Maßnahmen geförderte harmonische Ortsbild steigert die Attraktivität für Anwohner und Besucher gleichermaßen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt bei. Die oben genannten städtebaulichen Belange werden durch die Satzung daher in angemessener Weise berücksichtigt.

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

Innerhalb des Satzungsgebietes 3 befinden sich keine Baudenkmäler. In direkter Umgebung sind jedoch zahlreiche Denkmäler gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorzufinden. Dabei handelt es sich, nördlich angrenzend an Gebiet 3d „Südwesthörn“, um die folgenden Bauwerke:

- das Baubüro in der Weststrandstraße 3
- das Kurhotel „Großes Logierhaus“ in der Weststrandstraße 4

- die Kurklinik („Nordseeklinik“) in der Bülowallee 6
- den Bäderverwaltungsbau in der Bülowallee 5
- die Baudenkmalgruppe in der Marienstraße 2-5
- die Gepäckabfertigungshalle Inselbahnhof Norderney in der Bülowallee 2

Östlich des Gebietes 3a „Nordhelmsiedlung“ befindet sich zudem das Baudenkmal „Städtische Meierei mit Scheune“ in der Lippestraße 24.



Abbildung 5: Übersicht Baudenkmäler, Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen, Stand 07.11.2024

Der Erhalt dieser Baudenkmäler sowie ihrer historischen Substanz ist von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung. 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.

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.

### 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 weiter-

hin 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.

Ebenso können die ergänzenden Vorschriften zu Werbeanlagen sich auf die Sichtbarkeit von Gewerbebetrieben auswirken. Um die wirtschaftlichen Interessen weiterhin in einem akzeptablen Rahmen zu berücksichtigen, wird mit den getroffenen Regelungen weiterhin ein ausreichender Spielraum zur individuellen Gestaltung gelassen.

Gleichzeitig verfolgt die Gestaltungssatzung das Ziel, das historisch gewachsene Stadtbild zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dies trägt nicht nur zum Erhalt der kulturellen Identität bei, sondern hat auch positive Auswirkungen auf den für die Stadt essenziellen Tourismussektor. Durch die Bewahrung des historischen Charakters bleibt die Attraktivität der Stadt als Reiseziel langfristig gesichert.

#### **5.4 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 vier 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, explizit der Siedlungsgebiete (Gebiet 3) 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.

#### **5.5 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 Abmessungen und Farbe von Türen und Fenstern
- 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 Dachüberstände und Dacheindeckungen**

##### Vorschrift

*Dächer sind mit Dachüberständen auszubilden. Die trauf- und giebelseitigen Dachüberstände dürfen max. 30 cm betragen.*

##### Begründung

Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, stellen Dachüberstände in Gebiet 3 ein prägendes Gestaltungselement dar. Die Vorschrift zur Ausbildung von Dachüberständen dient entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Gestaltungssatzung der Wahrung des charakteristischen Ortsbildes sowie der harmonischen Einbindung neuer Gebäude in die bestehende Bebauung. Die Begrenzung der trauf- und giebelseitigen Dachüberstände auf maximal 30 cm gewährleistet dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Einheitlichkeit und funktionaler Wirksamkeit.

##### Vorschrift

*Bei Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung sind die Vorschriften in Absatz 1 so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe gleiche Strukturen in der Dacheindeckung ergeben. Gleiches gilt für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster.*

##### Begründung

Die Vorschrift verfolgt das Ziel auch bei Doppelhäusern eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten.

## 7.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

### Dachgauben

#### Vorschrift

*Dachaufbauten sind nur als Walmdgauben, Schleppegauben, Giebelgauben, Trapezgauben oder Kastengauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.*

#### Begründung

Die Festlegung bestimmter Gaubenformen sowie die Beschränkung auf eine Gaubenart pro Gebäude dienen dem Ziel, ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu bewahren. Die Auswahl der zulässigen Gaubenformen ergibt sich dabei aus den bereits ortsbildprägenden und charakteristischen Gaubenarten in Gebiet 3. Mit der Zulässigkeit von Kastengauben wird zudem Rücksicht auf modernere, effiziente Bauweisen genommen.

#### Vorschrift

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

#### Begründung

Die Vorgabe eines Neigungsbereichs für Walm- und Giebelgauben soll gewährleisten, dass sich die Gauben harmonisch in das Ortsbild des Gebietes 3 einfügen und dessen Charakter bewahren. Sehr flache oder spitze Dachneigungen sind auf Norderney unüblich und können die Proportionen von Gauben und Dachflächen unausgewogen erscheinen lassen. Gleichzeitig lässt der Neigungsbereich ausreichend gestalterische Möglichkeiten 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 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 3 typischen Bauformen entsprechen.

#### Vorschrift

*Die Dacheindeckung der Gaube muss in Materialität und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Kastengauben 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 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.*

### Begründung

Mehrgeschossige oder übereinanderliegende Dachgauben sind unzulässig, da sie die typische Gliederung der Dachflächen durchbrechen und die Dachlandschaft unruhig wirken lassen. Zudem können sie das Verhältnis zwischen Hauptdach, Gebäudekörper und Gaube unausgewogen erscheinen lassen und andere Merkmale eines Gebäudes, wie die Fassadengestaltung, dominieren. Die Beschränkung auf die unterste Dachgeschossebene soll zu einem einheitlichen Gestaltungsbild beitragen.

### 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 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 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 ausgebauten Dachraum als zusätzliches Vollgeschoss wahrgenommen und damit die ursprüngliche Kubatur des Dachgeschosses unverhältnismäßig überformt wird. Die Proportionen des Daches werden damit gewahrt. Auch bei mehreren Gauben ist zur Wahrung einer geordneten Dachlandschaft untereinander ein Mindestabstand einzuhalten. Dies trägt ebenso zu einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft bei.

### Vorschrift

*Bei der Errichtung von Dachgauben darf das Gesamtmaß aller Gauben von  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{2}$  der Traufwandlänge begrenzt. Dieses Maß bietet ausreichend Möglichkeiten der Dachausbaus zur Schaffung von weiterem bzw. qualitativ hochwertigem Wohnraum.

## **Dacheinschnitte**

### **Vorschrift**

*Dacheinschnitte zur öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Dachseite sind unzulässig.*

### **Begründung**

Die Dachlandschaft in Gebiet 3 zeichnet sich durch eingeschossige Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Doppelhausstrukturen aus, die ursprünglich ohne Dacheinschnitte ausgebildet wurden. Zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes werden Dacheinschnitte daher zur öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Dachseite ausgeschlossen. Um die Nachverdichtung, insbesondere im Sinne qualitativ hochwertigen Wohnraumes, nicht zu sehr einzuschränken, sind Dacheinschnitte auf den übrigen Dachseiten jedoch zulässig.

### **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 Siedlungsgebieten (Gebiet 3). Zu steile, zu flache oder asymmetrische Giebel können das Gebäude optisch dominieren und unausgewogen wirken lassen. Zudem würde dadurch das Ziel der Wahrung des 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**

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. Eine mehrgeschossige Ausführung würde das Verhältnis zwischen Hauptdach, Gebäudekörper und Zwerchgiebel stören und andere prägende Merkmale des Gebäudes dominieren (s. auch Begründung zu Dachgauben).

### **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 zu erhaltenden Dachlandschaft des Gebietes 3 und würden dieses überformen.

### **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, beispielsweise 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, Dacheinschnitt oder Dachflächenfenster 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 bei den einzeln betrachteten Dachaufbauten und Dacheinschnitten, wird das Gesamtmaß der Bauteile auf 1/2 Traufwandlänge zu begrenzen. Auch hier gilt die Vorschrift dem Ziel, die Überformung der historisch gewachsenen Dachlandschaft durch nachträglich durchgeführte Dacharbeiten zu vermeiden.

## **7.1.3 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 3 und trägt somit zur Wahrung der Proportionen des Gebäudes sowie des charakteristischen Orts- und Straßenbildes bei. Die Begrenzung der Gesamtfläche auf ein Drittel der verbleibenden geneigten Dachfläche soll sicherstellen, dass die Dachflächenfenster ein untergeordnetes Element der Dachgestaltung darstellen und die Dachfläche nicht überladen. 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 Dachbalkonfenstern (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 Dachaufbaute, Dacheinschnitten oder Zwerchgiebeln ist ein Abstand von 1,00 m zu den Dachaufbaute, Dacheinschnitten oder Zwerchgiebeln einzuhalten.*

### Begründung

Bei Dachgauben und Dachflächenfenstern untereinander werden Mindestabstände von 1,00 m vorgegeben. Entsprechend werden auch in der Kombination einheitliche Abstände gewählt, die zu einem geordneten und strukturierten Eingriff in den Bestand beitragen.

## **7.1.4 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 sind 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) auszuführen. Optisch ist die Fassade aus Putz oder Ziegelmauerwerk auszuführen.*

### Begründung

Die Lochfassade ist ein prägendes Merkmal des Stadtbildes von Norderney und trägt maßgeblich zur Erhaltung des historischen Charakters bei. Daher sollen keine anderweitigen Bauweisen zulässig sein. Die verwendeten Materialien orientieren sich an den bestehenden Gebäuden in Gebiet 3, die vor allem mit rotem Ziegelmauerwerk ausgebildet sind. Putzfassaden sind ebenfalls zulässig, da diese in einigen Bereichen bereits zum Ortsbild gehören und sich somit in das Gesamtbild einfügen.

### Vorschrift

*Sprechen bauliche Vorteile (z.B. Statik) dafür, sind ausnahmsweise auch Vorhangfassaden zulässig, sofern diese eine Ziegeloptik (z.B. Creaton) vorweisen.*

### Begründung

Bei der vorliegenden Gestaltungssatzung geht es insbesondere um den Erhalt und die Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes in Gebiet 3. Sofern die vorgegebene Optik gewahrt bleibt, sind somit auch Vorhangfassaden, die üblicherweise nicht zum historischen Baukultur gehören, dieses jedoch nicht maßgeblich beeinträchtigen, zulässig. Damit wird moderneren sowie ggf. effizienteren Bauweisen Rechnung getragen.

### 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 ein weiteres Material als Fassadenbekleidung Verwendung finden. Folgende Materialien sind zulässig:*

- a. Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“)
- b. Blechverkleidungen, wie z.B.: Zink, Corteen, Kupfer,
- c. Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele.
- d. Fassadenbegrünung

#### Begründung

Die vorherrschenden Bautypen in den Siedlungsgebieten zeichnen sich vorwiegend durch einfarbige Fassaden aus. Um eine gewisse gestalterische Flexibilität zu ermöglichen, ohne die prägende Charakteristik zu verlieren, werden daher maximal zwei Fassadenmaterialien vorgeschrieben. Die zugelassenen Materialien bieten eine angemessene Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten, die sowohl ästhetische als auch funktionale Anforderungen erfüllen.

#### Vorschrift

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

#### Begründung

Die Begrenzung der Verwendung anderer Fassadenmaterialien auf 20 % der Fassadenansicht trägt dazu bei, dass andere Materialien die einfarbigen Fassaden nicht dominieren und sich somit dem traditionellen Baustil in Gebiet 3 unterordnen. Auf diese Weise wird das harmonische Gesamtbild gewahrt, während gleichzeitig moderne Akzente gesetzt werden können. Fassadenbegrünung ist von dieser Regelung ausgenommen, da eine Begrenzung hier nicht sinnvoll umsetzbar ist. Darüber hinaus trägt Fassadenbegrünung zur ökologischen Aufwertung bei.

#### 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 eine gestalterische Kohärenz und ein harmonisches Straßenbild.

### **7.3 Fenster und Türen**

#### Vorschrift

*Der Anteil von Fenster- und Türenflächen der Hauptgebäude muss mind. 20 % und darf max. 40 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen.*

#### Begründung

Die Begrenzung der Fenster- und Türenflächen an der straßenseitigen Fassade orientiert sich an den charakteristischen Bestandsgebäuden in Gebiet 2. Zu große Fensterflächenanteile würden die traditionellen Lochfassaden zu sehr überformen, während zu geringen Fensterflächenanteile negative Auswirkungen auf die Erscheinung sowie Belichtung der Innenräume hätten. Die Festlegung auf einen Anteil von mindestens 20 % und höchstens 40 % sorgt für eine ausgewogene Gestaltung, die sowohl den städtebaulichen Charakter bewahrt als auch den modernen Anforderungen an Belichtung gerecht wird.



### Vorschrift

*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.*

### Begründung

Das stehende Rechteckformat trägt zur Einhaltung einer geordneten, symmetrischen Fassadengestaltung bei. Das angegebene Seitenverhältnis sorgt für eine ausgewogene Proportion und unterstützt die übliche Fassadengestaltung in Gebiet 3.

### Vorschrift

*Für die Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ist in den Gebieten 3a, 3c, 3e und 3f 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

In den genannten Gebieten gehören weiße Fensterrahmen und Sprossen zu den ortsbildprägenden Merkmalen, die im Einklang mit der Zielsetzung der Gestaltungssatzung erhalten bleiben sollen. Die Angabe von Farben aus dem RAL-Farbbregister bietet eine klare Orientierung und ermöglicht gleichzeitig eine gewisse Flexibilität, indem verschiedene Weißtöne nach persönlicher Präferenz gewählt werden können, ohne das einheitliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen.

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

### Vorschrift

*Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen ausgerichteten Gebäudeseiten nicht zulässig.*

### Begründung

Balkone, Loggien und Terrassen sind derzeit in Gebiet 3 an den von der Erschließungsstraße einsehbaren Gebäudeseiten kein prägendes Bauelement. Dieses charakteristische Straßensbild soll auch zukünftig erhalten bleiben. Um zu großen Einschränkungen, beispielsweise bei der Schaffung von Wohnraum, zu vermeiden, bezieht die Vorschrift sich jedoch ausschließlich auf die zur öffentlichen Erschließungsstraße ausgerichteten Gebäudeseite.

### 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

Die Orientierung auskragender Bauteile, Balkone und Dachterrassen an der Fassadengestaltung des Gebäudes vermeidet visuelle Brüche, die das Erscheinungsbild eines Gebäudes dominieren bzw. erheblich beeinträchtigen.

### 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 dürfen nur in einem geringen Anteil verwendet werden, um eine offene Erscheinung zu bewahren, die nicht den Blick auf die Fassade verwehrt. Der Einsatz von Glas soll dabei aus ökologischen Gründen mit Rücksichtnahme auf den Vogelschlag erfolgen.

### Vorschrift

*Auskragende Bauteile und Balkone dürfen an den von der öffentlichen Erschließungsstraße einsehbaren Gebäudeseiten (senkrecht zur Erschließungsstraße ausgerichtete Gebäudeseiten) eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Beschränkung gilt nicht für rückwärtige Gebäudeseiten.*

### Begründung

Die Größenbeschränkung verhindert, dass die genannten Elemente die Fassade übermäßig dominieren und das Erscheinungsbild des Gebäudes unproportional wirken lassen. Die Vorgaben der Barrierefreiheit sind dabei eingehalten. 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 Gebäuderückseiten keinen Einfluss auf die Wahrnehmung des Straßenbildes haben, gilt die Beschränkung hier nicht.

### Vorschrift

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

### Begründung

Der Mindestabstand sorgt für eine gleichmäßige Verteilung der baulichen Elemente und trägt so zu einer ansprechenden und geordneten Dach- und Fassadengestaltung bei. Die Abstände sind dabei einheitlich zu den Mindestabständen der Vorschriften zu Dächern und Dachaufbauten gewählt, um Symmetrien sowie ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu fördern.

### Vorschrift

*Balkone, Dachterrassen und auskragende Bauteile haben einen Mindestabstand von 1,00 m zur vertikalen Gebäudekante einzuhalten.*

### Begründung

Der einheitlich gewählte Mindestabstand stellt auch hier sicher, dass Balkone, Dachterrassen und andere auskragende Elemente in die Fassadengestaltung integriert werden, ohne das Gleichgewicht und die Proportionen des Gebäudes zu stören.

## **7.5 Werbeanlagen**

*Zusätzlich zu den Vorgaben der Allgemeinen Gestaltungssatzung mit übergeordneten Gestaltungsregeln werden für die vorliegende Gestaltungssatzung mit Gestaltungsregeln für die Siedlungsgebiete folgende weitere Regelungen aufgestellt:*

### Vorschrift

*Je Gewerbetreibender darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> errichtet werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 2,00 m<sup>2</sup> errichtet werden.*

### Begründung

Die Begrenzung der Größe auf 1,00 m<sup>2</sup> sorgt für eine angemessene Sichtbarkeit der Werbung, ohne die optische Ruhe zu gefährden. Für Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe ist die Erhöhung auf 2,00 m<sup>2</sup> zulässig, da diese Betriebe in der Regel größere Werbeflächen benötigen, um ihre Angebote klar und sichtbar zu präsentieren. Diese Erforderlichkeit ergibt sich insbesondere aus der kleinteiligen Bebauungsstruktur in Gebiet 3.

### Vorschrift

*Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung/ beleuchteter Werbung sind unzulässig.*

### Begründung

Leuchtwerbung ist eine sehr auffällige Art der Werbung, die ein Straßenbild schnell dominiert. Dies entgegnet den Zielen der vorliegenden Gestaltungssatzung und ergibt sich insbesondere aus der kleinteiligen Bebauungsstruktur in Gebiet 3. für das Gebiet 3. Beleuchtete Werbung wird als unangemessen und unverhältnismäßig betrachtet.

## **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) beigefügt.

Norderney, den

---

Der Bürgermeister