

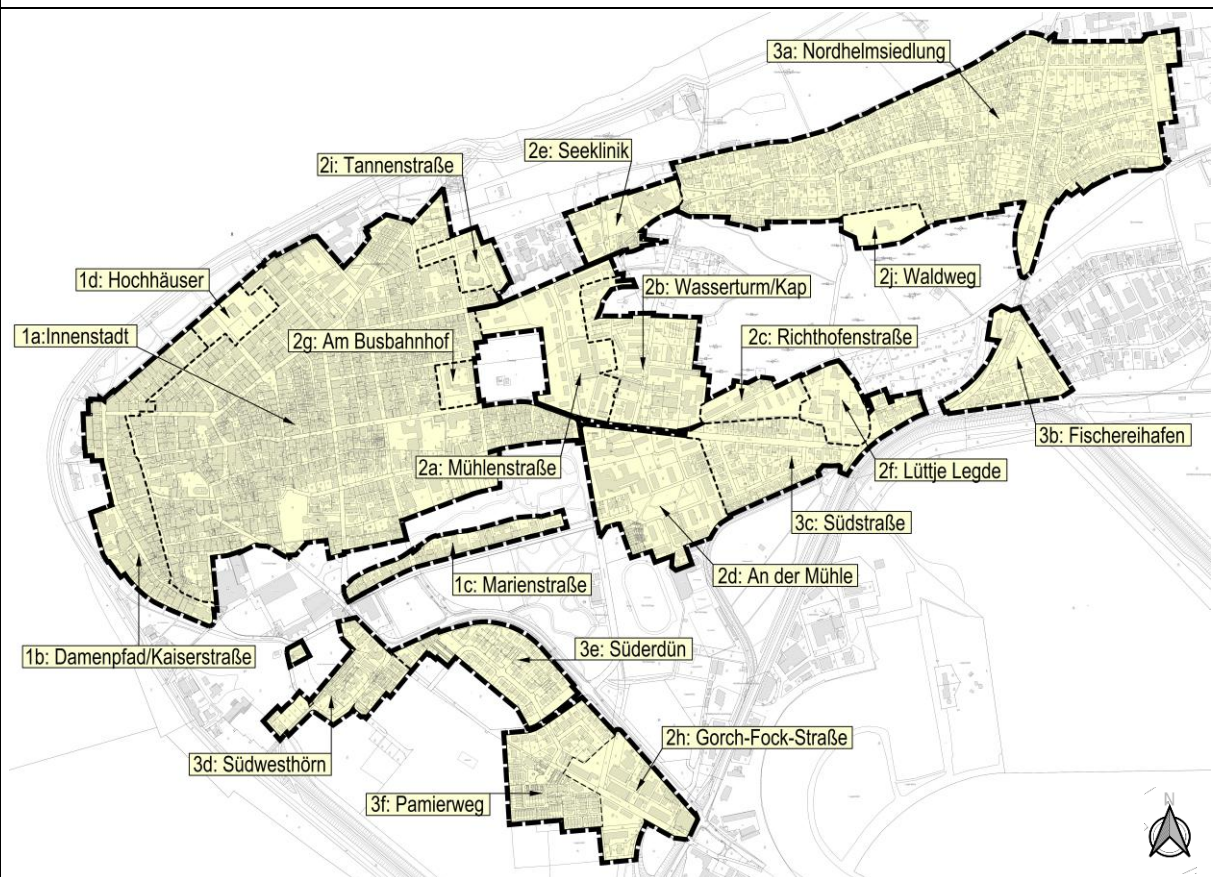
# Stadt Norderney

## Landkreis Aurich

### Gestaltungssatzung

Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney  
(Gestaltungssatzung)

- Übergeordnete Gestaltungsregeln für den  
gesamten Stadtbereich -



**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.....	7
3.6	Stadtbild.....	8
<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>9</b>
5.1	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	9
5.2	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.....	9
5.3	Belange der Wirtschaft .....	10
5.4	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung .....	11
5.5	Private Belange.....	11
<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 .....	12
6.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	12
<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung.....</b>	<b>12</b>
7.1	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	12
7.2	Antennen und sonstige technische Anlagen.....	13
7.3	Vorbaurolläden und Markisen.....	13
7.4	Außentreppen.....	14

---

7.5	Vorgärten.....	14
7.6	Zufahrten und Einstellplätze.....	15
7.7	Einfriedungen.....	17
7.8	Werbeanlagen.....	18
7.9	Anstrahlen von Gebäuden und Grünanlagen.....	21
<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>22</b>
8.1	Hinweise .....	22
8.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	23

### **Hinweis**

Derzeit wird ein Handbuch 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 Bestandsaufnahme im Februar 2020 dokumentierte den Zustand relevanter Gebäude, Freiräume und Vorgartenbereiche. 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 übergeordneten Gestaltungsregeln für den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Norderney.

## **2 Einleitung**

### **2.1 Planungsanlass**

Die Stadt Norderney verfügt seit 1993 über eine geltende 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. Moderne technische Entwicklungen wie Solarenergieanlagen, Balkonkraftwerke, Wärmepumpen und Klimaanlage sind kaum oder gar nicht geregelt. Auch für Außentreppen, Markisen, Rollläden, Vorgärten und Werbeanlagen fehlen zeitgemäße Vorschriften, die eine einheitliche Gestaltung im Einklang mit der historisch gewachsenen und prägenden Gebäudestruktur der Stadt sicherstellen. Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Norderney für die Neuaufstellung der Gestaltungssatzung entschieden.

### **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 den Großteil der Siedlungsbereiche der Stadt Norderney. Bei den Flächen, die nicht Teil des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind, handelt es sich primär um Wald- und Grünflächen, Gewerbeflächen sowie vereinzelt Sondergebiete. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt und 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 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.

Des Weiteren sind im Satzungsgebiet die Stadtwerke Norderney als Vorranggebiet Wasserwerk und der Bereich südlich der Nordhelmstraße sowie nördlich der Richthofenstraße als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt.

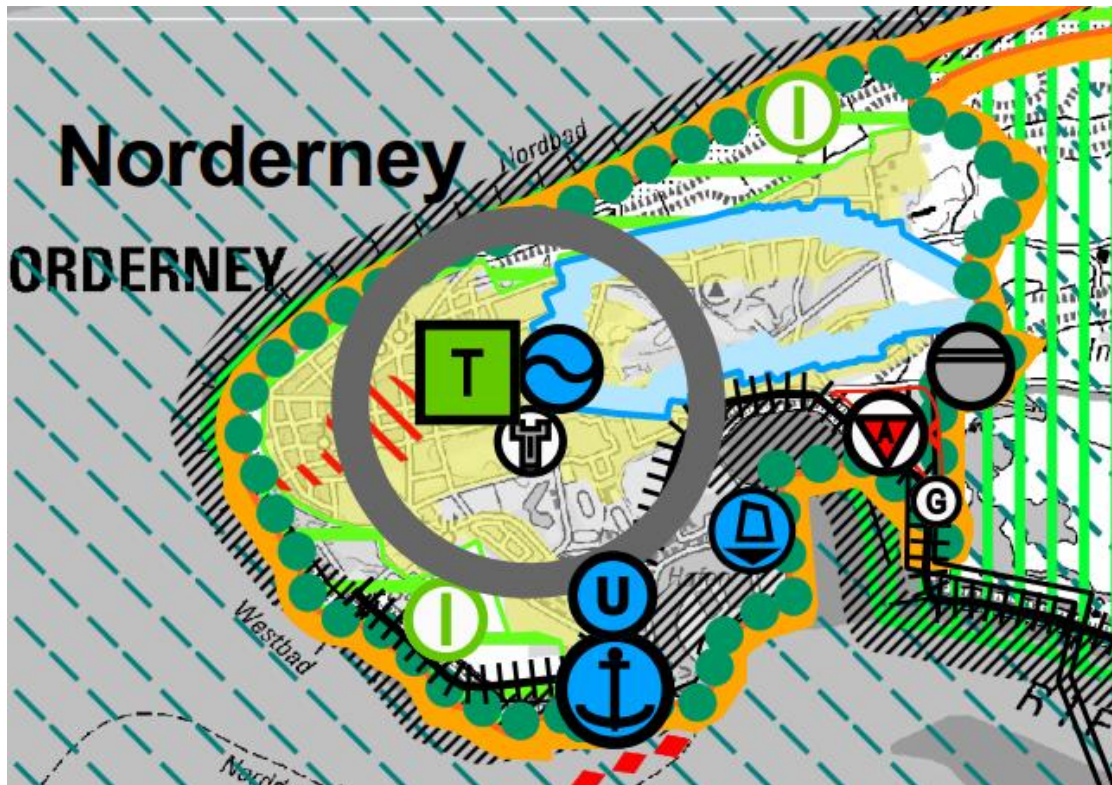


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Aurich

Durch die Gestaltungssatzung soll die historisch gewachsene Siedlungsstruktur und damit der touristische Wert der Stadt langfristig gesichert werden. 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 der Stadt Norderney stellt für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung überwiegend Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“, „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“, „Kurwohnzone“, „Klinik“, „Einrichtungen der touristischen und kommunalen Infrastruktur“ sowie „Campingplatz“ dar. Zudem werden mehrere Wohnbauflächen, die sich vor allem nördlich der Südstraße sowie im südwestlichen Bereich um den Gorch-Forck-Weg befinden, sowie vereinzelt Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese konzentrieren sich auf den zentralen Teil des Geltungsbereiches. Im Osten des Siedlungsbereiches sind weiterhin Gewerbeflächen sowie eingeschränkte Gewerbeflächen dargestellt.



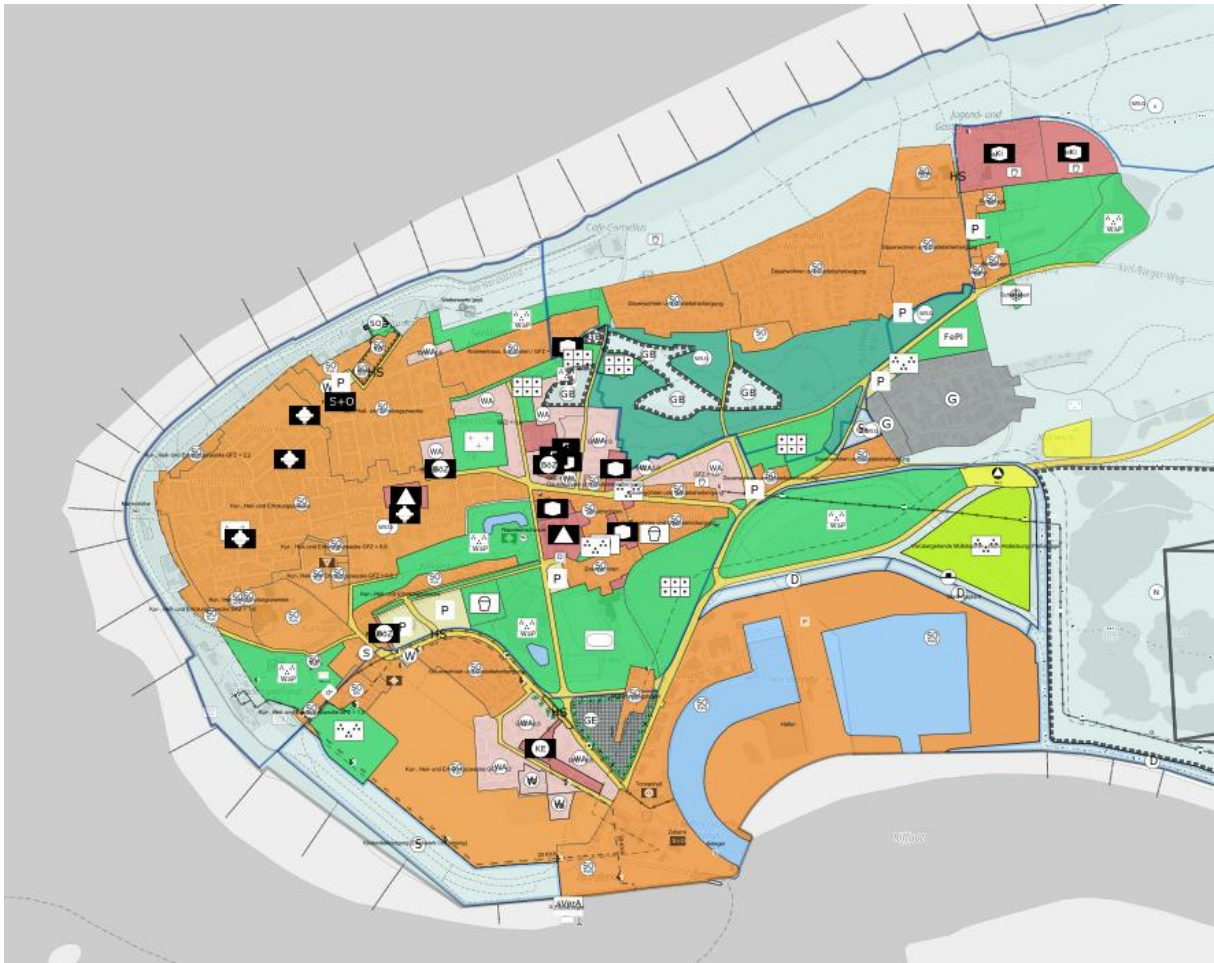


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, Quelle: Raumordnungsportal Niedersachsen FIS-RO

### 3.4 Bebauungspläne

Für den Satzungsbereich gelten insgesamt 44 Bebauungspläne, von denen 17 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
- Bebauungsplan Nr. 4A „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- Bebauungsplan Nr. 4B „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- Bebauungsplan Nr. 4C „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- Bebauungsplan Nr. 5 „Südstraße/Südhoffstraße“, rechtskräftig seit dem 27.06.2014
- Bebauungsplan Nr. 25A „Nordhelm-West“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.09.2019
- 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. 28 „Am Weststrand“, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 23.07.2021
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“, 6. Änderung, rechtskräftig seit dem 18.04.2014
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018
- Bebauungsplan Nr. 34A „Marienstraße“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 19.05.2017
- Bebauungsplan Nr. 42 „Luisenstraße, Kirchstraße, Damenpfad, Lüttji Damenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.09.1998
- Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“, rechtskräftig seit dem 22.02.2019 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 24.01.2025
- Bebauungsplan Nr. 60 VE „Gartenstraße“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 28.02.2025

Welche der dort getroffenen örtlichen Bauvorschriften durch das Inkrafttreten der vorliegenden Allgemeinen Gestaltungssatzung aufgehoben werden, lässt sich dem § 14 der Satzung entnehmen.

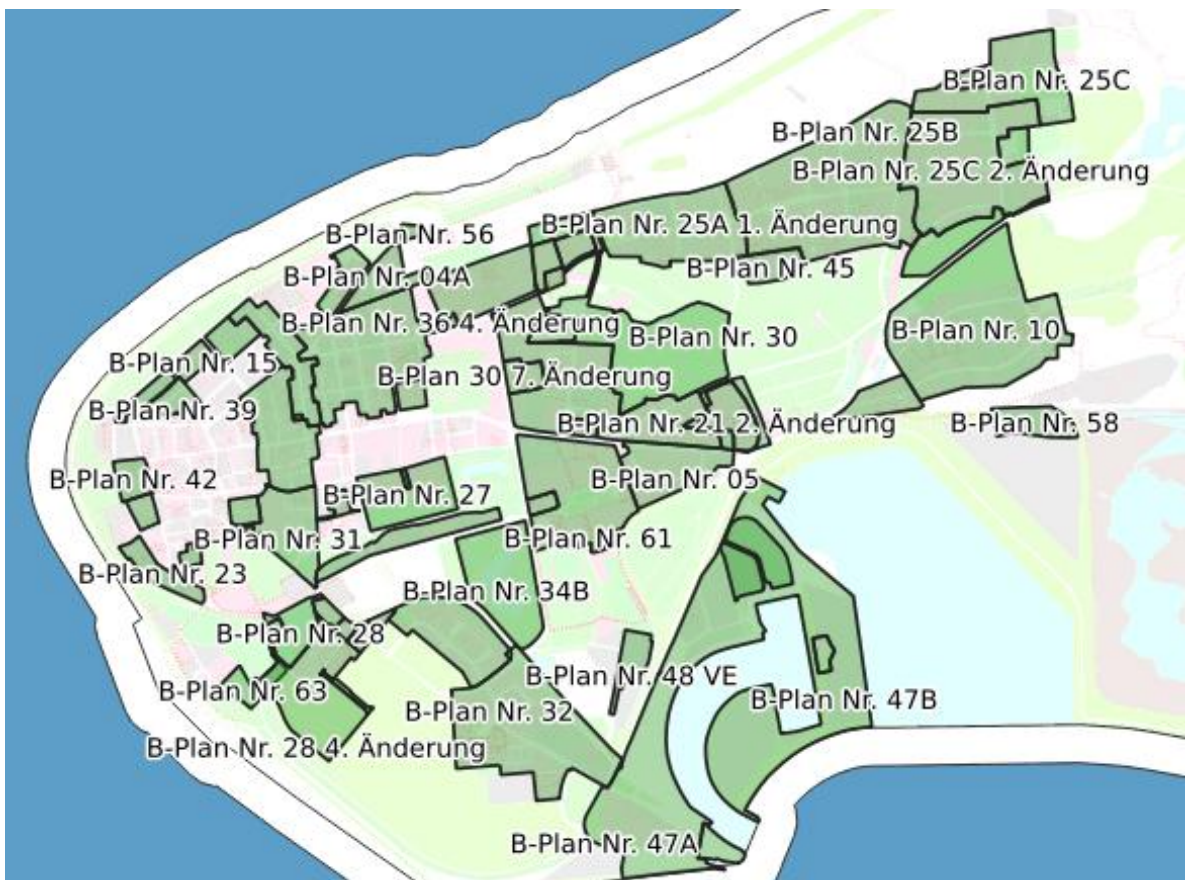


Abbildung 3: Geltende Bebauungspläne der Stadt Norderney (Quelle: Stadt Norderney)

### 3.5 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

#### Erhaltungssatzungen

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind insgesamt zehn Erhaltungssatzungen in Kraft, welche, abgesehen von den gewerblich genutzten Bereichen, den gesamten Siedlungsbereich der Stadt Norderney abdecken. Alle Erhaltungssatzungen 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, Jann-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
- Erhaltungssatzung Nr. 8 „Am Fischerhafen, Deich-, Süd- und Südhoffstraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 9 „An der Mühle, Mühlen-, Beneke-, Tannenstraße, Am Busbahnhof“, 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

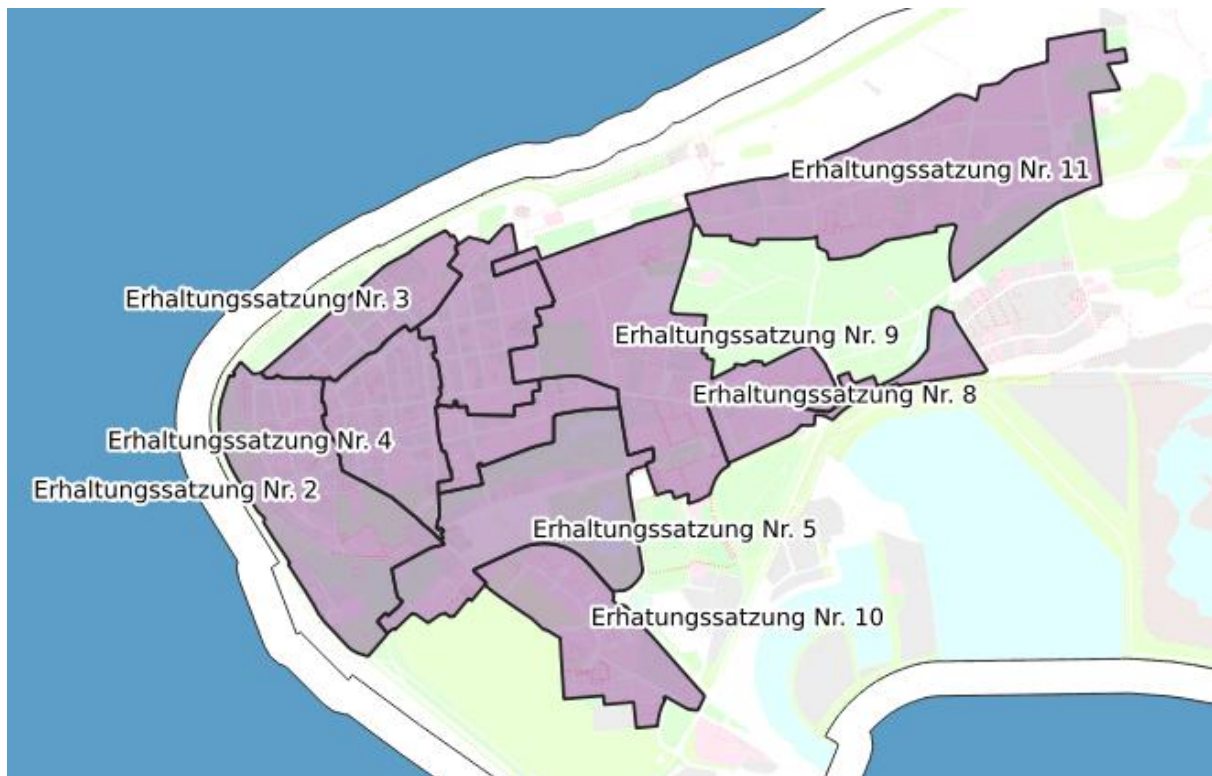


Abbildung 4: Geltende Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney. Quelle: Stadt Norderney

### 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 zeigte die umfassende Analyse der Bestandsaufnahme, dass sich das Siedlungsgebiet aus städtebaulicher Sicht in drei Gebiete einteilen lässt: Innenstadtgebiet (Gebiet 1), Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2) und Gebiete der Einfamilienhaussiedlungen (Gebiet 3). In den drei Gebieten sind unterschiedliche Gebäudetypen vorhanden, die ihrerseits ortsbildprägend sind. Diese werden in den entsprechenden gebietsbezogenen Gestaltungssatzungen näher dargelegt.

## 4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Neuaufstellung der Gestaltungssatzung verfolgt das zentrale Ziel, das charakteristische Ortsbild der Stadt Norderney zu schützen und zu pflegen. Um die bauliche Identität zu bewahren, sollen neue bauliche Anlagen so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in die historisch geprägte Umgebung einfügen, ohne den historischen Charakter und die künstlerische Eigenart der Stadt zu beeinträchtigen.

Die Allgemeine Gestaltungssatzung legt Regelungen für Themenbereiche fest, die das gesamte Siedlungsgebiet prägen und übergeordnet gelten. Dazu gehören beispielsweise Antennen, Markisen, Außenanlagen oder Zufahrten. Ein besonderer Schwerpunkt der Allgemeinen

Satzung liegt zudem auf technischen Neuerungen wie Balkonkraftwerken oder Wärmepumpen, die nicht Bestandteil des traditionell gewachsenen Stadtbildes sind. So soll durch die Satzung eine dezente und unauffällige Integration dieser Elemente ermöglicht werden.

Neben baulichen Vorgaben enthält die Allgemeine Gestaltungssatzung spezifische Regelungen für Werbeanlagen, die das Stadtbild wesentlich beeinflussen. Ziel ist es, ein ansprechendes und geordnetes Ortsbild im gesamten Siedlungsbereich der Insel zu schaffen und zu erhalten. Werbeanlagen sollen nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch harmonisch in das Umfeld integriert werden, ohne das Stadtbild zu dominieren. Der Erhalt des Ortsbildes ist insbesondere aufgrund der touristischen Bedeutung der Stadt von hoher Relevanz, da es eine zentrale Rolle für die Attraktivität Norderneys und die Wahrnehmung der Besucher spielt.

## **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 vorliegende Gestaltungssatzung beinhaltet klare Vorschriften, die den historischen Charakter der vorhandenen Ortsteile bewahren und gleichzeitig genügend Raum für notwendige Erneuerungen und Anpassungen lassen. Moderne technische Anlagen wie Solarenergieanlagen und Wärmepumpen dürfen integriert werden, solange sie dezent gestaltet sind und das Gesamtbild nicht dominieren.

Einschränkungen bei Werbeanlagen sorgen dafür, dass das Stadtbild nicht durch zu auffällige Gestaltung beeinträchtigt wird. Trotz dieser Vorgaben bleibt den ansässigen Gewerbebetrieben ausreichend Gestaltungsfreiheit. Das harmonische und geordnete Ortsbild, welches dadurch gefördert wird, steigert die Attraktivität sowohl für Anwohner, als auch für Touristen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt bei. Entsprechend werden die obengenannten Belange als ausreichend berücksichtigt betrachtet.

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

Innerhalb des Satzungsgebiets befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, die insbesondere im dicht besiedelten innerstädtischen Bereich konzentriert sind. Diese historischen Gebäude tragen maßgeblich zum einzigartigen Charme und zur baulichen Identität der Stadt Norderney bei. Der Erhalt dieser Baudenkmäler und ihrer historischen Substanz stellt eine wesentliche Grundlage für die Gestaltung der Stadt dar und erfordert eine sorgfältige Steuerung der baulichen Entwicklung, um das Orts- und Stadtbild zu bewahren.

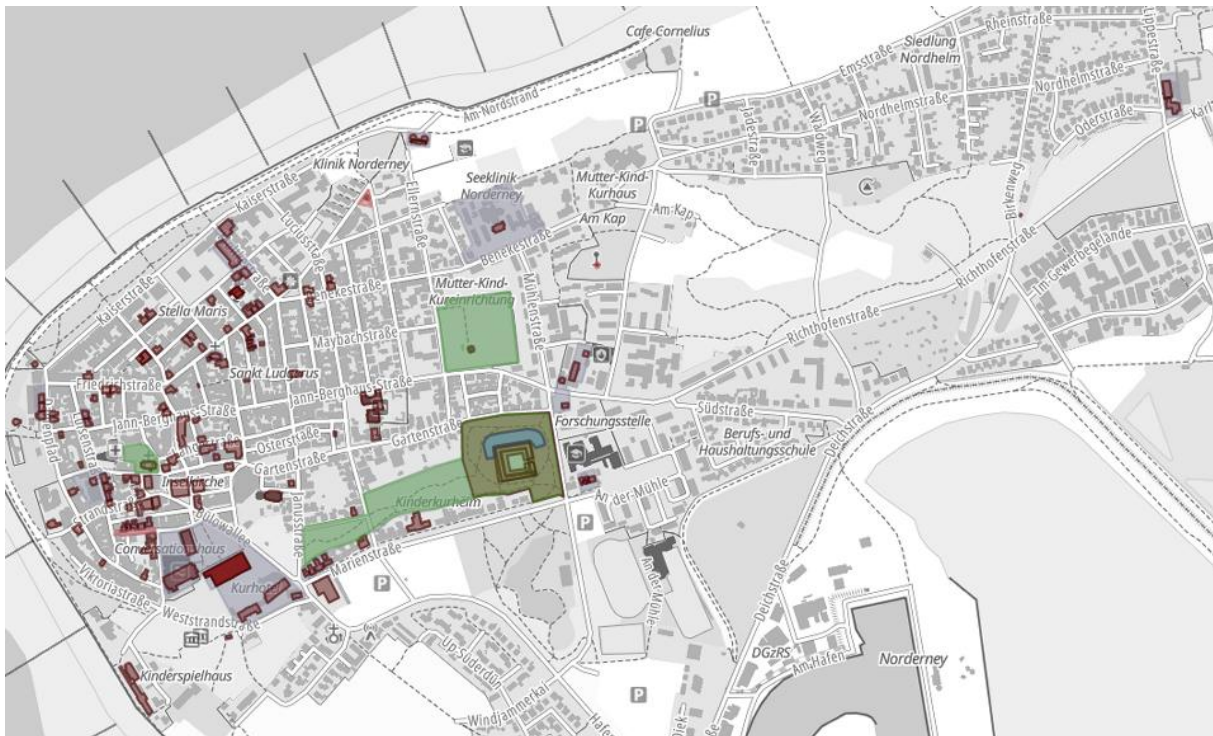


Abbildung 5: Übersicht Baudenkmäler, Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen, Stand 07.11.2024

Vor allem von den öffentlichen Erschließungsstraßen einsehbare Gebäude und Freiflächen müssen so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügen und den historischen Kontext respektieren. Dabei ist es entscheidend, dass neue bauliche Maßnahmen nicht nur den Denkmalschutz berücksichtigen, sondern auch den Umweltschutz wahren und sich nicht negativ auf das Gesamtbild von Straßen und Plätzen auswirken.

Die genannten Belange werden von der vorliegenden Gestaltungssatzung hinreichend berücksichtigt. Zum einen bleiben abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) von den Satzungsinhalten unberührt. Zum anderen trifft die Satzung klare Vorgaben für die Gestaltung bei Neubau, Renovierung, Sanierung und Modernisierung mit dem Ziel, dass sich neue Entwicklungen in das historische Gesamtbild einfügen und das Ortsbild sowie die städtische Baukultur langfristig geschützt bleiben. Zudem wird der Einfluss von modernen Gebäudetechniken, wie beispielsweise Solaranlagen oder Wärmepumpen, auf die historische Bausubstanz gezielt geregelt, um die visuelle und funktionale Integrität des Stadtbildes zu wahren.

### 5.3 Belange der Wirtschaft

Durch die Vorschriften der Gestaltungssatzung kommt es zu Einschränkungen für Gewerbetreibende. Diese resultieren insbesondere aus den Regelungsinhalten zu Werbeanlagen. Dennoch bleiben ausreichend Spielräume für eine individuelle Ausgestaltung bestehen, sodass die wirtschaftlichen Belange als ausreichend berücksichtigt gelten. Zudem zielen die Inhalte der Gestaltungssatzung darauf ab, das historisch gewachsene Stadtbild zu bewahren, wodurch positive Auswirkungen auf den für die Stadt bedeutsamen Tourismus zu erwarten sind.

## **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 zehn 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.

## **5.5 Private Belange**

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

- der Lage, Abmessungen und Form von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einschließlich der Nutzung von Balkonkraftwerken
- der Lage und Anzahl von Antennen und sonstigen technischen Anlagen
- der Lage, Abmessung und Form von Vorbaurollläden sowie Markisen
- der Lage von Außentreppen
- der Gestaltung von Vorgärten einschließlich der Lage, Größe und Gestaltung von Zugewegungen und Zufahrten, Einstellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, Fahrradabstellplätzen, freistehenden Müllstandplätzen, Briefkastenanlagen und sonstigen technischen Anlagen
- des Materials, der Art und Größe von Zufahrten und Einstellplätzen
- des Materials und der Höhe von Einfriedungen
- der Lage, Anordnung, Abmessung und Art von Werbeanlagen einschließlich Betriebszeiten digitaler oder beleuchteter Werbeanlagen
- des Anstrahlens von Gebäuden und Grünanlagen

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 und angrenzenden Freiräumen.

## **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 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

#### Vorschrift

*Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, wenn sie sich an die Dachneigung des Daches anpassen. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Flachdächern zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind.*

#### Begründung

Die Anpassung von Solaranlagen an die Dachneigung soll für eine harmonische Einbindung in die Dachlandschaft sorgen und das Stadtbild vor visuellen Beeinträchtigungen schützen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen nur erlaubt, wenn sie von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar sind. So wird auch in diesen Fällen die Beeinträchtigung des öffentlichen Raums vermieden, ohne den Einsatz erneuerbarer Energien auf Flachdächern zu sehr einzuschränken.

#### Vorschrift

*Solaranlagen auf geneigten Dächern sind mit einem Abstand von 0,50 m zu den Dachflächenabschlüssen (First, Ortgang, Grat, Traufe) anzubringen. Zudem ist zwischen unterschiedlichen Solaranlagen sowie zu Dachaufbauten und -einschnitten ein Abstand von 0,50 m vorzusehen. Über den Dachrand hinausragende Bauteile sind unzulässig.*

*In ihrer Proportion und Ausrichtung sind Solaranlagen in die Dachlandschaft zu integrieren. Vorhandene Symmetrien sind dabei aufzunehmen.*

*Pro Art der Energiegewinnungsanlage (Photovoltaik, Solarthermie etc.) ist je ein Fabrikat und ein Format zulässig.*

#### Begründung

Durch die vorgeschriebenen Abstände der Solaranlagen zu den Dachflächenabschlüssen, zwischen einzelnen Anlagen und Dachaufbauten sowie die Vorgabe zu Proportion, Ausrichtung und Symmetrien soll eine optische Überladung der Dachflächen vermieden und eine klare Einbindung der Solaranlagen in die Dachlandschaft sichergestellt werden. Ein nahtloses Aneinanderreihen nicht aufeinander abgestimmter Bauteile innerhalb der Dachlandschaft kann damit vermieden werden. Unterstützend dazu trägt auch die Festsetzung zur Unzulässigkeit von verschiedenen Fabrikaten und Formaten auf einem Dach zur Wahrung des Gesamtbildes des Gebäudes sowie der Umgebung bei.



### Vorschrift

*Von Balkonkraftwerken darf keine Blendwirkung ausgehen. Bei der Errichtung von Balkonkraftwerken sind die Symmetrien des Balkons (orientiert am Balkongeländer / -gerüst) aufzunehmen. Bei der Errichtung von Balkonkraftwerken an einem Gebäude mit mehreren Balkonen muss ein einheitliches Bild entstehen.*

### Begründung

Die Regelung zur Blendwirkung wurde getroffen, um dadurch bedingte Störungen für Anwohner und Passanten zu vermeiden. Zur Berücksichtigung von Symmetrien sollen Balkonkraftwerke so angebracht werden sollen, dass sie sich gleichmäßig in das Erscheinungsbild des Balkons einfügen. Sie sollten beispielsweise mittig oder in gleicher Höhe am Balkongeländer befestigt werden, um ein aufgeräumtes Gesamtbild zu erhalten.

Bei Gebäuden mit mehreren Balkonen soll zusätzlich darauf geachtet werden, dass die Balkonkraftwerke an allen Balkonen gleich positioniert werden, damit das gesamte Gebäude einheitlich erscheint.

## **7.2 Antennen und sonstige technische Anlagen**

### Vorschrift

*Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage angebracht werden.*

*Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sind an Hausfassaden und auf Dächern nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind.*

### Begründung

Mit der Beschränkung der Anzahl und des Standortes von Antennen soll verhindert werden, dass eine unruhige Ansammlung verschiedener Fabrikate auf einem Dach entsteht.

### Vorschrift

*Sonstige technische Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden und auf Dächern, die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht angebracht werden. Sofern nachweislich aus technischen Gründen keine Alternativen bestehen, sind Ausnahmen zulässig. In diesen Fällen sind die technischen Anlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und farblich an die Fassaden oder Dachflächen der Gebäude anzupassen.*

### Begründung

Die Beschränkung des Standortes und die gestalterischen Vorgaben für technische Anlagen soll gewährleisten, dass das Gesamtbild eines Gebäudes nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Elemente beeinträchtigt wird. Zudem wird dadurch auch verhindert, dass der Fokus auf diese Anlagen rückt oder wesentliche bauliche Merkmale eines Gebäudes durch die Anlagen verdeckt werden und damit dessen Gesamtwirkung beeinträchtigt wird.

## **7.3 Vorbaurolläden und Markisen**

### Vorschrift

*An den Fenstern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Vorbaurolläden nicht zulässig.*

### Begründung

Das Anbringen von Vorbaurollläden an Fenstern zu öffentlichen Erschließungsstraßen wird untersagt, um das historische Fassadenbild nicht zu stören. Sie können zum einen wesentliche Gestaltungsmerkmale der Fassade überdecken und damit die Gesamtwirkung der Fassade beeinträchtigen. Zum anderen verkleinern Vorbaurollläden häufig den Glasanteil innerhalb der Fassade. Dies wirkt sich auf die Proportionen innerhalb der Fassade aus und damit ebenfalls auf deren Gesamtwirkung. Zudem wird die Belichtung der dahinterliegenden Räume gemindert. Darüber hinaus stehen ausreichend Alternativen mit ähnlicher oder vergleichbarer Funktion zur Verfügung (zum Beispiel Aufsatzrollläden, Markisen, innenliegende Rollos/Plissees), sodass keine Erforderlichkeit der Nutzung von Vorbaurollläden gesehen wird.

### Vorschrift

*Sind mehrere Markisen an einem Gebäude angebracht, müssen sich diese in Position, Größe, Format und Farbe gleichen.*

### Begründung

Markisen gehören bereits zum Erscheinungsbild der Stadt Norderney und werden daher auch zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zugelassen. Gleichzeitig sind sie jedoch auch sehr dominant. Daher wurden Vorschriften getroffen, die im Falle mehrerer Markisen an einem Gebäude greifen und darauf abzielen, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

## **7.4 Außentreppen**

### Vorschrift

*Außentreppen sind nur auf den der öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig.*

### Begründung

Außentreppen sind häufig auffällige Elemente, die das Gesamtbild einer Fassade oder eines Vorgartens prägen oder sogar gänzlich verändern können. Um dies zu vermeiden, wurde vorgeschrieben, Außentreppen nur zur rückwärtigen Gebäudeseite zuzulassen.

## **7.5 Vorgärten**

### Vorschrift

*Die Vorgärten sind von Versiegelungen freizuhalten und mit einheimischer Vegetation gärtnerisch anzulegen. Notwendige Zugänge sowie Zufahrten für die Anlage des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.*

*Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig.*

### Begründung

Die Vorschrift zur gärtnerischen Anlegung von Vorgärten wurde getroffen, da diese einen positiven Einfluss auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raums sowie des Gebäudes nimmt. Gleichzeitig trägt das Vermeiden von Versiegelung zur Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken sowie zur Vermeidung von Überflutungen bei. Durch die Beschränkung auf die Verwendung einheimischer Vegetation wird zudem der Erhalt der lokalen Flora und Fauna gefördert.

### Vorschrift

*Die Anlage von Einstellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist in Vorgärten unzulässig.*

#### Begründung

Durch die Vorschrift der Unzulässigkeit von Einstellplätzen, Garagen und Nebenanlagen können unerwünschte, großflächige Versiegelungen in den Vorgartenbereichen vermieden werden.

#### Vorschrift

*Fahrradabstellplätze sowie freistehende Müllstandplätze (Abfallbehälter) im Vorgartenbereich sind unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedungen oder die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren.*

*Die Errichtung von sonstigen technischen Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) im Vorgarten ist unzulässig. Ausnahmsweise können diese zugelassen werden, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dabei sind sie in die Gebäude, die Einfriedungen oder die Gartenanlage gestalterisch zu integrieren.*

#### Begründung

Die Ästhetik und funktionale Nutzung des Vorgartenbereichs hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser und Biodiversität soll geschützt werden. Daher sind Anlagen wie Fahrradstellplätze, Müllstandplätze und sonstige technische Einrichtungen nur in Ausnahmefällen und unter der Voraussetzung gestalterischer Integration erlaubt. Unter gestalterischer Integration im Sinne dieser Satzung wird dabei der Einsatz von ausreichendem Sicht- und Windschutz sowie die Anpassung an die Material- und/oder Farbgestaltung der Gebäude, Einfriedungen und Gartenanlagen verstanden.

#### Vorschrift

*Briefkastenanlagen müssen sich gestalterisch in die Gebäude, die Einfriedungen oder Gartenanlage integrieren. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine einheitliche Briefkastenanlage für die jeweiligen Parteien zu wählen.*

#### Begründung

Auch Briefkastenanlagen haben Wirkung auf die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes. Durch die Vorgaben der gestalterischen Integration und Einheitlichkeit soll eine unruhige Ansammlung im Vorgartenbereich vermieden werden.

## **7.6 Zufahrten und Einstellplätze**

#### Vorschrift

*Bei der Anlegung von Zu- und Abfahrten ist im Vorgartenbereich ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Dieser Streifen ist zu begrünen.*

*Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die Einhaltung aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist.*

#### Begründung

Die Festlegung des Abstands soll vermeiden, dass Zufahrten benachbarter Grundstücke direkt aneinandergrenzen und dadurch große versiegelte Flächen im Vorgartenbereich entstehen. Der Abstand von 0,50 m bietet dabei ausreichend Platz für kleinere Bepflanzungen, ohne die

Nutzbarkeit der Zufahrten unangemessen einzuschränken. Weiterhin verhindert die Begrenzung auf den Vorgartenbereich die Entstehung von unzugänglichen Bereichen neben Garagen und Stellplätzen, die oft schwer zu pflegen sind und ein ungepflegtes Erscheinungsbild verursachen können.

#### Vorschrift

*Die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen sind mit mindestens 50 % wasserdurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schotterrassen, Ökopflaster oder Natursteinpflaster, auszubilden.*

#### Begründung

Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien spielt eine wichtige Rolle für die Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken. Sie ermöglicht die Versickerung von Regenwasser und entlastet somit das städtische Abwassersystem. Gleichzeitig trägt die Begrenzung der Versiegelung dazu bei, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, was sich positiv auf das Erscheinungsbild des Straßenraums auswirkt. Der festgelegte Anteil von 50 % basiert auf § 9 Abs. 4 Satz 1 NBauO. Dieser besagt, dass Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten sowie Fahrgassen und Garagenzufahrten, sofern keine andere Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht, nur so befestigt werden dürfen, dass das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

#### Vorschrift

*Die Errichtung der Fläche für Zufahrten und Zuwegungen ist grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Je Wohngebäude sind eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,00 m sowie eine Zuwegung mit einer maximalen Breite von 1,50 m als Anschluss an die öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen, die über mehrere Gebäudeeingängen verfügen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Breitenbeschränkung gilt von der öffentlichen Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudedekante (Vorgartenbereich).*

#### Begründung

Zufahrten und Zuwegungen sollen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Beeinträchtigung des öffentlichen Erscheinungsbildes sowie die Versiegelung von Flächen möglichst gering zu halten. Breite oder mehrfach angelegte Zufahrten können das gestalterische Gesamtbild durch einen hohen Versiegelungsgrad erheblich stören. Gleichzeitig trägt die Begrenzung der Flächenversiegelung dazu bei, die natürliche Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten, was eine bessere Entwässerung ermöglicht, Überschwemmungen vorbeugt und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Die Breite von Zufahrten beträgt 3,00 m, um gemäß § 4 Abs. 1 NBauO die ungehinderte Nutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sicherzustellen. Diese Vorgabe entspricht den Anforderungen der DIN 14090 sowie der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und gewährleistet eine ordnungsgemäße Erschließung gemäß § 20 NStrG und § 5 NBauO.

Für Zuwegungen ist eine Breite von 1,50 m festgelegt, die sich an § 1 Abs. 1 DVO-NBauO und der DIN 18040-1 orientiert. Diese gewährleistet Barrierefreiheit, ermöglicht die Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen und reduziert zugleich unnötige Versiegelungen. So wird eine funktionale, gestalterische und ökologische Balance erreicht.

## 7.7 Einfriedungen

### Vorschrift

*Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Mauern aus Ziegel oder bepflanztem Naturstein (zum Beispiel Friesenwälle, Gabionen), in verputzter Ausführung, als Zaunanlage aus Metall oder Holz sowie lebende Hecken zu realisieren. Mindestens eine Grundstücksseite ist mit lebenden Hecken einzufrieden.*

### Begründung

Auf Norderney sind die genannten Mauern und Zäune bereits prägend für das Erscheinungsbild der Insel. Dieses Bild soll gewahrt und nicht weiter diversifiziert werden. Daher ist ausschließlich auf die im Satzungstext aufgeführten Materialien für Einfriedungen zurückzugreifen. Die Kombination von Metallzäunen mit beispielsweise Kunststoffelementen ist gemäß dieser Satzung unzulässig.

Die verpflichtende Integration lebender Hecken dient der Förderung der Durchgrünung und trägt zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität bei. Hecken bieten Lebensräume für verschiedene Tierarten und haben eine positive Wirkung auf das lokale Mikroklima.

### Vorschrift

*Einfriedungen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine max. Höhe von 0,90 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich sind in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind lebende Hecken, für die eine max. Höhe von 2,00 m gilt. Seitliche Einfriedungen zwischen den Gebäuden sind in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.*

### Begründung

Die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sowie im Vorgartenbereich wird auf maximal 0,90 m begrenzt. Diese Festsetzung dient in erster Linie der Gewährleistung der Sicherheit im Straßenverkehr, da höhere Einfriedungen die Sichtbeziehungen zwischen Verkehrsteilnehmenden, insbesondere an Einmündungen oder Grundstücksausfahrten, erheblich einschränken können. Damit entspricht die Vorgabe den Forderungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) zur Sicherstellung der Sichtfreiheit. Ein weiterer Grund für diese Regelung ist die Wahrung des gestalterischen Straßenbildes. Hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen können die optische Offenheit der Vorgartenbereiche beeinträchtigen, die einen wesentlichen Beitrag zur Auflockerung und Attraktivität des Straßenraums leisten.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind lebende Hecken, für die eine maximale Höhe von 2,00 m zulässig ist. Diese Ausnahme berücksichtigt die gestalterische und ökologische Funktion von Hecken. Als natürliche Elemente tragen sie zur Begrünung und ökologischen Vielfalt des Wohnumfelds bei, ohne die gleiche optische und physische Barrierewirkung wie massive oder blickdichte bauliche Einfriedungen zu erzeugen.

Die max. Höhe von 2,00 m zwischen Gebäuden richtet sich nach dem in § 60 Abs. 1 NBauO festgelegten Umfang verfahrensfreier Einfriedungen. Sie berücksichtigt den Bedarf an Privatsphäre und Abgrenzung in weniger öffentlich einsehbaren Bereichen.

## 7.8 Werbeanlagen

### Allgemeine Anforderungen

#### Vorschrift

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

#### Begründung

Werbeanlagen prägen den öffentlichen Raum in einem hohen Maße und können diesen schnell visuell überfrachten. Die Beschränkung auf die Stätte der Leistung dient nicht nur der Vermeidung dieser optischen Überladung des Stadtbildes, sondern fördert auch eine klare Orientierung im öffentlichen Raum. Diese Regelung sorgt dafür, dass Werbeanlagen gezielt dort eingesetzt werden, wo sie unmittelbar auf die angebotenen Leistungen hinweisen, und trägt so zu einem geordneten, ästhetisch ansprechenden Umfeld bei.

#### Vorschrift

*Werbeanlagen (an Gebäuden) sind nur in der Erdgeschosszone von Fassaden der Hauptgebäude zulässig, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgerichtet sind. Die Erdgeschosszone reicht von der Unterkante des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Decke des ersten Obergeschosses. Innerhalb der Erdgeschosszone dürfen maximal 10 Prozent der Fassadenfläche (einschließlich der Fensterflächen) für Werbung genutzt werden.*

#### Begründung

Durch die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Erdgeschosszone und die klare Begrenzung ihrer Größe wird sichergestellt, dass die Fassaden der Gebäude nicht von übermäßiger Werbung dominiert werden. Die maximale Fläche von 10 % basiert auf einer Skizzierung verschiedener Werbeflächenanteile und einer anschließenden Diskussion im Arbeitskreis. Dabei wurde mehrheitlich beschlossen, dass ein Anteil von 10 % dem Gewerbetreibenden einerseits ausreichend Platz für Werbung eingeräumt, andererseits jedoch auch die optische Wirkung der Gebäudefassade wahrt.

#### Vorschrift

*Werbeanlagen haben sich in Größe, Proportion, Farbe, Gliederung und Lichtwirkungen an der Gestaltung der Fassade zu orientieren. Sie müssen sich in die Gliederung und Gestaltung der Fassade einfügen und den übrigen Fassadenelementen unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind einheitlich zu gestalten.*

*Werbeanlagen dürfen die wesentlichen Gestaltungselemente der Fassade wie Fenster, Einfassungen, Geländer, Balkone, Erker, Stützen, Pfeiler und Pilaster, Gesimse oder Dekorelemente nicht verdecken.*

#### Begründung

Durch die Regelung, dass Werbeanlagen sich an der Gestaltung der Fassade zu orientieren haben und wesentliche Gestaltungselemente nicht verdeckt werden dürfen, wird sichergestellt, dass die ursprüngliche Architektur der Gebäude erkennbar bleibt und nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

#### Vorschrift

*Es sind folgende Arten von Werbeträgern als Werbeanlagen zulässig: Flachwerbeanlagen (unmittelbar auf der Fassade), Werbeausleger (senkrecht zur Fassade), Schaukästen, Schaufensterbeklebungen, Digitale Werbeanlagen, Markisen und Warenautomaten, Stelen und Fahnenmasten.*

### Begründung

Bei den zulässigen Werbeanlagen wurde sich auf diejenigen Werbeträger beschränkt, die sich möglichst unauffällig in das Stadtbild einfügen lassen. Zudem wird dadurch eine übermäßige Vielfalt an verschiedenen Werbeträgern verhindert.

### Vorschrift

*Unzulässig sind: Werbeanlagen an und auf Dachflächen, an Schornsteinen und ähnlich hochragenden Bauteilen sowie an Leitungsmasten; Werbeanlagen an Bäumen und Hecken, akustisch unterstützte bzw. rein akustische Anlagen, die den öffentlichen Raum beschallen.*

### Begründung

Werbeanlagen auf Dachflächen, an Schornsteinen und ähnlichen hochragenden Bauteilen wurden ausgeschlossen, da sie das Stadtbild stark beeinträchtigen können und dazu neigen, die Aufmerksamkeit vom eigentlichen Gebäude abzulenken. Häufig ist ihre Maßstäblichkeit zum Anbringungsort nicht gewährleistet.

Werbeanlagen an Bäumen und Hecken wurden ausgeschlossen, da sie potenziell Schäden an den Pflanzen verursachen können. Der Unversehrtheit von Bäumen und Hecken wird jedoch entscheidende Bedeutung für die Erhaltung der Biodiversität und eines positiven Erscheinungsbildes der Stadt beigemessen.

Akustische Anlagen wurden ausgeschlossen, da sie zu erheblichen Lärmbelastigungen von Anwohnern und Passanten führen können. Zudem zieht es viele Touristen aus Gründen der Ruhe und Entspannung auf die Insel. Diese Atmosphäre könnte durch eine akustische Beschallung gestört werden.

### **Anforderungen an einzelne Werbeträgerarten**

#### Vorschrift

*Schaukästen müssen an die Fassade montiert sein. Zusätzlich sind im Vorgarten freistehende Schaukästen bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Grundstück ist max. ein Schaukasten zulässig.*

#### Begründung

Die Zulässigkeit von Schaukästen wurde auf Fassaden und Vorgärten begrenzt, um ein geordnetes Stadtbild zu wahren. Zudem wurde die maximale Größe in Vorgärten auf 1,00 m<sup>2</sup> vorgeschrieben, um eine Überladung des öffentlichen Raumes zu vermeiden. Dies wird durch die Begrenzung auf nur einen Schaukasten je Grundstück unterstützt.

#### Vorschrift

*In und an Fenstern sind untergeordnete Logos oder Schriftzüge des Betriebes (als Einzelbuchstaben) sowie Schaufensterbeklebungen zulässig. Die bedeckte Fläche darf insgesamt sowie pro Fenster nicht mehr als 25 % der Glasfläche betragen.*

#### Begründung

Dezente Logos und Schriftzüge an Fenstern werden zu einem Flächenanteil von 25 % erlaubt, um den Unternehmen eine erhöhte Sichtbarkeit zu ermöglichen ohne das Erscheinungsbild zu dominieren. Die Entscheidung von 25 % wurde ebenfalls im Rahmen der Arbeit des Arbeitskreises getroffen und richtet sich nach Skizzierungen sowie bereits vorhandene Schaufensterbeklebungen in der Stadt Norderney.

### Vorschrift

*Auf Markisen ist max. eine Wortbeschriftung, die auf das Gewerbe schließen lassen, zulässig. Zusätzlich ist das Aufbringen eines Logos zulässig, welches auf das Gewerbe schließen lässt. Die Gestaltung der Markisen muss pro Gewerbe einheitlich erfolgen.*

### Begründung

Die Begrenzung von einer Wortbeschriftung je Markise sorgt dafür, dass Markisen funktional und gewerblich genutzt werden können, jedoch nicht zu überladen oder störend wirken. Die einheitliche Gestaltung, wie auch bereits in „6.3 Vorbaurolläden und Markisen“ dargelegt, soll für ein geordnetes Erscheinungsbild sorgen.

### Vorschrift

*Stelen dürfen mit einer max. Höhe von 3,00 m errichtet werden. Pro Grundstück ist max. eine Stele zulässig.*

*Fahnenmaste dürfen mit einer max. Höhe von 7 m errichtet werden. Pro Grundstück sind max. 3 Fahnenmaste zulässig.*

### Begründung

Stelen und Fahnenmaste werden in ihrer Höhe sowie Anzahl begrenzt, um eine Integration der Werbeträger in das Stadtbild zu ermöglichen ohne als stadtprägende Elemente zu dominieren. Die Maße richten sich dabei nach gängigen Standards, um den Werbetreibenden die Möglichkeit zu geben, ihre Marken sichtbar zu platzieren.

## **Beleuchtete Werbeanlagen, Leucht- und Bildschirmwerbung**

### Vorschrift

*Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Unzulässig sind Lauf-, Wechsel-, Blinkschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung (hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht).*

*Ausnahmsweise ist in der Zeit zwischen 06:00 Uhr bis 00:00 Uhr der Betrieb von Digitalanlagen sowie Bild- und Filmprojektionen bis zu einer Größe von 21 Zoll zulässig.*

### Begründung

Die Regelung zur Unzulässigkeit von Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung wurde sowohl aus ästhetischen als auch aus Sicherheitsgründen getroffen. Zum einen stört übermäßiges und blinkendes Licht die Wohn- und Aufenthaltsqualität und erzeugt Lichtemissionen, die in der Stadt nicht gewollt sind. Zum anderen können blinkende oder wechselnde Lichtsignale Verkehrsteilnehmende ablenken und somit die Verkehrssicherheit gefährden.

Um den Unternehmen die Möglichkeit zu bieten, ihre Produkte und Dienstleistungen effektiv zu präsentieren, wurde eine Ausnahmeregelung für Digitalanlagen, Bild- und Filmprojektionen getroffen. Die Zeit- und Größenbeschränkung tragen jedoch dazu bei, die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung zu minimieren. Der zulässige Zeitraum von 06:00 bis 00:00 Uhr wurde bewusst gewählt, um den Anforderungen des Tourismus Rechnung zu tragen, da sich Menschen in der Stadt Norderney vergleichsweise lange im öffentlichen Raum aufhalten (z.B. nach dem Aufsuchen gastronomischer Angebote).



### Vorschrift

*Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist von 00:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht gestattet. Ausnahmsweise ist bei erweiterten Öffnungszeiten eines Gewerbebetriebes eine Beleuchtung 30 Minuten vor Beginn bzw. nach Ende der Öffnungszeiten zulässig. Zur restlichen Tageszeit muss die Beleuchtung den örtlichen Umgebungsverhältnissen entsprechen.*

### Begründung

Auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen wurden Betriebszeiten und eine Anpassung an die Beleuchtung der örtlichen Umgebungsverhältnisse vorgeschrieben, damit diese nicht in den Vordergrund gerät.

### **Warenautomaten**

#### Vorschrift

*Als Warenautomat gelten Automaten, die dem Verkauf von Waren dienen und allgemein zugänglich sind.*

*Warenautomaten sind nur an Gebäuden, in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen und müssen sich in die Gliederung und Gestaltung der Fassade einfügen sowie den übrigen Fassadenelementen unterordnen. Ihre Größe, Proportion, und Farbe ist dahingehend anzupassen. Pro Gewerbe ist max. ein Warenautomat zulässig.*

#### Begründung

Warenautomaten bieten eine effektive Möglichkeit, Produkte unabhängig von Personal und Öffnungszeiten verfügbar zu machen. Indem Automaten nur an Gebäuden, Eingängen oder in Passagen erlaubt sind, soll eine einheitliche Einbindung in die Umgebung gefördert werden. Zudem sollen sie keine Störungen oder Beeinträchtigungen für Fußgänger oder sonstige Verkehrsteilnehmer darstellen, weswegen das Hineinragen in die öffentlichen Verkehrsflächen nicht erlaubt ist. Sollten Automaten dennoch Bereiche des öffentlichen Raums berühren oder beeinflussen, ist hierfür eine Sondernutzungserlaubnis bei der zuständigen Straßenverkehrs- oder Tiefbaubehörde zu beantragen. Weitere Vorgaben zu Größe, Proportion und Farbe verhindern außerdem, dass die Automaten zu dominanten Elementen werden, die die Wirkung der Fassade überdecken. Dies wird durch nur einen zulässigen Warenautomaten je Gewerbe gestützt.

## **7.9 Anstrahlen von Gebäuden und Grünanlagen**

### Vorschrift

*Das Anstrahlen von Gebäuden und Grünanlagen ist zulässig. Dabei darf jedoch nur gezielt die Objektoberfläche beleuchtet werden, der Lichtstrahl darf nur auf dem eigenen Grundstück gebildet werden. Das Abstrahlen in den Himmel (Lichtverschmutzung) ist zu vermeiden. Die Beleuchtung ist von 0:00 Uhr bis 06:00 Uhr, bzw. bei erweiterten Öffnungszeiten 30 min vor/ nach Ladenschluss, nicht gestattet. Zur restlichen Tageszeit muss die Beleuchtung den örtlichen Umgebungsverhältnissen entsprechen.*

### Begründung

Die Regelungen wurden getroffen, um ein gezieltes Anstrahlen von Gebäuden zu ermöglichen, welches die architektonische Gestaltung der Gebäude hervorhebt ohne die umliegende Umgebung zu beeinträchtigen. Die weiteren Beschränkungen orientieren sich an den Vorschriften der Werbeanlagen und verfolgen entsprechend die gleichen Zielsetzungen.

### Vorschrift

*Es ist ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer maximalen Farbtemperatur von 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Verwendung von kaltweißem oder farbigem Licht ist nicht gestattet.*

### Begründung

Die Begrenzung der maximalen Farbtemperatur auf 2.700 Kelvin dient dem Schutz der heimischen Tierwelt und somit der Förderung der Biodiversität. Warmweißes Licht hat eine deutlich geringere Anziehungskraft auf Insekten und verhindert somit die Konzentration dieser Tiere um künstliche Lichtquellen. Darüber hinaus stört kaltweißes oder farbiges Licht das Orientierungs- und Jagdverhalten von Fledermäusen, da es ihre natürlichen Flugkorridore beeinträchtigen und ihre Aktivität einschränken kann. Gleichzeitig soll die Vorschrift für eine harmonische, natürliche Lichtgestaltung der Umgebung gewährleisten.

### Vorschrift

*Wechselnde oder blinkende Beleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung muss auf die örtliche Umgebung abgestimmt sein und darf die Fassadengliederung der Gebäude sowie die Gestaltung der Grünanlagen nicht überlagern.*

### Begründung

Wechselnde und blinkende Beleuchtung können nicht nur das Straßen- und Ortsbild stören, sondern auch unangenehme Ablenkungen für Anwohnende und Verkehrsteilnehmende darstellen und ist daher nicht gewünscht. Die Vorgabe zur Abstimmung der Beleuchtung auf die örtliche Umgebung und Vermeidung der Überlagerung soll zudem ein ästhetisch ansprechendes und funktionales Beleuchtungskonzept schaffen, das sowohl den Anforderungen des Nutzens als auch den gestalterischen Ansprüchen der Umgebung gerecht wird.

## **8 Ergänzende Angaben**

### **8.1 Hinweise**

#### Denkmalschutz

Sanierungsvorhaben an Kulturdenkmalen und in denkmalgeschützten Bereichen (nähere Umgebung von Baudenkmalen) sind nach dem derzeit gültigen Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass der Denkmalschutz nicht nur am Denkmal selbst greift, sondern auch die umliegenden Gebäude betrifft, die sich in ihrer Gestaltung am Denkmal orientieren müssen. Hierzu ist vor Baubeginn eine schriftliche Genehmigung nach § 10 NDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen.

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