

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

05.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Sonstige Satzungen	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	5
4.3	Belange des Bodenschutzes / Baugrund	5
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.5	Belange des Deichrechts	6
4.6	Entschädigung	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2	Bauhöhen	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.5	Mindestgrößen von Baugrundstücken	9
5.6	Verkehrsflächen	10
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.7	Öffentliche Grünflächen	10
5.8	Private Grünflächen	10
5.9	Erweiterter Bestandsschutz	10
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	15
8.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Planverfasser	15

Anhang: Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 02.01.2025

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 an die geänderten Entwicklungsabsichten und stellt hierfür die 1. Änderung des Bebauungsplans auf.

Das etwa 1,43 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung entlang der Straße Am Fischerhafen, die in den 1970er Jahren auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 12 entstand.

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch das inseltypische Nebeneinander von Dauerwohnen und kleinteiliger Gästebeherbergung. Planungsziel der Stadt Norderney ist es, diese Mischung aus Dauerwohnen und Gästebeherbergung langfristig zu sichern, wobei ein besonderes Augenmerk darauf zu legen ist, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht. Die Steuerung der Nutzung erfolgt über die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO. Zudem soll über die Aufnahme von Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Ausweisung von Grünflächen langfristig eine hohe städtebauliche Qualität sichergestellt werden. Diesem Ziel wird zudem über die Definition von örtlichen Bauvorschriften entsprochen. Die Festsetzungen werden dabei bestandsorientiert getroffen.

Im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde innerhalb des Plangebietes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Erstmalig wurde der Beschluss zur Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 am 18.05.2017 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss am 25.10.2021 abgeschlossen. Mit Urteil vom 15.11.2024 hat das Niedersächsische Obergericht die Neuauufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 für unwirksam erklärt. Nach Prüfung der Planinhalte auf Aktualität hat man sich dazu entschieden, ein neues Planaufstellungsverfahren durchzuführen, um die Inhalte des Bebauungsplans an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Der Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 12 geht dabei über den Geltungsbereich der aktuellen Planung hinaus. So umfasst der Ursprungsplan zusätzlich einen Abschnitt der Deichstraße, das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück und die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Straße. Aus Sicht des Plangebers besteht in diesen Bereichen kein Anpassungsbedarf. Um deutlich zu machen, dass die gleichzeitige Gültigkeit von zwei Bebauungsplänen mit dem gleichen Titel nicht gewünscht ist, enthielten die Unterlagen den Vermerk „mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 12“. Da sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (2) BauGB gezeigt hat, dass die begriffliche Überschneidung mit einem eigenständigem Aufhebungsverfahren, welches auch unabhängig von der Rechtskraft des neuauufgestellten Bebauungsplans Nr. 12 wirkt, gegebenenfalls irreführend ist, hat man sich dazu entschieden die Planunterlagen dahingehend anzupassen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 handelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Norden zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1 000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,43 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen“ befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes, nördlich und südlich der Straße Am Fischerhafen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes zeichnet sich durch die inseltypische Mischung aus Dauerwohnen und kleinteiliger Gästebeherbergung in Form von Ferienwohnungen aus.

Die Bebauungsstruktur entlang der Straße Am Fischerhafen ist durch eine überwiegend giebelständige, aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet. Die äußere Gestalt der Gebäude wird größtenteils von roten Klinkerfassaden und roten oder anthrazitfarbenen Dächern geprägt. Die Gebäude sind überwiegend 1- bis 2-geschossig, wobei ein großer Teil der Gebäude über ein Kellergeschoss verfügt.

Südlich des Plangebietes grenzt der gewidmete Hafendeich der Insel Norderney an. Nordwestlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Östlich des Plangebietes ist das Gewerbegebiet der Stadt Norderney gelegen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 ist die Stadt Norderney der ländlichen Region zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 12 an die geänderten Entwicklungsvorstellungen. Planerisches Ziel ist die Steuerung der zulässigen Nutzung und die Sicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen, um auch zukünftig sicherzustellen, dass ausreichend Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht und die Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen erhalten wird. Den landesplanerischen Zielvorgaben wird somit entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im rechtsgültigen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 wird die Stadt Norderney als Grundzentrum festgelegt. An den zentralen Orten sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln.

Ferner wird die Stadt Norderney als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus festgelegt. Laut Aussage des RROP ist auf den ostfriesischen Inseln der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu erhalten und kontinuierlich, besonders in qualitativer Hinsicht, weiterzuentwickeln. Die Tourismuseinrichtungen sind stetig zu verbessern und an die wachsenden Ansprüche der Gäste anzupassen. Andere Nutzungen sind frühzeitig mit dem Tourismus in Einklang zu bringen, um nachhaltig zur Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs beizutragen. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten und der Erholungsinfrastruktur ist des Weiteren ein ansprechendes Siedlungs- und Landschaftsbild wesentliche Voraussetzung für ein attraktives, touristisches Angebot. Typische Bau- und Siedlungsstrukturen gilt es dabei zu erhalten.

Neben der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 angestrebten Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet für die einheimische Bevölkerung, besteht ein weiteres Planungsziel in der Sicherung der vor Ort vorhandenen, erholungs- und freizeitbezogenen Einrichtungen und Angebote (u.a. Sicherung des Angebotes an Ferienwohnungen). Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erlass von örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung eines ansprechenden Siedlungsbildes. Die Zielkonzeption der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 steht somit im Einklang mit den angeführten regionalplanerischen Zielen.

3.3 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021, ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Demnach sieht der BRPH eine Prüfpflicht, auch für Vorhaben in ausreichend geschützten Gebieten vor. Das heißt die vorhandenen Daten zur Hochwassergefahr des Plangebietes sind gem. Kap. I Ziff. 1.1 des BRPH zu prüfen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich hinter einer Hochwasserschutzanlage. Lediglich im Falle eines Versagens der Schutzeinrichtung bei einem Extremereignis (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) kann das Plangebiet von Überflutungen mit Wassertiefen bis maximal 4 m betroffen sein. Die Hochwassergefahr innerhalb des Plangebietes ist somit gemäß den Daten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz als gering einzustufen.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscheitelwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscheitelwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird ein bereits vollständig bebauter Bereich städtebaulich beordnet.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde innerhalb des Plangebietes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebietes gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1969. In diesem ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Gebäudestellung enthalten. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans geht über den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung hinaus. So umfasst dieser zusätzlich einen Abschnitt der Deichstraße, das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück und die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Straße. Aus Sicht des Plangebers besteht in diesen Bereichen kein Anpassungsbedarf. Die Flächen sind daher nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.

3.6 Sonstige Satzungen

Für das Plangebiet gelten des Weiteren die Erhaltungssatzung Nr. 8 der Stadt Norderney sowie für Teilbereiche die Satzung der Stadt Norderney zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion. Diese Satzungen dienen der Wahrung der besonderen Eigenart des Planungsraumes mit seinen ursprünglichen Bau-, Wohn-, Fremdenverkehrs- und Wirtschaftsstrukturen. Vor allem soll die im Satzungsgebiet vorherrschende Wohnnutzung durch die einheimische Bevölkerung mit der inseltypischen Privatvermietung (Kleinbeherbergung) nachhaltig gesichert und der zunehmende Anteil an Zweitwohnungen eingedämmt werden, der langfristig zur Aufweichung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen führen würde. Über die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird die Umsetzung der mit den o. g. Satzungen verfolgten städtebaulichen Ziele unterstützt.

Weiterhin gilt für den Geltungsbereich die „Satzung über bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney“ (Gestaltungssatzung).

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,43 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Belange des Bodenschutzes / Baugrund

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG). Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Bodenaushubmaterial, für das auf den Grundstücken keine Verwertungsmöglichkeit besteht, wird als Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingestuft, welcher vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen ist.

Die Böden im Plangebiet sind schutzwürdige Böden. Sie sind den seltenen Böden zuzuordnen und daher aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauprojekte durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.

In Teilen des Plangebiets steht setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen vor.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.5 Belange des Deichrechts

Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der 50,00 m Deichschutzzone gem. § 16 NDG. Innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in 50,00 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des Deiches, dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 16 (1) NDG). Bauliche Veränderungen und/ oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art (z. B. auch Anbauten, Wintergärten, Windfänge o .ä.) bedürfen einer vorherigen deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung (§ 16 (3) NDG).

4.6 Entschädigung

Entschädigungsregelungen, die sich auf die Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung beziehen, ergeben sich aus § 42 BauGB. Demnach kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes geändert oder aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen Eigentumseingriffen, die innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit der beeinträchtigten oder unterbundenen baulichen Nutzbarkeit erfolgen, und Änderungen oder Aufhebungen, die einen längeren Zeitraum betreffen.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der genannten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Die 7-Jahres-Frist beginnt dabei mit dem Eintritt der erstmaligen Zulässigkeit der Nutzung. Sofern ein Bebauungsplan vorliegt, ist dies der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegt eine Genehmigung für eine spezifische Nutzung, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung die in Rede stehende Nutzung zulässig gewesen sein müsste. Entschädigungsansprüche entstehen allerdings nur dann, wenn es zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung kommt. Auch sind Entschädigungsansprüche ausgeschlossen, wenn die Nutzung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ohnehin nicht mehr zulässig wäre.

Der für den überwiegenden Teil des Plangebietes geltende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1969. Die 7-Jahres-Frist ist in diesem Bereich somit abgelaufen.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes ist durch ein Nebeneinander von Gästebeherbergung und Wohnen geprägt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese typische Nutzungsmischung aufgrund ihrer hohen Qualität langfristig zu sichern und Fehlentwicklungen einzudämmen und zu verhindern.

In der Vergangenheit ist eine tlw. negative Entwicklung weg von der Wohnnutzung, hin zu einer überwiegenden Nutzung als Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Beherbergungen zu beobachten. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll in Zukunft der Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung, insbesondere der jüngeren Generation, mit bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Das Fortschreiten der Umnutzung von Gebäuden mit Dauerwohnen zu Ferienwohnungsanlagen und die damit verbundene Gefahr der Umstrukturierung und der Verödung des Baugebietes mit seinen historisch gewachsenen, solidarischen, nachbarschaftlichen Wohnstrukturen in ein Ferien- und Zweitwohnungsgebiet mit zumeist über das Jahr hinweg leerstehenden Ferien- und Zweitwohnungen mit heruntergezogenen Rollläden soll verhindert werden. Das Ziel ist es, die vorhandene Wohnbevölkerung vor einer Verdrängung zu schützen.

Der Gebietscharakter und die Siedlungsstruktur der Bebauung innerhalb des Plangebietes, die durch eine Mischung aus Dauerwohnraumnutzung und kleinteiliger Fremdenbeherbergung geprägt sind, können nur durch eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erhalten bleiben. Durch die genaue Festlegung der zulässigen Nutzungen wird dem vorgenannten städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel, sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney (Dauerwohnung),
- in Wohngebäuden zum Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt auf Norderney räumlich untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sowie
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften ohne besondere Betriebseigentümlichkeiten mit einer Größe des Gastraumes bis zu 150 m²,
- der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m²,
- Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotel- und Pensionszimmer),
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

In Verbindung mit der Festlegung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit der o. g. konkretisierenden Festlegung der zulässigen Nutzungsarten u. a. beabsich-

tigt, der anhaltenden Ausweitung des Angebotes an Zweitwohnungen entgegenzuwirken, die langfristig zur Aufweichung der vorhandenen sozialen und städtebaulichen Strukturen führen würde.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,3 entsprechend der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen definiert. Diese Festsetzung deckt sich mit dem planerischen Ziel der Sicherung einer kleinteiligen und aufgelockerten Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes.

5.2.2 Bauhöhen

Um im Plangebiet gestalterische Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhen der Gebäude nachhaltig zu vermeiden, werden ferner die nachstehenden Höhenfestsetzungen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen getroffen.

In Anlehnung an die vorhandenen baulichen Strukturen wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 3,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,50 m festgesetzt. Dem Planungsziel dient hier auch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 2,50 m sowie Firsthöhe (FH) von maximal 3,50 m für Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhe sind die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite heranzuziehen. Für Hausnummer 12 gilt der Höhenbezugspunkt von Hausnummer 11.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird im Rahmen der 1. Änderung in Anlehnung an die vorherrschende Bebauungsstruktur und entsprechend dem Planungsziel der Sicherung einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Dem planerischen Ziel der Sicherung einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung entsprechend, werden im Bebauungsplan Baufenster überwiegend in einer Größe von 11 x 16 m bzw. 14 x 19 m ausgewiesen. Hiervon abweichend werden im Bereich der Gebäude Am Fischerhafen 1, 6 und 19 winkelförmige Baufenster festgesetzt. Diese bilden überwiegend den vorhandenen Gebäudebestand ab. Sofern die in diesen Bereichen vorhandenen Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden, können sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude errichtet werden.

Die Größe der Baufenster im gesamten Plangebiet ergibt sich dabei aus den Grundstückszuschnitten. So überwiegen entlang der Straße Am Fischerhafen schmale, längliche Grundstücke, während die Grundstücke an der östlichen Grenze des Plangebietes etwas breiter aber weniger tief geschnitten sind. Die Lage der Baufenster auf dem

Grundstück ergibt sich größtenteils aus den einzuhaltenden Grenzabständen oder orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand.

Für den Geltungsbereich des Ursprungs s gelten die Inhalte der Wintergartensatzung der Stadt Norderney aus dem Jahr 2010. Die Regelungen zur Zulässigkeit von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten und Windfänge, sollen auch zukünftig gelten, daher werden diese entsprechend als textliche Festsetzungen gem. § 16 (5) BauNVO in den neu aufgestellten Bebauungsplan übernommen. Dabei sind Wintergärten an den Gebäudeseiten nicht zulässig, die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen und den Baugrenzen Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 soll außerdem der zunehmenden Versiegelung durch Nebenanlagen auf den Grundstücken Einhalt geboten werden. Dementsprechend wird nutzungsgerecht geregelt, dass je Baugrundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 21 m² zulässig sind. Die Anzahl der maximal je Baugrundstück zulässigen Stellplätze wird auf zwei begrenzt.

5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das Entwicklungsziel innerhalb des Plangebietes besteht in der Sicherung eines gebietstypischen Angebotes an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung sowie untergeordnet an Unterkünften für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnungen). Der weiteren Verbreitung von Zweitwohnungen, wie sie auf Norderney bereits häufig realisiert wurden, soll angesichts der hierdurch bestehenden Gefahr der Beeinträchtigung der sozialen und städtebaulichen Vielfalt Einhalt geboten werden. Zur Realisierung dieses Planungsziels besteht für das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) weiterer Regelungsbedarf hinsichtlich der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Dementsprechend wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig sind. Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung steht, wird dabei zudem festgesetzt, dass die zulässige Ferienwohnungsnutzung der Dauerwohnnutzung flächenmäßig untergeordnet sein muss. Dies ist der Fall, wenn der Flächenanteil der Wohnfläche des Dauerwohnens gegenüber dem Flächenanteil der Wohnfläche des Ferienwohnens überwiegt. Die zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen sind § 2 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) zu entnehmen.

5.5 Mindestgrößen von Baugrundstücken

Um in dem vorgeprägten Siedlungsbereich die vorhandenen Strukturen zu sichern, werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 Mindestgrößen von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese werden auf mindestens 550 m² festgesetzt. Diese Mindestgrößen sind auch bei einer nachträglichen Teilung von Baugrundstücken einzuhalten. Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des In-

krafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, entspricht die vorhandene Größe der Mindestgröße.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Straße Am Fischerhafen wird in ihrem Bestand gesichert und als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es wird zudem festgesetzt, dass alle Baugrundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein müssen.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein Fuß- und Radweg sowie eine etwa 125 m² umfassende Parkplatzfläche. Diese werden über die Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich oberhalb eines ehemaligen Bunkers eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen. Die Fläche trägt zur inneren Durchgrünung des Plangebietes bei und soll daher durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in ihrem Bestand gesichert werden.

5.8 Private Grünflächen

Wohnungsnaher Erholungsraum, wie Terrassen und Gärten tragen erheblich zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Von dieser profitieren sowohl die einheimische Bevölkerung als auch Feriengäste. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden im überwiegenden Teil des Plangebietes derzeit als Hausgärten genutzt. Aufgrund der beschriebenen Bedeutung von Grünflächen für die Wohn- und Beherbergungsnutzung und um der zunehmenden Versiegelung Einhalt zu gebieten, sollen diese über die Ausweisung von privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Dies ist auch aus ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, da die Flächen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten und sich positive Auswirkungen auf das Kleinklima ergeben. Bei der Ausweisung der Grünflächen wird darauf geachtet, dass es nicht zu übermäßigen Einschränkungen bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke kommt. Dementsprechend werden die Grünflächen überwiegend in einem Abstand von 8 m zu den hinteren Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen sowie Terrassen und Wege sind typische Bestandteile eines Hausgartens. Daher wird im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der privaten Grünflächen je Baugrundstück maximal 12 m² für derartige Anlagen versiegelt werden dürfen. Garagen oder Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nicht zulässig. Die übrigen Flächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

5.9 Erweiterter Bestandsschutz

In den letzten Jahrzehnten haben sich innerhalb des Plangebietes aufgrund von Renovierung oder Neubau einige bauliche „Ausreißer“ entwickelt, die die maßstabsgebenden Gebäude in Höhe oder Dimensionierung unangemessen überschreiten und das wertvolle städtebauliche Gefüge nachhaltig negativ beeinflussen. Um dieser Fehlentwicklung für die Zukunft entgegenzusteuern, schränken die

getroffenen Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten einiger Grundstücke so ein, dass eine Bebauung, wie sie heute vorhanden ist, künftig nicht mehr möglich sein wird. Dennoch soll gewährleistet werden, dass ein wirtschaftlicher Betrieb dieser Gebäude auch weiterhin gewährleistet werden kann. Dementsprechend wird innerhalb im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen; sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1-2 entsprechen, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 23 (3) BauNVO) sofern deichrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen der Höhen für bestehende Gebäude und Gebäudeteile, die die festgesetzten Höhen überschreiten, nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige Umbauten sowie Nutzungsänderungen, die den textlichen Festsetzungen Nr. 1 -3 entsprechen, können auch in diesen Fällen als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB, § 16 (6) BauNVO).

Als bestehende Gebäude gilt der genehmigte Bestand (siehe Liste der Bauscheinnummern mit Stand vom 02.01.2025).

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung, den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes im Bereich des Plangebietes und der Bedeutung des Bereiches für den Fremdenverkehr der Insel Norderney ist es notwendig, die bauliche Gestaltung innerhalb dieses Bereiches dahingehend zu steuern, dass sich bauliche Anlagen verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des vorherrschenden Siedlungs- und Landschaftsbildes führen.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes ist überwiegend durch geneigte Dächer geprägt. Um zukünftig sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in die vorhandenen Strukturen einfügen, wird daher geregelt, dass nur Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung von 40-55° zulässig sind. Dabei sind die Dächer symmetrisch zum Hauptkörper anzuordnen. Untergeordnete Vor- und Anbauten (maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) sowie Nebenanlagen und Garagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen, da diese das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich prägen.

In der Vergangenheit wurden Gauben zunehmend zur Vergrößerung der Zimmer im Dachraum verwendet, was dazu führte, dass vermehrt Dachaufbauten entstanden, die sich aufgrund ihrer Größe und Form nicht mehr in die Hauptdachflächen einfügen. Daher wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Gauben oder sonstige Dacheinschnitte insgesamt nur auf bis zu $\frac{1}{2}$ der Breite der Dachfläche zulässig sind. Die Vorgabe ermöglicht eine angemessene Ausnutzung des Dachgeschosses und stellt zudem sicher, dass sich die Dachaufbauten auch zukünftig unterordnen.

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Verwendung von untypischen Materialien wie zum Beispiel glasierten Ziegeln in Blau- oder Grüntönen bei Neubauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen zu verhindern. Dementsprechend wird in Anlehnung an die im direkten Umfeld vorhandenen Baustrukturen in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass für die Dacheindeckung nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in Anthrazit-, Rot- oder Rotbrauntönen zu verwenden sind. Als "anthrazit" gelten die RAL-Farben (lt. Farbbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Wie auch bei den Vorgaben zur Dachneigung, sind untergeordnete, transparente Vor-, An- oder Aufbauten (max. 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes) von den Regelungen zur Dacheindeckung ausgenommen.

Zusätzlich gelten für die Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen. Durch die getroffene Regelung soll sichergestellt werden, dass im Falle einer Neubebauung ein harmonisches Straßenbild entsteht. Abweichungen für Eingangsüberdachungen gem. § 5 (3) Nr. 2 NBauO und Anbauten sind auch hier ausnahmsweise zulässig. Für bestehende Gebäude, gelten die Vorgaben zur Firstrichtung nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder wenn erhebliche Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen.

Außenwände / Rollläden

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten zudem Vorgaben zur Fassadengestaltung. So ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Für das Verblendmauerwerk sind nicht glänzende, rote bis rotbraune Mauerziegel zu verwenden. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL folgende Farbtöne: Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 oder 3016. Hierdurch soll ein harmonischer und ortstypischer Gesamteindruck der Bebauung geschaffen werden. Die getroffene Regelung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Garagen gem. § 13 BauNVO dürfen auch in anderer massiver Bauweise errichtet werden. Die Farbgebung der Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist der des Hauptgebäudes anzupassen.

Vorbaurollläden sind nicht ortstypisch und führen zu einer Überformung der Fassade, die sich ebenfalls negativ auf das Straßenbild auswirkt. Um zukünftig ein attraktives Erscheinungsbild sicherzustellen, sollen Vorbaurollläden an den Fenstern zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zukünftig nicht zulässig sein. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Bauherren entsteht durch diese Regelung nicht, da ausreichend Alternativen für die Verdunkelung der straßenseitig gelegenen Räume bestehen.

Solaranlagen, technische Aufbauten

Planerisches Ziel der Stadt Norderney ist es, die Nutzung von regenerativen Energien zu ermöglichen, ohne dass es dabei zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Dementsprechend sind Solaranlagen auf Dächern zulässig, wenn sie sich an die Dachneigung des Daches anpassen. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Flachdä-

chern zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. Von Balkonkraftwerken darf keine Blendwirkung ausgehen.

Antennen, Parabolantennen und sonstige technische Anlagen wie zum Beispiel Wärmetauscher, Kühl- und Klimaanlage und Stromaggregate können das Erscheinungsbild der Fassade und damit auch des Straßenbildes beeinträchtigen. Daher wird geregelt, dass je Gebäude nur eine Antennenanlage angebracht werden darf. Antennen und Parabolantennen (Sat-Schüsseln) sind an Hausfassaden und auf Dächern nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Erschließungsstraßen aus nicht sichtbar sind. 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.

Untergeordnete Bauteile

Außentreppen, Balkone und Dachterrassen können sich ebenfalls negativ auf das Erscheinungsbild der Fassade und des Straßenraums auswirken. Außentreppen sind daher nur auf den der öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten zulässig. Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

Werbeanlagen

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird zudem geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Je Gewerbetreibendem darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m² errichtet werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 2,00 m² errichtet werden. Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung / beleuchteter Werbung sind unzulässig.

Vorgarten, Stellplätze, Zufahrten, Einfriedungen

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Folglich sind die Vorgärten von Versiegelungen freizuhalten und mit einheimischer Vegetation gärtnerisch anzulegen. Notwendige Zugänge sowie Zufahrten für die Anlage des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen. Als Vorgarten im Sinne dieser Satzung gelten die nicht bebauten Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den aufstehenden Gebäuden. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten ist unzulässig. Die Anlage von Einstellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist in Vorgärten unzulässig. 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.

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 realisie-

ren. Mindestens eine Grundstücksseite ist mit lebenden Hecken einzufrieden. 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.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden, wird darüber hinaus geregelt, dass die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen mit mindestens 50 % wasserdurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schotterrassen, Ökopflaster oder Natursteinpflaster, auszubilden sind. Die Errichtung der Fläche für Zufahrten und Zuwegungen ist dabei 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 Gebäudekante (Vorgartenbereich).

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt bzw. die Rückentwicklung negativ wirkender Bauwerke ermöglicht werden. Hierdurch wird für den gesamten Bereich eine Aufwertung vorgenommen. Dies trägt nicht nur zu einer hohen touristischen Attraktivität bei, sondern kommt auch den Anwohnern selbst zugute, da hierdurch eine höhere Wohnqualität erzielt wird.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Fischerhafen.

- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Norderney GmbH. Die Leitungen und Anlagen der verschiedenen Versorgungsunternehmen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

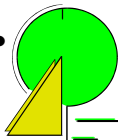
8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Am Fischerhafen“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Norderney durch das Planungsbüro:

Diekmann • 
Mosebach
& Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 97 79 30 0
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

Anschrift	Bauscheinnummer (Datum entspricht dem Genehmigungsstempel)	Titel der Baugenehmigung
Am Fischerhafen 1	104/70 (27.04.1970)	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
	17/92 (23.01.1992)	Anbau eines zus. Treppeneingangs in das Untergeschoss
Am Fischerhafen 2	188/69 (06.05.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage
	506/89 (8.8.1989)	An- und Umbau des Wohnhauses "Sander" und Erweiterung der Garage;
	506/89 NACHTRAG (19.10.1990)	An- und Umbau des Wohnhauses "Sander" und Erweiterung der Garage; hier: Ausbau des Spitzbodens und Schaffung eines PKW-Einstellplatzes
Am Fischerhafen 3	1963/68 (20.02.1969)	Neubau eines Wohnhauses
	1956/78 (18.12.1978)	Umbau eines Wohnhauses - Einbau von zwei Ferienwohnungen
Am Fischerhafen 4	2397/68 (8.4.1969)	Neubau eines Einfamilienhauses
	2096/77 (11.1.1978)	Aufstellen einer Stahlbeton-Fertiggarage
	2133/23 (15.05.24)	Anbau an ein Einfamilienhaus
Am Fischerhafen 5	1147/70 (19.8.1970)	Neubau eines Wohnhauses
Am Fischerhafen 6	299/1968 (18.03.1969)	Neubau eines Wohnhauses
	Schreiben der Stadt am 4.8.2011 (Bestätigung gem. § 69a Abs. 1 Nr. 2. NBauO)	Umbau des vorhandenen Wohnhauses in vier Wohneinheiten, der Errichtung eines Anbaus mit zwei Wohneinheiten und der Erstellung der notwendigen Einstellplätze
Am Fischerhafen 7	718/69 (16.06.1969) u. 718/69 N (20.03.1970)	Neubau eines Wohnhauses
	1364/78 (25.09.1978)	Erweiterung Wohnhaus
	817/92 (20.10.1992)	Anbau eines Wintergartens
Am Fischerhafen 8	1976/70 (14.6.1970)	Neubau eines Wohnhauses
	1043/76 (1.9.1976)	Neubau einer Garage
	1033/92 (1.1.1992)	Ausbau des Daches und Erstellung eines Anbaus sowie Anlegung von 2 Pkw-Einstellplätzen
Am Fischerhafen 9	7/69 (27.05.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung
	55/73 (30.04.1973)	Ausbau des Dachgeschosses
	1115/21 (15.12.21)	Umbau des Wohnhauses
Am Fischerhafen 10	554/69 (2.5.1969)	Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
	1475/75 (23.10.1975)	Neubau einer Doppelgarage
	10353/98 (28.04.1998)	Blockhausbau im Garten
Am Fischerhafen 11	2157/68 (19.3.1969)	Neubau eines Wohnhauses
	1011/94 (14.10.1994)	Anbau des Wohnhauses (Fremdenbeherbergung) und Anlegung von zwei Pkw-Stellplätzen
	369/2013 1741/14 (31.10.2014)	Erstellung einer Garage Errichtung von 3 Dachausbauten mit vorgelagerten Balkonen
Am Fischerhafen 12	2142/68 (28.2.1969)	Neubau eines Einfamilienhauses
	140/73 (12.03.1973)	Neubau einer Garage
	157/83 (15.06.1983)	Anbau einer Gartenlaube an Garage
Am Fischerhafen 13	103/70 (24.03.1970)	Neubau eines Einfamilienhauses
	1396/76 (02.11.1976)	Neubau einer Garage
	10112/2002 (12.3.2002)	Anbau an ein Wohnhaus
	17/2024 (24.09.2024)	Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu 2 Dauer- und 2 Ferienwohnungen, Errichtung von zwei Dachgauben
Am Fischerhafen 14	1532/68 (17.10.1968)	Neubau eines Einfamilienhauses
	1495/73 (5.12.1973)	Neubau einer Garage
	1072/18 (13.11.2018)	Erweiterung Wohnhaus
Am Fischerhafen 15	1175/71 (29.9.1971)	Neubau eines Wohnhauses
	1175/71 N NACHTRAG (18.7.1973)	Neubau einer Garage mit Abstellraum
	1175/71 N 2. Nachtrag (1.2.1974)	Neubau einer Doppelgarage für die Bauherren Remmers und Dirksen
	10517/2004 (14.04.2004)	Um- und Anbau eines Einfamilienhauses
	141/22 (28.02.22)	Ausbau einer Dachterrasse
Am Fischerhafen 16	1053/69 (1.9.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung
	788/74 (24.06.1974)	Neubau einer Garage
	N38/83 (2.3.1983)	Errichtung einer Dachgaube im Wohnhaus Am Fischerhafen 16
Am Fischerhafen 17	1938/68 (17.4.1969)	Neubau eines Wohnhauses
	695/79 (2.8.1979)	Neubau einer Garage und eines Windfanges
Am Fischerhafen 18	46/69 (2.5.1969)	Neubau eines Wohnhauses mit Garage
	46/69 Nachtrag (10.10.1974)	Ausbau des Trockenbodens zu Wohnräumen
Am Fischerhafen 19	2276/68 (1.4.1969)	Neubau eines Wohn- und Nebengebäudes
	113/83 (8.5.1983)	Errichtung einer Garage
	850/2007 (25.05.2007)	Erweiterung Wohnhaus
	01687/07 (Nachtrag zu 850/2007)	Errichtung einer Gaube und eines Vordaches; Änderung des Einstellplatzplanes