

Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich der Stadt Norderney

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney in einer Eilentscheidung gem. § 89 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) am **12.05.2026** aufgrund von §§ 14, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 NKomVG für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in der Anlage zu dieser Satzung dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“.

§ 3

Inhalte der Planänderung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestandswahrend steuernd einzugreifen, um unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, da mit der Insolvenz der NG Norderney Genossenschaft e.G. (Vorhabenträger des Planvorläufers VEP Nr. 50 VE „Marienheim“) der Durchführungsvertrag als Steuerungsinstrument weggebrochen ist.

Über die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Pflegeheim“ oder eines sonstigen Sondergebietes SO „Pflegeheim“ gem. § 11BauNVO sollen differenzierte Festsetzungen zur Ausprägung der Pflegeeinrichtung getroffen werden. Bezüglich des Maßes der Nutzung soll die vorhandene Baustruktur im Wesentlichen bestandsorientiert festgeschrieben werden.

Folgende Festsetzungsinhalte sind vorgesehen:

Art der Nutzung

- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche oder eines sonstigen Sondergebietes SO „Pflegeheim“ gem. § 11BauNVO „Pflegeheim“
- Zulässigkeit von Einrichtungen des betreuten Wohnens, der ambulanten Pflege und der Tagespflege
- Beschränkung der Wohnfunktion auf die Dauerwohnnutzung
- Zulässigkeit von Betriebswohnungen
- Zulässigkeit von Gästewohnungen für besuchende Angehörige
- Zulässigkeit von gastronomischen Flächen
- Zulässigkeit von gewerblichen Flächen und Räumen für freie Berufe
- Ausschluss von Zweitwohnungen
- Ausschluss von Beherbergungsstrukturen (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen)

Dabei soll der Anteil der Betriebswohnungen, der Gästewohnungen sowie der gewerblichen und gastronomischen Flächen beschränkt werden. Weiter soll die Ausprägung der gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen eingeschränkt werden. Es sollen ausschließlich medizinische und pflegerische Nutzungen sein. Ebenso soll die Anzahl der Wohnungen zum betreuten Wohnen festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen Vorgaben hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (Pflegebedürftigkeit) getroffen werden.

Maß der Nutzung

- Festschreibung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachform
- Festschreibung der Grundstücksausnutzung über Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie über die Festschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Regelung zur Größe von Nebenanlagen

Örtliche Bauvorschriften

Weiterhin soll der Bebauungsplan Bauvorschriften zur Dachform und der Größe und Anordnung von Dachaufbauten, zu Solaranlagen und technischen Anbauten, zu Materialien und zur Gestaltung der Fassade, zur Anordnung, zu Farbe und Formaten von Fenstern, zur Größe von Balkonen, zur Gestaltung von Brüstungen und Umwehrungen, zu Größe und Gestaltung von Werbeanlagen und zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten umfassen. Von der Erschließungsstraße aus sichtbare Außentreppen sollen unzulässig sein.

§ 4

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 6

Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 BauGB maßgebend. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem In-Kraft-Treten außer Kraft. Sie tritt auch außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist.

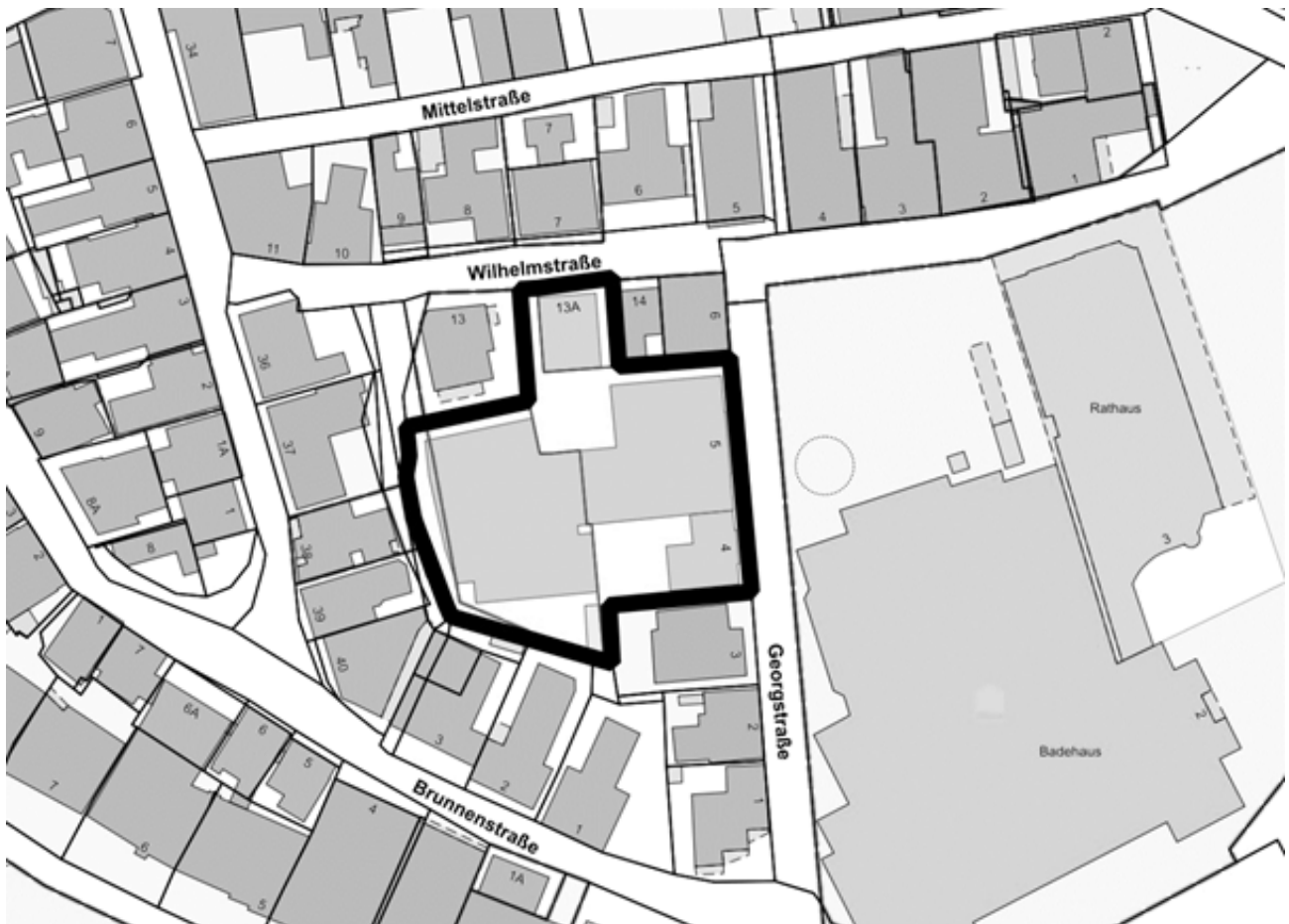
26548 Norderney, den **XX.YY.2026**

Der Bürgermeister

.....
(Ulrichs)

Anlage:

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Marienheim“



Geltungsbereich Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 50 „Marienheim“