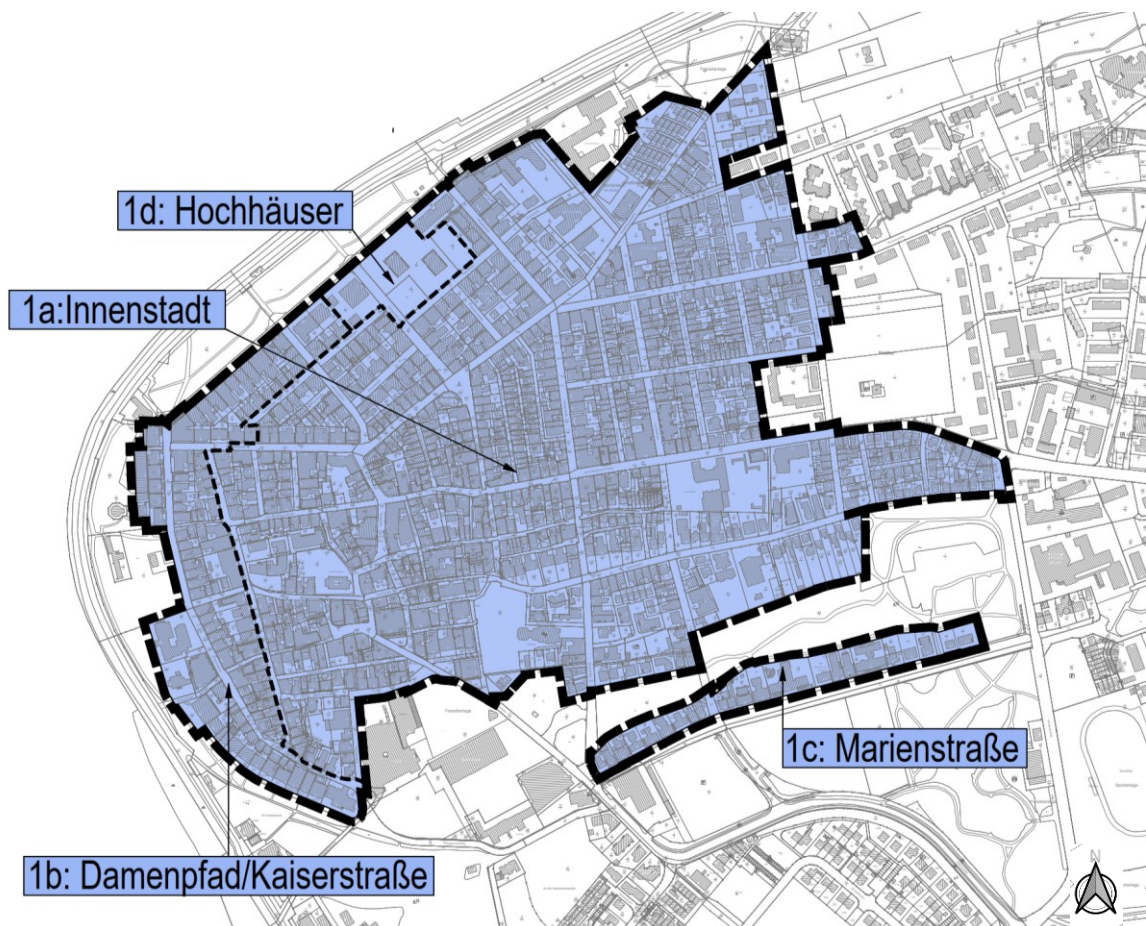


Stadt Norderney



Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney (Gestaltungssatzung)

Gestaltungsregeln für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1)



Erneuter Entwurf

April 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhalt

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	1
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	1
§ 3 Dächer und Dachaufbauten	1
§ 3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	2
§ 3.2 Dachflächenfenster.....	4
§ 3.3 Dachbegrünung.....	4
§ 4 Fassaden.....	4
§ 4.1 Fassadengestaltung	5
§ 4.2 Veranden und daraus abgeleitete Anbauten/ Vorbauten.....	6
§ 4.3 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen.....	6
§ 5 Abweichungen	7
§ 6 Ordnungswidrigkeiten	7
§ 7 Außerkrafttreten	7
§ 8 Inkrafttreten.....	8
Präambel.....	9
Verfahrensvermerke	9

Anmerkung: Die nachstehenden Textfassungen enthalten farbliche Markierungen, durch die die gegenüber dem Entwurfsstand vorgenommenen Änderungen kenntlich gemacht werden. **Grün** markierte Textpassagen stellen **Ergänzungen** dar, **gelb** markierte Inhalte wurden an andere Stellen der Satzung oder in die Präambel **verschoben**, **rot** markierte Passagen wurden **gestrichen**.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung der Stadt Norderney mit Gestaltungsregeln für die Gebiete der Innenstadt (Gebiet 1) ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO, die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedungen und Werbeanlagen. **Die Vorschriften erfolgen auf Grundlage des § 84 Abs. 3 NBauO.**

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 Dächer und Dachaufbauten

Präambel

Als oberer Gebäudeabschluss nimmt das Dach ein wesentliches Gestaltungsmerkmal bei Gebäuden ein. Die Gesamtheit der Dachlandschaft mit ihrer einheitlichen Gesamtgestaltung und der Vielfalt von ortstypischen Gestaltungsmerkmalen prägt nicht unwesentlich das Orts- und Straßenbild. Dabei wird das Dach von der Dachform, der Dachneigung, der Dachfarbe, dem Dacheindeckungsmaterial, der Firstrichtung, den Dachüberständen, den Dachaufbauten und -einschnitten sowie Dachflächenfenstern geprägt.

Problem: Dachböden wurden traditionell als Lagerflächen genutzt, wodurch eine Belichtung des obersten Dachraumes nicht notwendig war. Sie blieben daher unausgebaut. Heutzutage erfordern veränderte Nutzungsanforderungen die Nutzung des gesamten Raumvolumens eines Hauses, was den Ausbau des Dachgeschosses zur Folge hat. Dies führt jedoch zu Belichtungsproblemen. Neue Dachfenster, Dachgauben und Dacheinschnitte können das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich verändern, wenn sie ohne sorgfältige Planung eingebaut werden.

Eine historisch entwickelte Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten, stellt ein wesentliches städtebauliches Gestaltungsziel dar. Dabei soll das über viele Jahrzehnte entwickelte einheitliche Orts- und Straßenbild erhalten, wiederhergestellt und weiterentwickelt werden.

- Es ist anzustreben die Anzahl der Gauben möglichst gering zu halten. Eine angemessene Proportion der Dachgauben gegenüber dem Gebäude ist empfehlenswert.

- Eine Belichtung der Innenräume über die Giebelfassade ist vorzuziehen, um die Dachlandschaft möglichst ruhig gestalten zu können.
- Dachflächenfenster sollten kleinformatig, in der Breite schmal und möglichst von der Straße aus nicht einsehbar sein.
- Die Ausrichtung der Dachaufbauten sollte sich aus der Fassadengliederung ableiten.

§ 3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

§ 3.1.1 Dachgauben

1. Dachaufbauten sind nur als Walmdgauben, Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben, Kastengauben oder Bogengauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäude dieselbe Gaubenart verwenden.
2. Die Dachflächen von Walmdachgauben und Giebelgauben sind mit 30°-55° Neigung auszubilden.
3. Die Dachfläche von Trapezgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden. Die Seitenflächen der Trapezgauben sind mit 45°-75° Neigung (zur waagerechten) auszubilden.
4. Die Dacheindeckung der Gaube muss in Materialität und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Kastengauben und Bogengauben sind von dieser Regelung ausgenommen.
5. Dachgauben sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Die Errichtung von übereinanderliegenden Dachaufbauten sowie Dachaufbauten über mehrere Geschosse ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in begründeten Einzelfällen übereinanderliegende Dachaufbauten zulässig, wenn sie sich aus der städtebaulichen Umgebung ableiten lassen. Für mehrgeschossige Dachaufbauten sind keine Ausnahmen zulässig.
6. Dachflächenfenster auf Gauben sind unzulässig.
7. Bei der Errichtung von Gauben beträgt der seitliche Abstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zum First **mindestens** 1,00 m. Gauben sind mit einem Abstand von **mindestens** 0,60 m zur Traufe zu errichten. **Die Abstände sind in der Schräge zu messen.**
8. Bei der Errichtung von Dachgauben darf das Gesamtmaß aller Gauben von 1/2 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gelten weiterhin.

§ 3.1.2 Dacheinschnitte

1. Dacheinschnitte sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Übereinanderliegende Dacheinschnitte und Dacheinschnitte über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.
2. Bei der Errichtung von Dacheinschnitten beträgt der seitliche Abstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zum First **mindestens** 1,00 m.

Dacheinschnitte sind mit einem Abstand von **mindestens** 0,60 m zur Traufe zu errichten. **Die Abstände sind in der Schräge zu messen.**

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

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.

§ 3.1.3 Zwerchgiebel

1. Giebel in Form von Zwerchgiebeln dürfen nur symmetrisch (mit einer Dachneigung < 30°- 55°) errichtet werden.
- ~~2. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.~~
2. Die Dacheindeckung des Zwerchgiebels muss in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen.
3. Der Zwerchgiebel darf nur eingeschossig ausgebildet werden. Zwerchgiebel dürfen nicht über mehrere Geschossebenen ausgebildet werden.
4. Zwerchgiebel müssen sich untergeordnet darstellen. Der Abstand zum First muss **mindestens** 0,50 m betragen. Der Abstand vom Zwerchgiebel zum Ortgang muss **mindestens** 1,00 m betragen. **Die Abstände sind in der Schräge zu messen.**
5. Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig. Der Einbau von Dachfenstern auf den Dachflächen des Zwerchgiebels ist ebenfalls unzulässig.
6. Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.
7. Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln darf das Maß von 1/3 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.

§ 3.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Kombinationen)

1. Werden mehrere Dachaufbauten bzw. -einschnitte innerhalb einer Dachfläche errichtet, ist dazwischen ein Abstand von **mindestens** 1,00 m einzuhalten.
2. Die gleichzeitige Errichtung von Zwerchgiebel und Dachgaube bzw. Zwerchgiebel und Dacheinschnitt innerhalb einer Dachfläche ist zulässig.
3. Die gleichzeitige Errichtung von Dacheinschnitten und Dachgauben innerhalb einer Dachfläche ist unzulässig.
4. Die gleichzeitige Errichtung von Dacheinschnitt, Dachgaube und Zwerchgiebel innerhalb einer Dachfläche ist unzulässig.
5. Eine bauliche Kombination von Dachgaube und Dacheinschnitt ist zulässig.
6. Bei der gleichzeitigen Errichtung von Zwerchgiebel und Dachgaube oder Dacheinschnitt innerhalb einer Dachfläche darf das Gesamtmaß der Bauteile 1/2 der Traufwandlänge nicht überschreiten. Die Vorgabe gemäß § 3.1.3 Abs. 7 ist entsprechend zu berücksichtigen.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1, Punkt 7 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.

§ 3.2 Dachflächenfenster

1. Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format (**mindestens** im Verhältnis 1,2:1) haben. Mehrflügelige Dachflächenfenster können auch liegende Formate aufweisen, die einzelnen Öffnungsflügel müssen jedoch ein stehendes Format haben.
2. Die Summe aller Dachflächenfenster darf **maximal** 1/3 der Dachfläche der verbleibenden geneigten Dachfläche (ohne Dachgaube, Dacheinschnitt oder Zwerchgiebel) betragen. Kniestockfenster sind unzulässig.
3. Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern ist zum Ortgang ein Abstand von **mindestens** 1,00 m einzuhalten.
- ~~4. Die Errichtung von Dachbalkonfenster (Fassadenanschlussfenster) in der Dachfläche zur öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht zulässig. Auf den weiteren Dachflächen sind bei der Errichtung von Dachbalkonfenstern die Symmetrien und Fluchten zu beachten.~~
4. Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern in Kombination mit Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist ein Abstand von **mindestens** 1,00 m zu den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten einzuhalten.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen.

§ 3.3 Dachbegrünung

1. Werden Hauptgebäude und Garagen **gem. § 12 BauNVO** ab einer Dachfläche von **15 40 m²** mit einem Flachdach errichtet, sind diese zu begrünen, sofern sie nicht mit Photovoltaik-Modulen bedeckt sind.
2. Untergeordnete Gebäudeteile, Carports und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

§ 4 Fassaden

Präambel

Die Fassade eines Gebäudes ist dessen prägendstes Gestaltungselement im öffentlichen Raum. Sie bestimmt wesentlich die Wahrnehmung des Gebäudes und nimmt damit direkten Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild. Dabei wird die Fassadengestaltung insbesondere durch deren Materialität, Farbigkeit, Gliederung, Fenster- und Türformate, sowie durch Vor- und Rücksprünge, auskragende Bauteile, Balkone und Terrassen bestimmt. In den Gebieten der Innenstadt (Gebiet 1) spielen zudem die Veranden und daraus abgeleitete Vorbauten eine zentrale Rolle.

In der Vergangenheit wurde das historische Fassadenbild vielfach durch nachträgliche An- und Einbauten überformt. Dies führte zu uneinheitlichen, gestalterisch unruhigen Gebäudefassaden, die ihren historischen Charakter und ihre ortsbildprägende Wirkung in Teilen eingebüßt haben. Die Herausforderung besteht entsprechend darin, funktionale

Änderungen (z.B. größere Fensterflächen, Balkone, moderne Materialien) mit dem Anspruch an eine ortsbildverträgliche Architektur in Einklang zu bringen.

Durch klare Vorgaben zu Fassadengliederung, Materialverwendung und auskragenden Bauteilen kann das Ortsbild wiederhergestellt, erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Insbesondere ist bei der Anbringung auskragender Bauteile, Balkone und Dachterrassen, die eine besonders große Wirkung auf das Fassadenbild eines Gebäudes haben, darauf zu achten, dass diese sich aus der Fassadengliederung des einzelnen Gebäudes entwickeln. Dies ist nicht nur für die Hauptfassade, sondern ebenso für die Rück- und Nebenseiten von Bedeutung, da auch diese, in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort des Betrachters, häufig im öffentlichen Raum wahrgenommen werden. Gliederung, Maßstab und Form haben sich dabei jeweils an der Fassadengestaltung des Gebäudes zu orientieren. Dadurch können charakteristische Elemente der historischen Fassadenansicht erhalten und visuelle Brüche sowie Überformungen vermieden werden.

Bei Doppelhaus- und Reihenhausbauung ist darüber hinaus auf eine abgestimmte und einheitliche Fassadengestaltung innerhalb der jeweiligen Hausgruppe zu achten. Insbesondere hinsichtlich der Materialität der Fassaden gemäß § 4.1 sollte ein zusammenhängendes und harmonisches Erscheinungsbild entstehen.

§ 4.1 Fassadengestaltung

1. Die Fassaden sind als Lochfassaden (als geschlossene Fassadenwand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) in Putz- oder Ziegelmauerwerk auszuführen. Ebenso kann die Fassade in hellem ~~Sandstein~~ Naturstein gebildet werden. Sichtbare Skelettbauweisen sind unzulässig (Ausnahme: Veranden als ein- oder zweigeschossige Vorbauten vor der Gebäudefassade).
2. Zur äußeren Gestaltung der Fassade sind neben Fenster, Türen und deren Rahmen bei Gebäuden nicht mehr als ~~zwei~~ drei Materialien zu verwenden. Zusätzlich zum Ziegel- oder Putzmauerwerk ~~darf~~ dürfen somit noch ~~ein weiteres Material~~ zwei weitere Materialien in einer Flächengröße von insgesamt maximal 30 % der geschlossenen Fassadenanteile der einzelnen Fassadenansicht als Fassadenbekleidung Verwendung finden. Folgende Materialien sind zulässig:
 - a. Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“)
 - b. Blechverkleidungen, z.B.: Zink, Corteen, Kupfer,
 - c. Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele.
 - d. Fassadenbegrünung
3. ~~Maximal 20 % der einzelnen Fassadenansicht darf mit einer anderen Fassadenbekleidungen versehen werden.~~ Eine Fassadenbegrünung ist auch vollflächig möglich.
4. ~~Bei Doppelhausbauung und Reihenhausbauung sind die Vorschriften so anzuwenden, dass sich für die Hausgruppe gleiche Strukturen (Fassadenmaterial nach § 4.1 dieser Satzung) in der Fassadengestaltung ergeben.~~

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ gilt weiterhin.

§ 4.2 Veranden und daraus abgeleitete Anbauten/ Vorbauten

1. In Anlehnung an das historische Vorbild der ehemaligen Veranden sind diese in Skelettbauweise aus Holz oder Metall zu errichten.
2. Eine geschlossene Brüstung ist bis zu einer Höhe von **maximal** 0,90 m zulässig. Versprünge der Brüstungshöhe sind unzulässig.
3. Geschlossene Veranden oder Vorbauten sind zulässig. Hierbei muss der **transparente Glasflächenanteil** bei ein- und zweigeschossigen Vorbauten **mindestens 50 % der Fassadenfläche der Veranda** betragen. Fensterrahmen und -teilungen (z.B. Sprossen) sowie **geschlossene Brüstungselemente sind dem Glasflächenanteil nicht zuzurechnen**. Notwendige geschlossene Wandteile (z.B. Brandwände) bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.
4. Für die Fensterrahmen und -teilungen, Türen und Durchgänge ist ein weißes Material oder weißer Anstrich zu verwenden. Als „weiß“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne 1013 (perlweiß), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß) und 9012 (reinraumweiß) 9016 (verkehrsweiß).

§ 4.3 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen

- ~~1. Die auskragenden Bauteile, Balkone und Dachterrassen sind aus der Fassadengliederung des einzelnen Gebäudes (Rück- und Nebenseiten des Gebäudes) zu entwickeln, d.h. Gliederung, Maßstab und Form haben sich an der Fassadengestaltung des Gebäudes zu orientieren.~~
1. Brüstungen und Balkone dürfen nicht massiv ausgeführt werden, sondern nur als Gitterwerk, in Glas oder ähnlich (transparent). Bei der Verwendung von Glas ist auf den Vogelschlag Rücksicht zu nehmen, sodass nicht ausschließlich transparente Glasscheiben verwendet werden dürfen. ~~Der Anteil massiver Materialien muss sich unterordnen.~~
2. Auskragende Bauteile (z.B. Erker) und Balkone dürfen an den zur öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten eine Tiefe von 1,50 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.
3. Werden entlang einer Fassade mehrere Balkone oder Dachterrassen errichtet, muss der Abstand zwischen den jeweiligen Bauelementen **mindestens** 1,00 m betragen.
4. Nachträglich über ~~historischen~~ Vorbauten errichtete Dachterrassen sind symmetrisch zum bestehenden Vorbau herzustellen und müssen von der Vorderkante **mindestens** 1,00 m und zu den seitlichen Kanten **mindestens** 0,50 m zurückversetzt errichtet werden. Bei geneigten Vorbauten ist eine Untersicht unter die Dachterrassenkonstruktion durch geeignete Maßnahmen (z. B. Sichtblende) zu vermeiden.

~~Hinweis: Das Gebiet 1B – Hotel dieser Satzung sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ sind von den obenstehenden Vorschriften ausgenommen.~~

§ 5 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind gemäß den Vorgaben des § 66 NBauO zulässig. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen der NBauO und aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind. Abweichungen kommen insbesondere in Betracht, wenn der bestehende historisch begründete Baustil, Anforderungen der Barrierefreiheit oder denkmalpflegerische Vorgaben dafürsprechen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift zur Regelung von Außenwerbung entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

§ 7 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung wird die Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney, rechtsverbindlich seit dem 19.03.1993, aufgehoben.

Mit Inkrafttreten dieser Gestaltungssatzung werden die folgenden örtlichen Bauvorschriften der entsprechenden Bebauungspläne aufgehoben:

- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 9 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 2B „Innenstadt Mitte“, rechtskräftig seit dem 08.04.2022
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 7 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 4A „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 7 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 4B „Innenstadt Nord-Ost“, rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Gauben und Dacheinschnitte) und Nr. 7 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 4C „Innenstadt Nord-Ost“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 05.04.2019
- örtliche Bauvorschrift Nr. 1 (Fassadengestaltung) und Nr. 3 (Dachaufbauten) des Bebauungsplanes Nr. 31 „Haus der Insel“, rechtskräftig seit dem 13.12.1985
- örtliche Bauvorschrift Nr. 2, Punkt 3 (Veranden) des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 19.05.2017
- örtliche Bauvorschrift Nr. 5 (Dachaufbauten) des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wedelstraße“, rechtskräftig seit dem 26.02.1999
- örtliche Bauvorschrift Nr. 5 (Fassadengestaltung) des Bebauungsplanes Nr. 42 „Luisenstraße, Kirchstraße, Damenpfad, Lüttje Damenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.09.1998

- örtliche Bauvorschrift Nr. 3 (Dachaufbauten) des Bebauungsplanes Nr. 43 „Langestraße, Osterstraße, Gartenstraße, Herrenpfad“, rechtskräftig seit dem 25.10.1985
- örtliche Bauvorschrift Nr. 4 (Fasadengestaltung) des Bebauungsplanes Nr. 51 „Knyphausenstraße“, rechtskräftig seit dem 23.12.2005

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A „Marienstraße“ ist von den örtlichen Bauvorschriften §§ 3 und 4 dieser Satzung ausgenommen.~~ Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A gelten weiterhin die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 (Punkt 1, 2, 3 und 6) (~~Dachaufbauten, Dacheinschnitte~~ Dachform und -neigung, Dacheindeckung, Geltung Firstrichtungen) und Nr. 2 (Punkt 1 und 2) (~~Außenwände~~ Fasadengestaltung, Ausnahme Garagen) des Bebauungsplanes Nr. 34A, rechtskräftig sei dem 19.05.2017.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich in Kraft.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.10.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64), hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am _____ diese Satzung, bestehend aus den vorstehenden Festsetzungen und dem Übersichtsplan, als Satzung beschlossen:

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat am _____ die Aufstellung dieser Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen der Stadt Norderney mit Gestaltungsregeln für die Innenstadt für das gesamte Stadtgebiet beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf dieser Satzung nebst Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieser Satzung und der Begründung haben vom _____ bis _____ (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister

Der Beschluss dieser Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO am _____ im Amtsblatt Nr. ____ des Landkreises Aurich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am _____ in Kraft getreten.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Satzung ist eine Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Norderney, den _____

Der Bürgermeister