

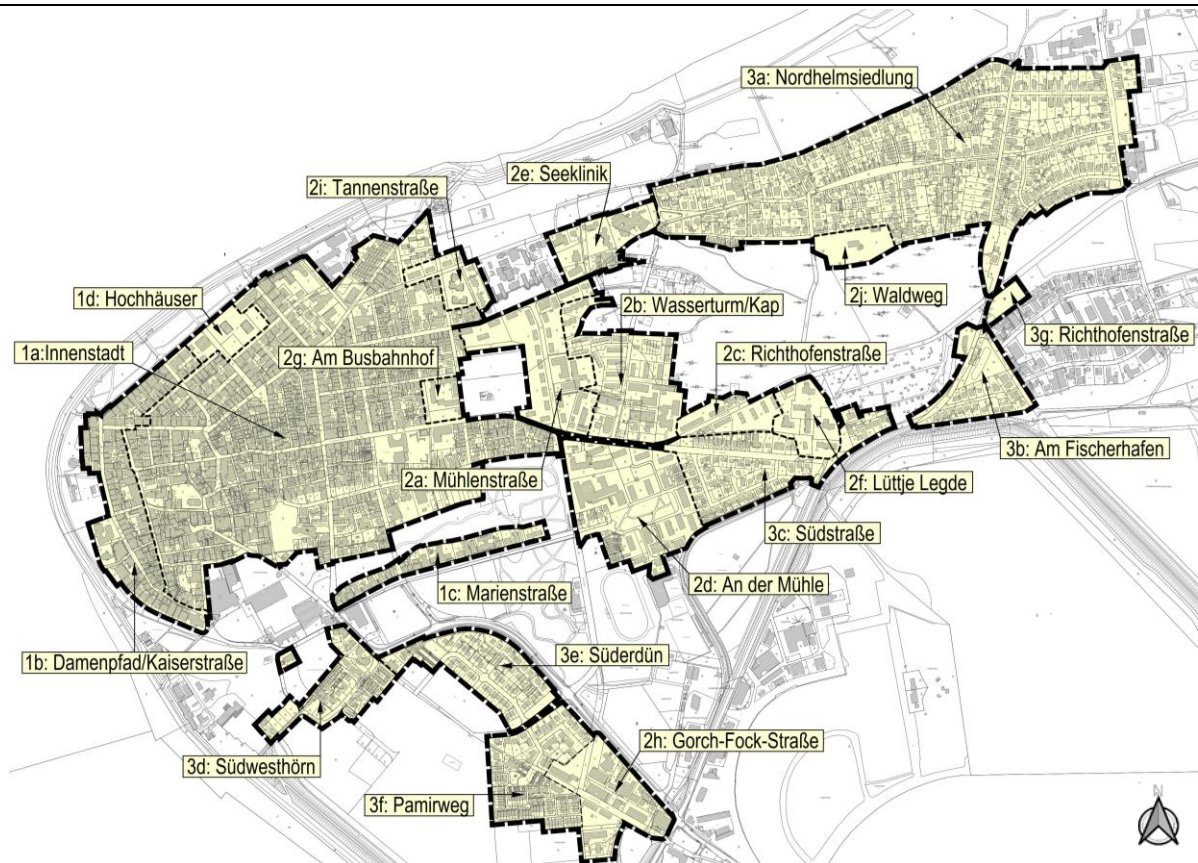
Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Gestaltungssatzung

Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney
(Gestaltungssatzung)

- Übergeordnete Gestaltungsregeln für den
gesamten Stadtbereich -



Begründung

Beschlussfassung

August 2026

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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Methodik	1
2	Einleitung	1
2.1	Planungsanlass	1
2.2	Rechtsgrundlagen	1
2.3	Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	2
3	Planungsrahmenbedingungen	3
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
4	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	8
5	Relevante Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
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
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
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	17
6.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	19
6.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
6.5	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	21
6.6	Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	21

7	Inhalte der Satzung	23
7.1	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	23
7.2	Antennen und sonstige technische Anlagen	24
7.3	Vorbaurolläden und Markisen	25
7.4	Außentreppen	25
7.5	Vorgärten	26
7.6	Zufahrten und Einstellplätze	27
7.7	Einfriedungen	28
7.8	Werbeanlagen	29
7.9	Anstrahlen von Gebäuden und Grünanlagen	32
7.10	Abweichungen	33
7.11	Ordnungswidrigkeiten	33
8	Ergänzende Angaben	34
8.1	Hinweise	34
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	35

Hinweis

Zusätzlich 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.

Anmerkungen

Die nachstehenden Textfassungen enthalten **grüne** Markierungen, durch die die gegenüber dem erneuten Entwurfsstand vorgenommenen Änderungen kenntlich gemacht werden.

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 (Allgemeine Gestaltungssatzung).

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 Klimaanlageanlagen 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. Die Vorschriften werden auf Grundlage des § 84 Abs. 3 NBauO erlassen. 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 wohnungsnahe 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.

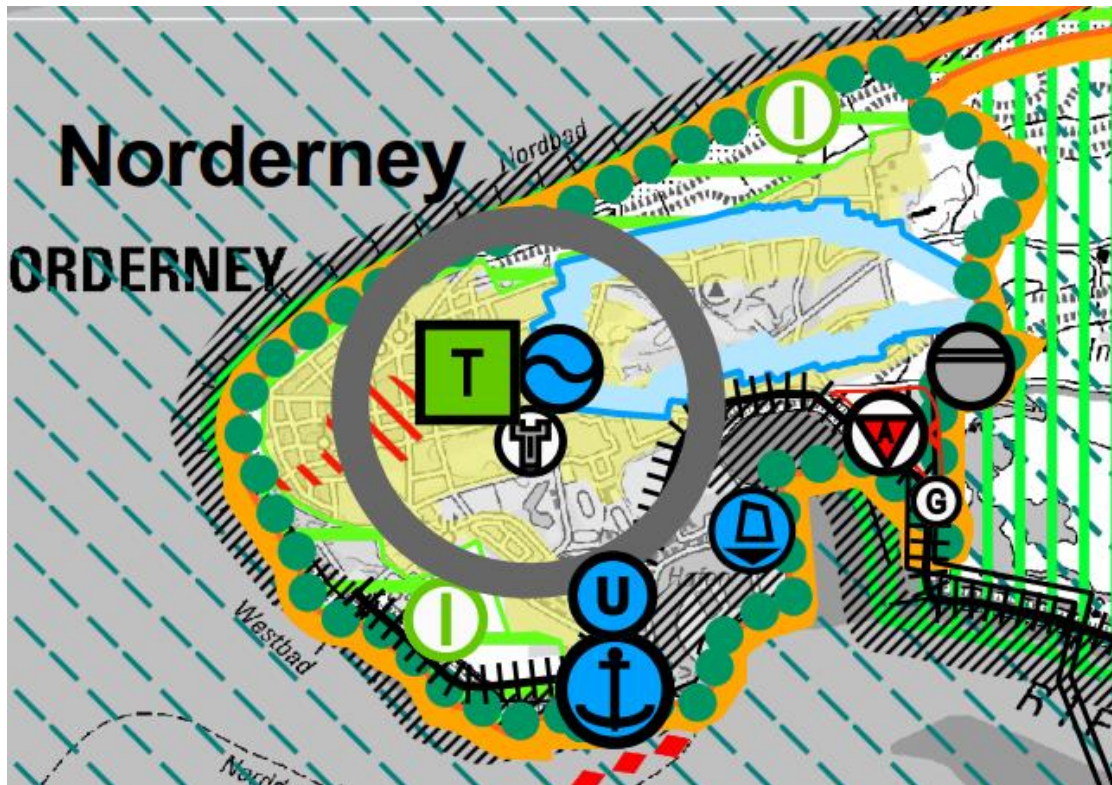


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Aurich

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-Fork-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.

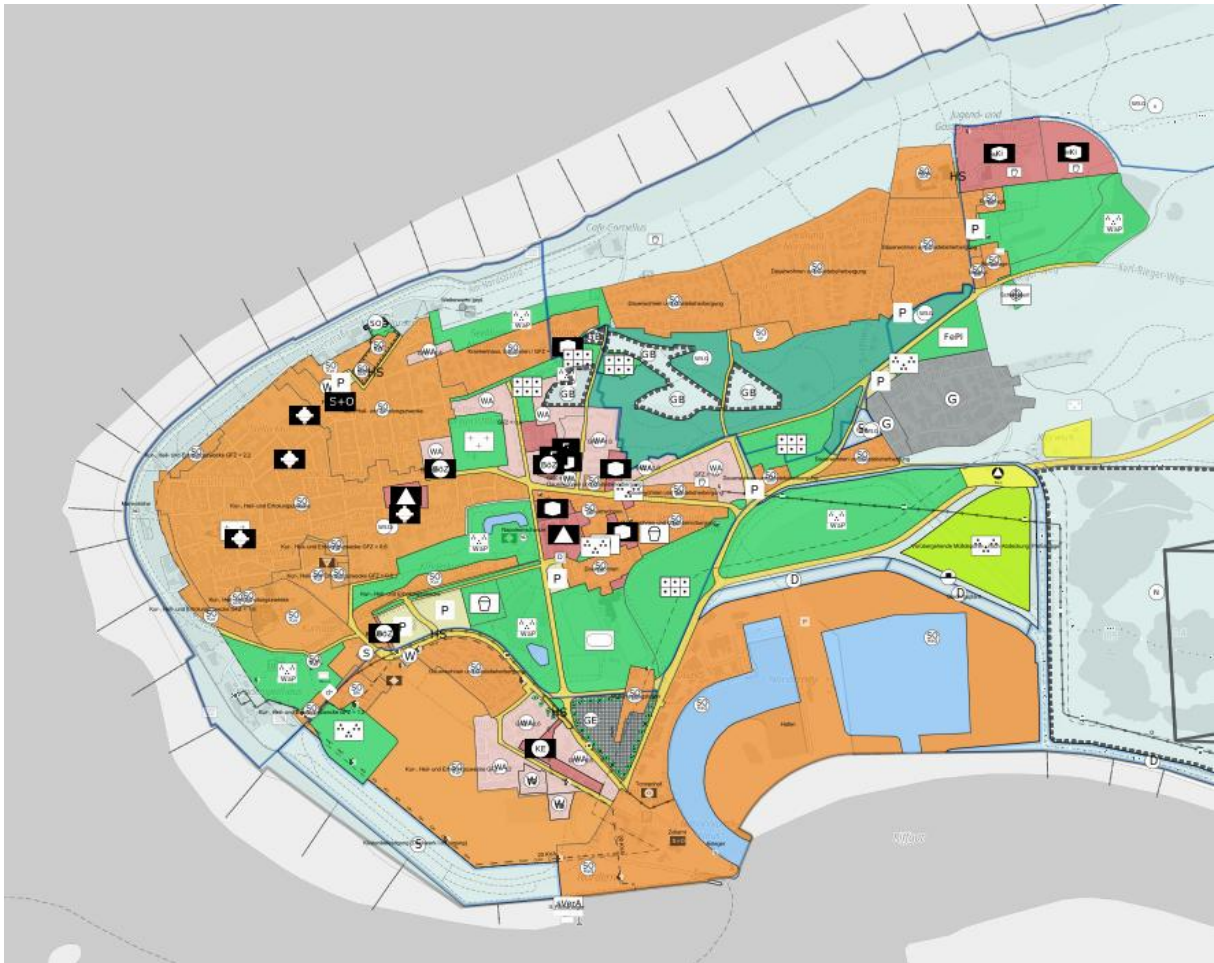


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, Quelle: Raumordnungsportal Niedersachsen FIS-RO

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.

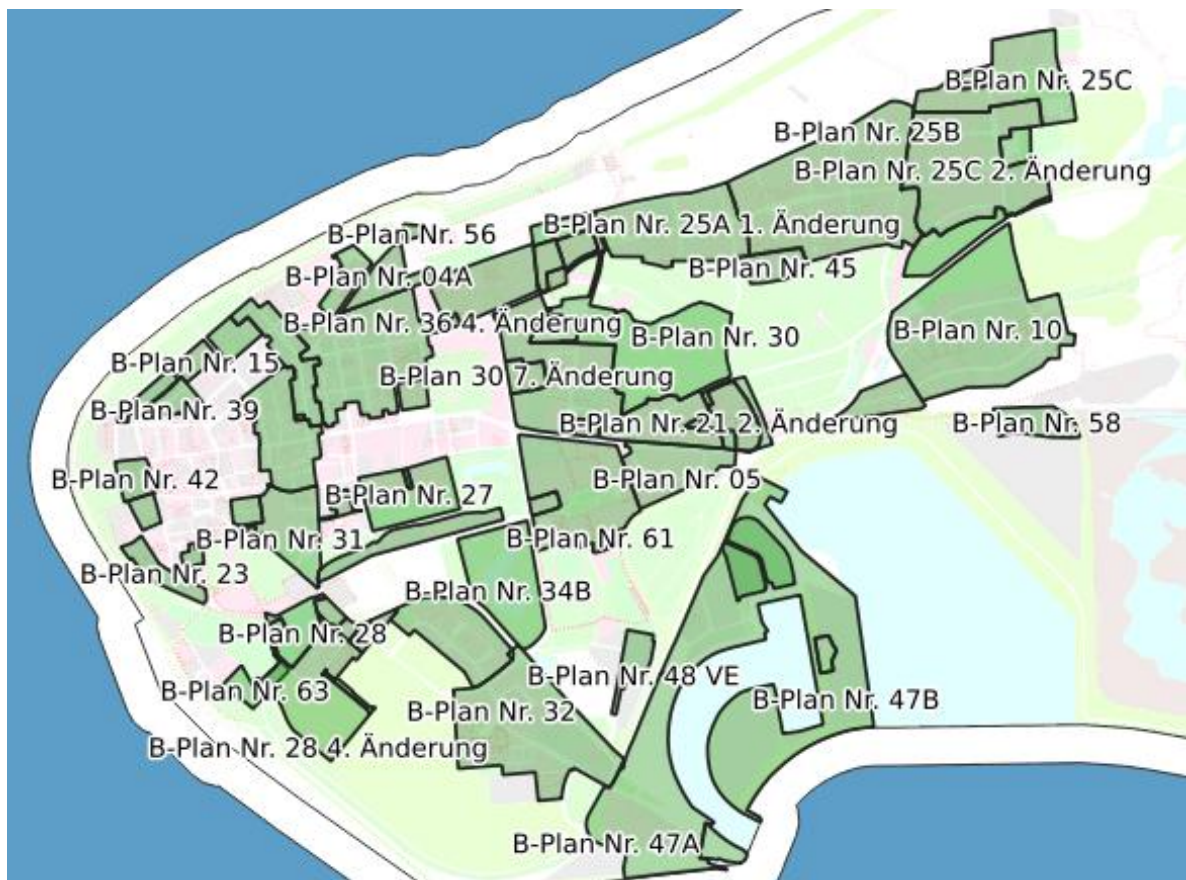


Abbildung 3: Geltende Bebauungspläne der Stadt Norderney (Quelle: Stadt Norderney)

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

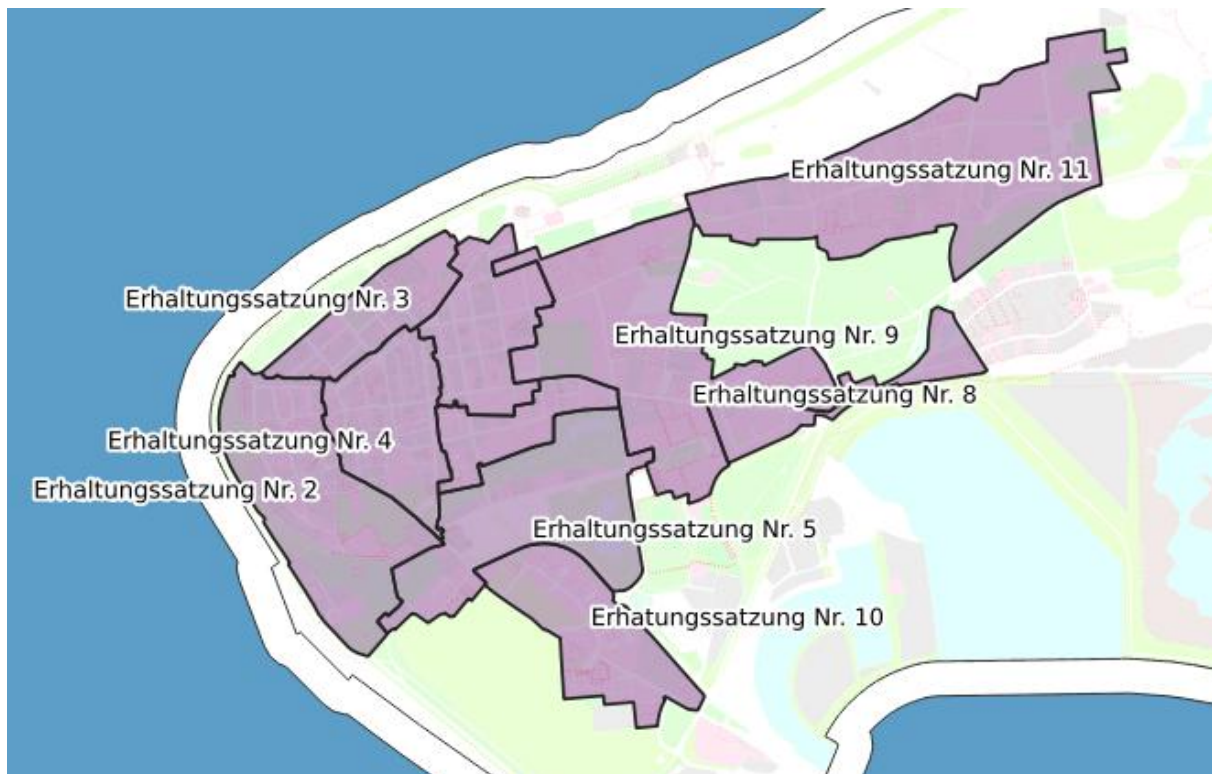


Abbildung 4: Geltende Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney. Quelle: Stadt Norderney

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.

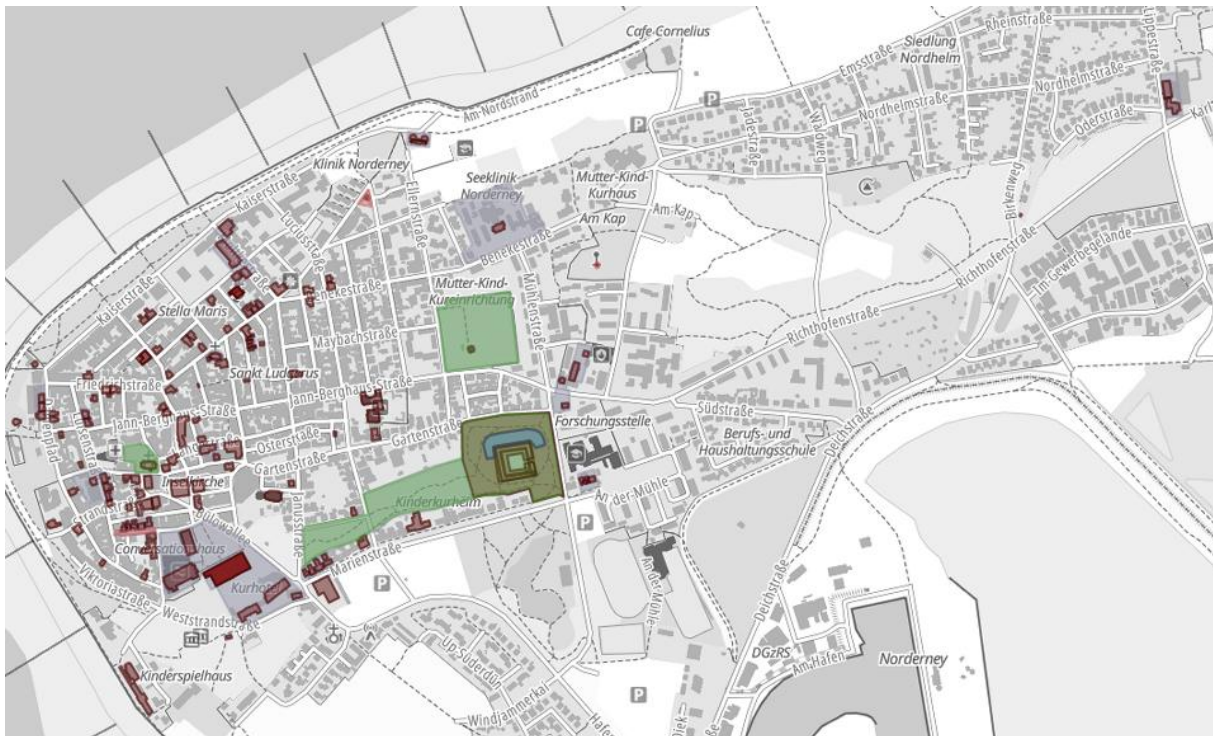


Abbildung 5: Übersicht Baudenkmäler, Auszug aus dem Denkmalatlas Niedersachsen, Stand 07.11.2024

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 Umgebungschutz 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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind insgesamt 36 private Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund inhaltlicher Überschneidungen bei den geäußerten Hinweisen, Bedenken und Anregungen werden diese thematisch gebündelt dargelegt.

Zur allgemeinen Thematik

Seitens der Öffentlichkeit wurde angemerkt, dass unklar sei, warum die Neuaufstellung der Gestaltungssatzung erfolge.

Die Stadt Norderney verfolgt mit der Neuaufstellung der Satzungen über die Gestaltung das Ziel den vorherrschenden städtebaulichen Charakter der Insel zu wahren und gleichzeitig Möglichkeiten zu schaffen Dachräume effizienter zu nutzen, um neuen Wohnraum zu schaffen und neue Technologien in die Außengestaltung der Gebäude und Grundstücke zu integrieren. Ohne regelndes Werk ist langfristig eine unkoordinierte Überformung der bisher prägenden baulichen Gestalt der Stadt zu befürchten.

Es wurde dargelegt, dass die Neuaufstellung viele Fragen und Unklarheiten mit sich bringe. Zudem wurde Bedenken über die Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit, die aus der Aufstellung der Gestaltungssatzung resultieren würden, geäußert. Die Vorschriften der NBauO würden ausreichen.

Die Anmerkung wird berücksichtigt. Es erfolgt eine umfassende Überarbeitung der Regelungsinhalte. Die Gestaltungssatzung verfolgt das Ziel ein harmonisches Stadtbild zu wahren und trifft dabei Vorschriften, die über die Regelungstiefe der NBauO hinausgehen, da diese lediglich den Brandschutz, jedoch nicht die Wahrung des Stadtbildes, sicherstellt.

Ebenfalls durch die NBauO geregelt ist die Möglichkeit für Kommunen Bauvorschriften zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung zu erlassen. Von eben diesem Recht macht die Stadt an dieser Stelle Gebrauch um die bauliche Entwicklung (ähnlich wie durch Bebauungspläne) auch gestalterisch zu steuern, um Überformungen entgegenzuwirken.

In diesem Zuge wurde auch darauf hingewiesen, dass die Gestaltungssatzung für Architekten als stark berufseinschränkend wahrgenommen wird und Gesprächsbereitschaft besteht.

Die Anmerkungen werden erneut mit dem Arbeitskreis diskutiert. Angestrebt wird eine Lockerung der bisherigen Inhalte, um erhöhten Spielraum für moderne Gestaltungen zu schaffen.

Zu Solarenergie/ Solarthermie

Es wurde wiederholt angemerkt, dass die Nutzung von Dachflächen, die von öffentlichen Erschließungsstraßen aus sichtbar sind, unzulässig ist. Diese Regelung würde die Nutzung von Solaranlagen auf vielen Dächern in Norderney praktisch unmöglich bzw. unrentabel machen. Zudem sei auch der Satzungstext nicht eindeutig formuliert. PV-Anlagen sollten auf allen Dachflächen zulässig sein.

Der Hinweis wird berücksichtigt, durch Umstellung der Satzung bezieht sich nebenstehender Hinweis auf „§ 3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“ der Satzung. Der entsprechende Passus für geneigte Dachflächen wird aus der Satzung gestrichen.

Weiterhin wurde der vorgeschriebene Mindestabstand von 1 m zu Dachrändern als unbegründet und unverhältnismäßig empfunden. Es wurde bezweifelt, dass dieser Abstand für eine sichere Installation notwendig sei.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die einzuhaltenden Abstände zu den Dachabschlüssen wurden auf 0,50 m reduziert. Mit der Breite ist sichergestellt, dass das Hauptdach mit seiner ursprünglichen Eindeckung weiterhin eindeutig sichtbar bleibt.

Eine weitere Anmerkung bezog sich auf die Unzulässigkeit der Nutzung verschiedener Fabrikate an einem Gebäude. Diese würde den Gebäudeeigentümern die Wahl des technisch besten Mixes für ihre Solaranlagen verbauen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Regelung, dass die Nutzung verschiedener Fabrikate oder der Mix aus Photovoltaik und Solarthermie untersagt wird, wird aus der Satzung gestrichen.

Es wurde Unverständnis gegenüber der Unzulässigkeit von Balkonkraftwerken zu öffentlichen Erschließungsstraßen geäußert. Balkonbrüstungen würden keinen Beitrag zum architektonischen sowie historischen Stadtbild leisten. Auch hätten Wohnungseigentümer sowie Mieter einen Rechtsanspruch auf Balkonkraftwerke, sodass aufgrund der getroffenen Nutzungseinschränkungen Rechtsstreitigkeiten zu befürchten wären.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Balkonkraftwerke sind zulässig, soweit ihre Blendwirkung ausgeschlossen sind und ihre Montage sich an den Symmetrien des Balkons orientiert.

Zudem sei erwähnt, dass sich die Gestaltung von Balkonbrüstungen sehr wohl auf das Gesamtbild einer Fassade auswirkt und nicht allein eine historische Bedeutsamkeit Grundlage sein kann für eine Vorschrift im Sinne einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraums.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Vorschriften im Widerspruch zur aktuellen Landes- und Bundesgesetzgebung stehen würden. Dort sei die Installation von Photovoltaikanlagen als verpflichtend vorgeschrieben.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Vorschriften des § 3 wurden noch einmal grundlegend überarbeitet. Solaranlagen sind auf sämtlichen Dachflächen zulässig, sofern Sie Dachneigungen und Abstände zu den Dachrändern sowie untereinander einhalten. Zuvor verbindlich geregelte gestalterische Anforderungen wurden in die Präambel überführt. Sie werden dort als städtebauliche und gestalterische Zielsetzungen sowie als Empfehlungen für eine qualitätsvolle Gestaltung dargestellt. Diese Empfehlungen sind nicht mehr verbindlich, ihre Umsetzung wird jedoch im Interesse eines harmonischen Orts- und Straßenbildes ausdrücklich begrüßt. Ein Verstoß gegen die Bauordnung des Landes Niedersachsen ist nicht ersichtlich.

Des Weiteren wurde auch der Hinweis gegeben, dass es unverständlich sei, dass die Stadt Norderney sich gegen PV-Anlagen und Balkonkraftwerke aussprechen würde.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargelegt, wurden die Vorgaben zu Solaranlagen und Balkonkraftwerken deutlich reduziert. Balkonkraftwerke sind zulässig, soweit ihre Montage sich an den Symmetrien des Balkons orientiert. Weitere gestalterische Anregungen sind nun Teil einer Präambel, deren Umsetzung aus gestalterischen Gründen empfehlenswert, jedoch nicht mehr verbindlich sind. Von einem Ausschluss der Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an einem Großteil der Gebäude kann somit nicht die Rede sein.

Die vorab angebrachten Einwände werden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt, sodass das Errichten von Solaranlagen auch im Stadtgebiet Norderney möglich ist. Um das Stadtbild im Allgemeinen zu schützen, geschieht dies jedoch unter Voraussetzungen, die geschaffen werden müssen, damit die Anlagen künftig nicht die Dachlandschaften dominieren und damit das bisherige Stadtbild unverhältnismäßig überformen.

Außerdem wurde das Einfügen des Absatzes „Solaranlagen für die Erzeugung von elektrischem Strom oder Solarthermie sind auf den Dächern erlaubt, soweit Denkmalschutz oder

andere Gründe, die in der Historie des Gebäudes liegen (z.B. Siedlungshäuser) dem nicht entgegenstehen“ angeregt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie obenstehend bereits dargelegt, wurde die Regelungstiefe des § 3 deutlich zurückgenommen. Der Denkmalschutz steht über der Satzung und ist ohnehin einzuhalten.

Zu Antennen und sonstige technische Anlagen

Bzgl. Antennen und sonstigen technischen Anlagen wurde gefordert, dass technische Anlagen wie Wärmepumpen oder Antennen auch dann zulässig sein sollten, wenn sie zu öffentlichen Erschließungsstraßen hin sichtbar sind. Dies würde den Ausbau erneuerbarer Energien fördern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Antennen und sonstige technische Anlagen sind zum Schutz des Ortsbildes an Hausfassaden und Dächern, die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind, weiterhin unzulässig. Abweichungen ergeben sich insbesondere aus den Vorgaben des § 66 NBauO. Ebenso wird an der Regelung festgehalten, dass sonstige technische Anlagen im Vorgarten unzulässig sind. Jedoch wurde unter § 7 „Vorgärten“ ergänzt, dass diese dort ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dann sind sie durch Sichtschutzbepflanzung (z.B. Hecke, begrünter Zaun) der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

Zu Vorbaurollläden und Markisen

Es wurde darum gebeten, die vorgeschriebene Unzulässigkeit von Vorbaurollläden zu öffentlichen Erschließungsstraßen aufgrund ihres Schutzes vor Einbrüchen zu hinterfragen. Zudem würden sie aufgrund ihrer Funktion als Wärmeschutz zur Energieeinsparung beitragen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, durch Umstellung der Satzung bezieht sich dieser auf „§ 5 Vorbaurollläden und Markisen“ der Satzung. An der Regelung wird festgehalten, da Vorbaurollläden im Vergleich zu anderen Systemen einen stärkeren Einfluss auf das Fassadenbild haben.

Des Weiteren wurde die Frage aufgeworfen, ob es realistisch sei, dass unterschiedliche Eigentümer von Gebäuden Markisen in der gleichen Farbe und im gleichen Modell umsetzen.

Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. Es wird an dem Bestreben um eine Einheitlichkeit festgehalten, um das Ziel der Stadt zu verdeutlichen. Jedoch wurde die Formulierung insofern angepasst, dass sich Markisen an einem Gebäude in nur in Farbe gleichen müssen.

Zu Außentreppen

Hinsichtlich § 5 wurde die Anmerkung hervorgebracht, dass Außentreppen häufig als Rettungsweg dienen würden sowie gestalterisch in Gebäude integriert werden können. Ein Verbot von Außentreppen zur öffentlichen Erschließung sei daher fragwürdig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, durch Umstellung der Satzung bezieht sich dieser auf „§ 6 Außentreppen“ der Satzung. An der bisherigen Regelung wird festgehalten. Außentreppen haben einen dominanten Charakter, welcher das bisherige Erscheinungsbild des Gebäudes wesentlich überformen kann.

Zu Vorgärten

Es wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Einstellplätzen, Fahrradabstellanlagen sowie freistehenden Müllstandplätzen entgegen den Vorschriften gewünscht, da dies häufig aus logistischen Gründen notwendig sei.

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt, durch Umstellung der Satzung bezieht sich dieser auf „§ 7 Vorgärten“ der Satzung. Es wird eine Öffnungsklausel für Fahrradabstellplätze und Müllstandplätze ergänzt. PKW-Einstellplätze und Garagen sind im Vorgarten Bereich (Fläche zwischen Erschließungsstraße und straßenseitige Gebäudewand) weiterhin ausgeschlossen, um die Sicht auf das Haupthaus freizuhalten und eine gärtnerische Gestaltung der Vorgärten sicherzustellen.

Weiterhin wurde darum gebeten, eine Sonderregelung für technische Anlagen in Vorgärten zu ergänzen, sofern kein weiterer Standort möglich sei. Es wurde ein Widerspruch zu den neuen Bundesgesetzen in Bezug auf erneuerbare Energien gesehen.

Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt. Die getroffene Regelung zur Unzulässigkeit von sonstigen technischen Anlagen (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) im Vorgarten steht in keinem Widerspruch zu bestehenden Bundesgesetzen. Die Installation ebendieser Anlagen kann in der Regel in anderen Bereichen des Grundstückes problemlos erfolgen. Die Satzung wird jedoch um eine Ausnahme ergänzt. Sonstige technische Anlagen sind im Vorgarten zulässig, wenn baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dann sind sie durch Sichtschutzbepflanzung (z.B. Hecke, begrünter Zaun) der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

Außerdem wurde die Reglementierung von Briefkastenanlagen als überflüssig beschrieben.

Der Hinweis wird beachtet, die Vorschriften zu Briefkastenanlagen werden aus der Satzung gestrichen.

Zu Zufahrten und Einstellplätze

Die Vorschriften zu Zufahrten und Einstellplätzen wurden aufgrund der kleinen Grundstücke und geringen Grenzabstände in Norderney als nicht praktikabel angesehen.

Der Hinweis wird berücksichtigt, durch Umstellung der Satzung bezieht sich dieser auf „§ 8 Zufahrten und Einstellplätze“ der Satzung. Es wird eine Öffnungsklausel ergänzt. Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand zugelassen werden, wenn die Einhaltung aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist.

Es wurde auch auf die potenziellen Probleme bei der Anwendung der Ausnahmeregelungen hingewiesen, welche zu subjektiven Entscheidungen führen könnte.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Aus den Eigenschaften eines Grundstückes und seiner Lage können sich individuelle Anforderungen ergeben. Eben diesen möchte die Stadt durch eine Ausnahmeregelung entgegenkommen.

Zusätzlich wurden Fragen zur Umsetzbarkeit von Zufahrten für Gebäude mit mehreren Eingängen aufgeworfen, insbesondere wie diese bei nur einer zulässigen Zufahrt und Zuwegung effizient erschlossen werden sollen.

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen, die über mehrere Gebäudeeingänge verfügen, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Breitenbeschränkung gilt von der öffentliche Erschließungsstraße ausgehend bis zur straßenseitigen Gebäudekante (Vorgartenbereich). Somit können im hinteren Bereich des Grundstückes ab der straßenseitigen Außenwand auch breitere Zuwegungen und Abstellmöglichkeiten für mehrere Gebäudeeingänge geschaffen werden.

Zu Werbeanlagen

Ein weiterer Vorschlag bezog sich darauf, die Regelungen für Werbeanlagen flexibler zu gestalten. Eine Anpassung an die Vorgaben der städtischen und stadteigenen Betriebe würde eine praktikablere Lösung bieten

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, **durch Umstellung der Satzung bezieht sich dieser auf „§ 10 Werbeanlagen“ der Satzung.** Die Gestaltungssatzung gilt grundsätzlich für alle baulichen Anlagen und Werbeanlagen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches. Für städtische oder stadteigene Betriebe bestehen keine generellen Sonderregelungen. Teilweise befinden sich Anlagen städtischer oder stadteigener Betriebe außerhalb dieses Geltungsbereiches, sodass dort andere rechtliche Maßstäbe Anwendung finden können.*

*Die weitergehenden Regelungen zu Werbeanlagen dienen jedoch ausdrücklich dem Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie der städtebaulichen und gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums. Gerade im Bereich von Werbeanlagen besteht die Gefahr einer visuellen Überprägung und gestalterischen Überfrachtung. Die Satzung verfolgt daher bewusst das Ziel, Art, Umfang und Gestaltung von Werbeanlagen stärker zu begrenzen, um ein geordnetes und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern. **Eine weitere Überarbeitung der Gestaltungssatzung hat hierbei jedoch stattgefunden.***

Zur Beleuchtung von Gebäuden und Grünanlagen

Das Verbot der Beleuchtung wurde hinterfragt, da es in die persönlichen Rechte eingreifen und potenziell die Verkehrssicherheit gefährden würde. In dem Zusammenhang wurde Beleuchtung zudem als wichtiges architektonisches Mittel zur Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen hervorgehoben.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Regelung wurde dahingehen angepasst, dass das Beleuchten bzw. Anstrahlen von Gebäuden und Grünanlagen grundsätzlich zulässig ist.

Zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange siehe Kapitel 6.2.

Bürgerinformationsveranstaltung

Ergänzend zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.05.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden der Anlass sowie die Zielsetzung der Neuaufstellung der Gestaltungssatzung vorgestellt. Zudem erhielten die Bürgerinnen und Bürger einen Einblick in die gemeinsam mit dem gebildeten Arbeitskreis erarbeiteten Regelungsinhalte. Im Anschluss bestand die Möglichkeit, Rückmeldungen und Anregungen einzubringen.

Zur Allgemeinen Gestaltungssatzung wurde die Erstellung einer Synopse angeregt, um die Regelungen der Gestaltungssatzung von 1993 mit den neuen Inhalten übersichtlich vergleichen zu können. Ein weiteres Anliegen war die Fassadengestaltung, bei der keine weiteren Einschränkungen vorgenommen werden sollten. Kritik wurde zudem an der vorgesehenen Begrenzung von Grundstückszufahrten geäußert – stattdessen sollte die Möglichkeit bestehen, mehrere Zuwegungen pro Grundstück zuzulassen. Auch Markisen zur Straßenseite sollten nach Ansicht der Bürger grundsätzlich erlaubt sein.

Mit Blick auf die Dachgestaltung wurde angeregt, die Vorgaben zur Größe, Anzahl und zum Abstand von Dachflächenfenstern auf ihre Plausibilität hin zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung potenzieller Nutzungseinschränkungen. Auch wurden Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Balkonen und Terrassen hinterfragt. Bodentiefe Fenster sollten generell zugelassen werden, da sie eine bessere Nutzung und Belichtung der Innenräume ermöglichen. Im Bereich der Werbeanlagen wurde angeregt, eine Regelung aufzunehmen, die

das vollflächige Bekleben von Schaufensterflächen verhindert, um das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu wahren.

Die Anmerkungen wurden bei der Überarbeitung der Allgemeinen Gestaltungssatzung berücksichtigt.

6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind insgesamt sechs Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Aurich

Der Landkreis Aurich hat aus städtebaulicher Sicht den Hinweis gegeben, die Gestaltungsregeln der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich ihrer hinreichenden Bestimmtheit und Widerspruchsfähigkeit zu prüfen.

Der Hinweis wird beachtet. In enger Abstimmung mit dem Arbeitskreis wurden die Planungsinhalte nochmals validiert und im Anschluss auf ihre Bestimmtheit in ihrer Formulierung geprüft, sodass sichergestellt werden kann, dass ein eindeutiges Handeln nach den Regelungsinhalten durch die Behörden erfolgt.

Weiterhin wurde angeregt, für die Errichtung technischer Anlagen im Vorgarten Ausnahmeregelungen für neue Technologien zuzulassen.

*Der Hinweis wird beachtet, es erfolgt eine Ergänzung der Vorschrift, **durch Umstellung der Satzung bezieht sich nebenstehender Hinweis auf „§ 7 Vorgärten“ der Satzung.** Mit der getroffenen Festsetzung sind technische Anlagen weiterhin auf dem Grundstück zulässig und nur in ihrer Anordnung beschränkt. Zusätzlich sind Ausnahmen möglich, **sofern baulich bzw. räumlich keine anderen Möglichkeiten auf dem Grundstück bestehen. Dann sind sie durch Sichtschutzbepflanzung (z.B. Hecke, begrünter Zaun) der öffentlichen Einsicht zu entziehen.***

Außerdem hat der Landkreis Aurich denkmalrechtliche Belange und Hinweise geäußert. Zum einen wurde auf die große Anzahl an Baudenkmälern innerhalb des Geltungsbereiches aufmerksam gemacht.

Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Planungsunterlagen wird mehrfach darauf hingewiesen, dass sich Denkmäler innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden und in diesen Bereich ggf. entsprechend denkmalschutzrechtliche Anforderungen zum Tragen kommen.

Zum anderen wurde darum gebeten, die Gestaltungssatzung um den Hinweis zu ergänzen, dass die Vorschriften des Denkmalschutzes unberührt bleiben.

Die Hinweise werden beachtet. Es wird ein entsprechender Passus in die Satzungstexte integriert. Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt.

Auch wurde darauf aufmerksam gemacht, dass dunkelfarbige Fenster ebenso wie weiße Fenster historisch belegt sind und zu prüfen sei, die Farbpalette für Fenster ggf. zu erweitern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Lediglich die Satzung für Gebiet 3 trifft für die Gebiete 3a, 3c, 3e und 3f Vorgaben zur Fensterfarbe.

Weiterhin wurde angeregt, Werbeanlagen im Satzungsgebiet 1 umfassender zu regeln.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf Regelungen der gebietsbezogenen Satzung 1 und nicht auf die Allgemeine Gestaltungssatzung.

Ostfriesische Landschaft

Die ostfriesische Landschaft hat auf die im Gebiet bekannten Bau- und Bodendenkmäler hingewiesen.

Der Hinweis wird berücksichtigt. In den Planungsunterlagen wird mehrfach darauf hingewiesen, dass sich Denkmäler innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden und in diesen Bereich ggf. entsprechend denkmalenschutzrechtliche Anforderungen zum Tragen kommen.

Zudem wurde auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung bei Erdarbeiten aufmerksam gemacht.

Der Hinweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb kein weiterer Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i. d. R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG hat auf das Vorhandensein von erdverlegten Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen und der daraus resultierenden Notwendigkeit der Einhaltung von Schutzstreifen hingewiesen. Des Weiteren wurde auf den NIBIS Kartenserver für weitere Hinweise und Informationen zu Baugrundverhältnissen verwiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Staatliches Baumanagement Region Nord-West

Das staatliche Baumanagement der Region Nord-West hat darum gebeten, die übergeordneten Ziele und Belange der im Plangebiet befindlichen Institutionen (u. a. Polizeidienststellen) zu berücksichtigen, um den laufenden Betrieb zu gewährleisten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb davon ausgegangen wird, dass der laufende Betrieb durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH hat darauf aufmerksam gemacht, dass bei notwendigen Neuherstellungen oder Anpassungen ihrer Anlagen die Vorgaben, Regeln der Technik sowie Planungsgrundsätze der EWE Netz GmbH gelten. Zudem wurde der Hinweis gegeben, dass dadurch entstehende Kosten vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Der Hinweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb kein weiterer Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i. d. R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

6.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind zwei private Stellungnahmen eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

BUND Norderney

Der BUND Norderney hat darauf hingewiesen, dass nach § 11 der Gestaltungssatzung zukünftig das Anstrahlen von Grünanlagen zulässig sein soll. Dies sollte zum Schutz der Flora und Fauna nicht erlaubt sein.

Der Hinweis wird in Teilen beachtet. Die Regelung des § 11 des Satzungsentwurfes bzgl. des Anstrahlens von Grünanlagen soll weiterhin zulässig sein. Jedoch werden die Betriebszeiten angepasst. Das Anstrahlen von Grünanlagen ist zukünftig zwischen 21:00 und 07:00 Uhr nicht gestattet und somit enger gefasst als die im LImSchG vorgesehenen Zeiten von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. An dieser Stelle sei ebenso auf den § 11 Nr. 2 der Allgemeinen Gestaltungssatzung verwiesen. Es ist ausschließlich insektenfreundliches Licht mit einer maximalen Farbtemperatur von 2.700 Kelvin zu verwenden, um übermäßige Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden.

Zudem hat der BUND Norderney vorgeschlagen, das gem. § 11 zulässige Anstrahlen von Gebäuden an die Regelungen des niedersächsischen Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) anzupassen. Dies sollte ebenso für den Betrieb von beleuchteten Werbeanlagen, Leucht- und Bildschirmwerbung gelten.

Der Hinweis wird beachtet. Die Regelung des § 11 des Satzungsentwurfes bzgl. des Anstrahlens von Gebäuden wird hinsichtlich der Betriebszeiten angepasst. Das Anstrahlen von Gebäuden ist zukünftig zwischen 21:00 und 07:00 nicht gestattet und somit enger gefasst als die im LImSchG vorgesehenen Zeiten von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Dies wird auch für den Betrieb von beleuchteten Werbeanlagen, Leucht- und Bildschirmwerbung übernommen. Jedoch wird eine Ausnahme für Betriebe mit erweiterten Öffnungszeiten ergänzt. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit sollen diese die Möglichkeit erhalten, beleuchtete Werbeanlagen bis Ladenschluss zu betreiben.

Privater Einwender 1

Der private Einwender 1 hat angemerkt, dass Ausnahmen von der Gestaltungssatzung leider nicht möglich seien bzw. nicht genauer spezifiziert wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage ist nicht korrekt, die Allgemeine Gestaltungssatzung lässt für einzelne Bereiche Ausnahmen zu, auch sind Abweichungen möglich.

Eine weitere Anmerkung bezog sich darauf, dass im Rahmen der Gestaltungssatzung auf den § 66 NBauO – Abweichungen hingewiesen wird, nach welchem bei Baumaßnahmen durchaus Ausnahmen möglich sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in § 12 Abweichungen der Allgemeinen Gestaltungssatzung dargelegt, sind Abweichungen von den Vorschriften der Satzung gemäß den Vorgaben des § 66 NBauO zulässig. So kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der Gestaltungssatzung 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. Ein Bedarf für weitere Ausnahmeregelungen wird nicht gesehen.

Weitere Hinweise bezogen sich auf den Dachausbau bzw. auf Erweiterungen und Modernisierungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Regelungen beziehen sich auf die gebietsbezogenen Satzungen für die Gebiete 1, 2 und 3 und nicht auf die übergeordnete Gestaltungssatzung.

6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

Bundesnetzagentur, Referat 226

Das Referat 226 der Bundesnetzagentur hat angemerkt, dass eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich sei. Gründe dafür seien eine geringe Bauhöhe, eine unbekannte Bauhöhe oder eine planungsrechtliche Maßnahme, die sich in einem frühen Planungsstadium befinde.

Der Hinweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine Bauhöhen festgesetzt, weshalb kein weiter Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i. d. R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH hat mitgeteilt, dass die Aufstellung oder Veränderungen von Leitplanungen in der Regel nicht mit Ihren Interessen kollidiere. Sollten sich in nachgelagerten Prozessen die Notwendigkeit der Anpassung oder Neuherstellung von Anlagen ergeben, seien dazu die gesetzlichen Vorgaben sowie anerkannten Regelungen der Technik zu beachten.

Der Hinweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb kein weiter Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i. d. R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG hat auf Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen im Plangebiet hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind auf Umsetzungsebene zu beachten. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb kein weiter Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i. d. R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Weiterhin wurde für Hinweise und Informationen zu Baugrundverhältnissen auf den NIBIS Kartenserver verwiesen. Für Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen wurde auf das Schreiben vom 04.03.2024 verwiesen. Zudem wurde in diesem Zuge der Hinweis hervorgebracht, bei der Auswahl von Ausgleichs- und Kompensationsflächen auf die Lage in Rohstoffsicherungsgebieten zu achten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind auf nachgelagerter Planungs- und Umsetzungsebene zu beachten.

Ostfriesische Landschaft

Die Ostfriesische Landschaft hat auf im Gebiet bekannte Bau- und Bodendenkmäler verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Planungsunterlagen wird mehrfach darauf hingewiesen, dass sich Denkmäler innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden und in diesen Bereich ggf. entsprechend denkmalschutzrechtliche Anforderungen zum Tragen kommen.

In diesem Zuge wurde angemerkt, dass es bei Bodeneingriffen in diesen Bereichen einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf.

Der Hinweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb kein weiterer Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i. d. R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

6.5 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des erneuten Entwurfs sind keine Hinweise oder Anregungen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

6.6 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden wie folgt abgewogen:

Landkreis Aurich

Der Landkreis Aurich hat um eine Fristverlängerung bis 10.07.2026 gebeten.

Der Fristverlängerung wurde zugestimmt.

Der Landkreis begrüßt die vorgenommenen Änderungen in Hinblick auf die Bestimmtheit, Anwendbarkeit und Regelungsdichte und merkt an, dass vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung die Regelungsdichte weiterhin sehr umfangreich erscheint

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Wasserschutzgebietsverordnung Norderney vom 30.09.2014 ist bei Vorhaben zu berücksichtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Der Landkreis weist auf zahlreiche Objekte im Denkmalverzeichnis der Stadt Norderney hin. Kulturdenkmale sind instand zu halten oder zu setzen, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen. Sie dürfen nicht zerstört, gefährdet, verändert oder von ihrem Platz entfernt werden, wenn dies den Denkmalwert beeinträchtigt. Objekte in der Umgebung dürfen ebenfalls das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigen (Umgebungsschutz). Maßnahmen an Baudenkmalen sowie in deren Umgebung sind genehmigungspflichtig.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Umsetzungsebene beachtet. In den Planunterlagen wird mehrfach darauf hingewiesen, dass sich Denkmäler innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden und in diesem Bereich ggf. entsprechend denkmalschutzrechtliche Anforderungen zum Tragen kommen.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

Die BlmA hat keine weiteren Hinweise oder Anregungen eingebracht, bittet jedoch auch bei weiteren Abstimmungen eingebunden zu werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bitte entsprochen.

Stadtwerke Norderney GmbH

Die Stadtwerke Norderney äußern sich kritisch zu Ziffern/Paragrafen welche Luft-Wasser-Wärmepumpen betreffen. In einigen Gebieten ist aufgrund der Bebauungsdichte die Umsetzung von Fernwärme wirtschaftlich nicht sinnvoll. Als Alternative bleibt aus heutiger Sicht eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Einschränkungen (keine Installation an Hauswänden) werden teilweise als so stark angesehen, dass möglicherweise auch diese Technologie nicht genutzt werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zu Wärmepumpen befinden sich in § 4 sowie § 7 der Allgemeinen Gestaltungssatzung. Nach § 4 Abs. 2 der Satzung ist die Anbringung von Wärmepumpen an Hausfassaden und Dächern ausgeschlossen, soweit diese den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind. Darüber hinaus bestimmt § 7 Abs. 5, dass Wärmepumpen grundsätzlich nicht in Vorgärten errichtet werden dürfen. Hieraus folgt jedoch kein genereller Ausschluss dieser Technologie. Die Errichtung von Wärmepumpen ist an den straßenabgewandten Fassaden, auf den nicht straßenseitig ausgerichteten Dachflächen sowie auf den übrigen Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Die Satzung eröffnet damit weiterhin ausreichende Möglichkeiten für die Installation entsprechender Anlagen. Zudem enthält § 7 Abs. 5 eine Ausnahmeregelung für den Fall, dass aufgrund der konkreten Grundstücksverhältnisse keine andere geeignete Aufstellmöglichkeit besteht. In diesen Fällen kann die Errichtung einer Wärmepumpe auch im Vorgarten zugelassen werden.

Vor diesem Hintergrund wird die Auffassung, die Regelungen der Gestaltungssatzung würden die Nutzung von Wärmepumpen in einer Weise einschränken, dass deren Einsatz in bestimmten Bereichen faktisch ausgeschlossen wäre, nicht geteilt. Die Regelungen stellen vielmehr einen angemessenen Kompromiss zwischen den Belangen der Energiewende und den gestalterischen Zielen der Satzung dar.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH weist auf ihre Versorgungsleitungen im Plangebiet hin und dass diese grundsätzlich zu erhalten und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Bei Anpassungen der Anlagen gelten die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Die Hinweise sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb kein weiterer Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i.d.R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren

Ostfriesische Landschaft

Gegen die Pläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der ostfriesischen Landschaft zu melden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das LBEG hat keine Hinweise oder Anregungen, weist aber auf Gashochdruck bzw. Rohrfernleitungen im Plangebiet und die damit verbundenen Schutzstreifen und baulichen Beschränkungen hin.

Die Hinweise sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung werden keine bodenrechtlichen Merkmale berührt, weshalb kein weiterer Hinweis in den Planungsunterlagen erfolgt. Dies erfolgt i.d.R. im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

7 Inhalte der Satzung

Die Gestaltungssatzung strukturiert sich entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung nach unterschiedlichen Themenbereichen, für die jeweils gestalterische Anforderungen formuliert werden. Neben verbindlich einzuhaltenden Regelungen werden einzelnen Themenbereichen Präambeln vorangestellt. Diese dienen der Erläuterung der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, begründen die Regelungsinhalte und enthalten ergänzende Empfehlungen für eine qualitätsvolle Gestaltung über die verbindlichen Mindestanforderungen hinaus.

7.1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Präambel

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sollen in Norderney erneuerbare Energien genutzt werden. In der Vergangenheit wurden vermehrt Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) installiert. Die Stadt Norderney möchte deren Einsatz fördern und Anregungen zur optimalen Installation aus städtebaulichen Gründen geben.

Ziel ist es, durch eine unauffällige und einheitliche Gestaltung der Dächer das Orts- und Straßenbild möglichst wenig zu stören. Aufgrund des historischen Ortsbildes und des Tourismus auf der Insel sind hohe Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen (Photovoltaik, Wasser- und Luftkollektoren) wichtig. Diese sollen sich nicht nur in Form, Farbe und Konstruktion, sondern auch in Proportion und Ausrichtung in den baulichen Gesamtkontext einfügen. Vorhandene Symmetrien (z.B. einheitliche Abstände zu Ortsgang und First) sollten dabei aufgenommen werden.

Es ist wünschenswert, zunächst Dachflächen zu priorisieren, die den öffentlichen Raum nicht wesentlich prägen oder schlecht einsehbar sind. Vollflächige Indachanlagen sind anzustreben. Falls diese nicht umsetzbar sind, gelten nachfolgende Regelungen. Bei großen Modulflächen ist eine auf das Orts- und Straßenbild abgestimmte Farbigkeit besonders wichtig, um das Ortsbild zu wahren.

Ergänzend rückt auch der Einsatz von Balkonkraftwerken zunehmend in den Fokus. Werden solche Anlagen an Gebäuden mit mehreren Balkonen installiert, ist eine einheitliche Gestaltung zu forcieren, um gestalterische Unruhe zu vermeiden.

Vorschrift

Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, wenn sie sich an die Dachneigung des Hauptdaches anpassen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

Begründung

Die Anpassung von Solaranlagen an die Dachneigung soll für eine harmonische Einbindung in die Dachlandschaft sorgen und das Stadtbild vor visuellen Beeinträchtigungen schützen. Die Beschränkung aufgeständerter Solaranlagen auf Flachdächer trägt dem Umstand Rechnung, dass diese Anlagen aufgrund ihrer Bauweise stärker in Erscheinung treten. Auf Flachdächern können sie hingegen in der Regel so angeordnet werden, dass ihre visuelle Wirkung reduziert wird. Gleichzeitig ermöglicht die Regelung den effektiven Einsatz erneuerbarer Energien, ohne die gestalterischen Anforderungen an das bauliche Umfeld 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 Energiegewinnungsanlagen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) sowie zu Dachaufbauten und -einschnitten ein Abstand von 0,50 m vorzusehen. Über den Dachrand hinausragende Bauteile sind unzulässig.

Begründung

Die festgesetzten Abstände von Solaranlagen zu Dachflächenabschlüssen sowie zu anderen Anlagen, Dachaufbauten und -einschnitten dienen der Wahrung eines geordneten und ruhigen Erscheinungsbildes der Dachflächen. Zugleich wird eine klare Gliederung der Dachflächen unterstützt, wodurch sich Solaranlagen besser in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Der Abstand von 0,50 m stellt dabei ein ausgewogenes Maß dar, das einerseits eine ausreichende visuelle Absetzung der Anlagen von den Dachrändern und -aufbauten gewährleistet und andererseits eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Dachflächen weiterhin ermöglicht.

Die Unzulässigkeit über den Dachrand hinausragender Bauteile trägt zusätzlich dazu bei, die Dachkontur klar zu erhalten und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu vermeiden.

Vorschrift

Bei der Errichtung von Balkonkraftwerken sind die Symmetrien des Balkons (orientiert am Balkongeländer / -gerüst) aufzunehmen. Über das Balkongeländer / -gerüst hinausragende Bauteile sind unzulässig.

Begründung

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. Die Unzulässigkeit über das Balkongeländer oder -gerüst hinausragender Bauteile stellt sicher, dass die klare Form und Begrenzung des Balkons erhalten bleibt.

7.2 Antennen und sonstige technische Anlagen

Vorschrift

Je Gebäude darf nur eine Antennenanlage (z.B. Hausantennen, Sat-Schüsseln) angebracht werden.

Begründung

Die Beschränkung der Anzahl von Antennenanlagen dient der Vermeidung einer gestalterisch störenden Häufung unterschiedlicher Anlagen auf Gebäuden und damit der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes. Darüber hinaus sollten Antennenanlagen so angeordnet werden, dass sie möglichst nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, um Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu minimieren.

Vorschrift

Sonstige technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Kühl- und Klimaanlage, Stromaggregate) dürfen an Hausfassaden und auf Dächern, die den öffentlichen Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht angebracht werden.

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 Vorbaurolläden 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 Vorbaurolläden 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 Aufsatzrolläden, Markisen, innenliegende Rollos/Plissees), sodass keine Erforderlichkeit der Nutzung von Vorbaurolläden gesehen wird.

Vorschrift

Sind mehrere Markisen an einem Gebäude angebracht, müssen sich diese in 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. Die Vorgabe dient der Wahrung eines einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbildes von Gebäuden. Durch eine einheitliche Farbgestaltung mehrerer Markisen werden visuelle Unruhe vermieden und die gestalterische Qualität des Ortsbildes erhalten.

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

Als Vorgarten im Sinne dieser Satzung gelten die nicht bebauten Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der vorderen Flucht des aufstehenden Gebäudes.

Vorschrift

Die Vorgärten sind von Versiegelungen freizuhalten und 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 Anlage 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. Der Ausschluss von Gesteins- oder Mineralkörnern in Form von Stein-, Schotter- und Kiesgärten greift zudem die Vorgaben des § 9 Abs. 2 NBauO auf, wonach nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind.

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. Dann sind sie durch Sichtschutzbepflanzung (z.B. Hecke, begrünter Zaun) der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

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. Dann sind sie durch Sichtschutzbepflanzung (z.B. Hecke, begrünter Zaun) der öffentlichen Einsicht zu entziehen.

Begründung

Die Ästhetik und funktionale Nutzung des Vorgartenbereichs hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser und der Förderung der Biodiversität soll geschützt werden. Daher sind Anlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllstandplätze und sonstige technische Einrichtungen im Vorgarten grundsätzlich unzulässig und nur in Ausnahmefällen gestattet.

Sofern eine Unterbringung an anderer Stelle auf dem Grundstück baulich oder räumlich nicht möglich ist, können diese Anlagen zugelassen werden, wenn sie durch geeignete Sichtschutzbepflanzung der öffentlichen Einsicht entzogen werden. Auf diese Weise wird eine gestalterische Integration in das Gesamtbild des Grundstücks und des öffentlichen Raums sichergestellt.

7.6 Zufahrten und Einstellplätze

Vorschrift

Die Flächen von Zufahrten und (nicht) überdachten Stellplätzen sind mit mindestens 50 % wasserdurchlässigem Material, beispielsweise in Form von Rasengittersteinen, Schotterterrassen, 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

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).

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 bepflanzttem Naturstein (zum Beispiel Friesenwälle, Gabionen), in verputzter Ausführung, als Zaunanlage aus Metall oder Holz sowie lebende Hecken zulässig. Mindestens eine der eingefriedeten Grundstücksseiten ist als lebende Hecke umzusetzen.

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

Präambel

Werbeanlagen prägen den öffentlichen Raum in einem hohen Maße und können diesen schnell überfrachtet erscheinen lassen. Dies ist vor dem Hintergrund des historischen Ortsbildes und der touristischen Bedeutung der Stadt Norderney zu vermeiden. Ziel der Regelungen zu Werbeanlagen ist es daher, einen ausgewogenen Gestaltungsrahmen zu definieren, der das Ortsbild und den Charakter der Stadt Norderney erhält und aufwertet, ohne die Interessen der Gewerbetreibenden unverhältnismäßig einzuschränken. Im Vordergrund steht dabei die Reduzierung zugunsten qualitativ hochwertiger Werbeanlagen sowie die Beschränkung von dominanten, aufmerksamkeitsstarken Werbeanlagen.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass Werbeanlagen wesentliche Gestaltungselemente der Fassade wie Fenster, Einfassungen, Geländer, Balkone, Erker, Stützen, Pfeiler und Pilaster, Gesimse oder Dekorelemente nicht verdecken. Diese Elemente sind entscheidend für die Gliederung der Fassade und damit auch für das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude sowie des öffentlichen Raumes insgesamt.

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 Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis 1,00 m über die Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses. Ein Hinausragen von Werbeanlagen über die Traufe ist nicht zulässig. 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.

Die Festlegung der Erdgeschosszone orientiert sich an der üblichen Wahrnehmungsebene im öffentlichen Raum sowie an der Lage der gewerblichen Nutzungen, die überwiegend im Erdgeschoss angesiedelt sind.

Vorschrift

Es sind folgende Arten von Werbeträgern als Werbeanlagen zulässig: Flachwerbeanlagen (unmittelbar auf der Fassade), Werbeausleger (senkrecht zur Fassade), Schaukästen, Schaufensterbeklebung, Digitale Werbeanlagen, Markisen, 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 Lärmbelästigungen 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 dürfen entweder an der Fassade montiert oder freistehend im Vorgarten aufgestellt werden. Die maximal zulässige Größe des Schaukastens beträgt dabei 1,00 m². Pro Grundstück ist maximal ein Schaukasten zulässig.

Begründung

Die Zulässigkeit von Schaukästen wurde auf Fassaden und Vorgärten begrenzt, um ein geordnetes Stadtbild zu wahren. Zudem wurde die maximal zulässige Größe der Schaukästen auf 1,00 m² Ansichtsfläche beschränkt. Dies stellt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen Sichtbarkeit und der Vermeidung einer Überladung des öffentlichen Raumes dar. Dies wird durch die Begrenzung auf nur einen Schaukasten je Grundstück zusätzlich unterstützt.

Vorschrift

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

Begründung

Dezente Logos und Schriftzüge an Fenstern und Türen werden bis zu einem Flächenanteil von 25 % der Glasfläche zugelassen, um den Unternehmen eine angemessene Sichtbarkeit zu ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild des Gebäudes 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

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, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht).

Digitalbildanlagen sowie Bild- und Filmprojektionen sind nur 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 Betrieben dennoch eine zeitgemäße Präsentation zu ermöglichen, sind Digitalbildanlagen sowie Bild- und Filmprojektionen in begrenztem Umfang zulässig. Die Beschränkung auf eine maximale Größe von 21 Zoll trägt dazu bei, die visuelle Beeinträchtigung der Umgebung zu minimieren und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Werbewirkung und gestalterischer Qualität zu gewährleisten.

Vorschrift

Die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie der Betrieb von Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen ist von 21:00 Uhr bis 07:00 Uhr nicht gestattet. Ausnahmsweise ist bei erweiterten Öffnungszeiten eines Gewerbebetriebes eine Beleuchtung 30 Minuten vor Beginn bzw. nach Ende der Öffnungszeiten zulässig.

Begründung

Für die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie den Betrieb von Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen wurden zeitliche Beschränkungen festgelegt. Die festgelegten Zeiten sind hierbei bewusst enger gefasst als die üblichen Nachtruhezeiten. Dies dient neben ökologischen Belangen, insbesondere dem Schutz nachtaktiver Tiere und der Reduzierung von Lichtemissionen, auch dem Immissionsschutz sowie der Wahrung eines ruhigen Orts- und Straßenbildes in den Abend- und Nachtstunden.

Die Ausnahmeregelung bei erweiterten Öffnungszeiten ermöglicht eine bedarfsgerechte Nutzung, ohne die gestalterischen und immissionsschutzbezogenen Ziele der Regelung zu beeinträchtigen.

Warenautomaten

Vorschrift

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

Begründung

Die Unzulässigkeit von Warenautomaten dient der Wahrung eines geordneten und hochwertigen Erscheinungsbildes der Gebäude und ihrer unmittelbaren Umgebung. Warenautomaten treten gestalterisch häufig stark in Erscheinung und können zu einer visuellen Unruhe im Fassaden- und Straßenbild führen.

Der Ausschluss stellt hierbei kein generelles Verbot von Warenautomaten in der Stadt Norderney dar. Außerhalb des räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches dieser Satzung können Warenautomaten weiterhin zulässig sein und unterliegen dort den jeweils einschlägigen Regelungen.

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 21:00 Uhr bis 07:00 Uhr, bzw. bei Gewerbebetrieben bei erweiterten Öffnungszeiten 30 min vor/ nach Ladenschluss, nicht gestattet.

Begründung

Die Regelungen wurden getroffen, um ein gezieltes Anstrahlen von Gebäuden und Grünanlagen zu ermöglichen, welches die architektonische Gestaltung hervorhebt, ohne die umliegende Umgebung zu beeinträchtigen. Durch die Begrenzung auf die Objektoberfläche und das Vermeiden von Abstrahlungen in den Himmel wird zudem Lichtverschmutzung reduziert.

Die zeitlichen Beschränkungen orientieren sich an den Vorschriften für Werbeanlagen und verfolgen entsprechend die gleichen Zielsetzungen, insbesondere der Berücksichtigung ökologischer Belange sowie den Schutz der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Nachtstunden. Für Gewerbebetriebe wird durch die Ausnahmeregelung bei erweiterten Öffnungszeiten eine bedarfsgerechte Nutzung ermöglicht, ohne die immissionsschutzbezogenen und gestalterischen Ziele der Regelung zu beeinträchtigen.

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.

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.

7.10 Abweichungen

Vorschrift

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.

Begründung

Diese Festsetzung dient der Klarstellung, dass Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zulässig sind und durch die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall geprüft werden können. Zugleich wird verdeutlicht, unter welchen Voraussetzungen und nach welchen Maßstäben entsprechende Entscheidungen zu treffen sind.

7.11 Ordnungswidrigkeiten

Vorschrift

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 entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Begründung

Diese Festsetzung dient zur Klarstellung zum Umgang mit Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften.

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) beigelegt.

Norderney, den

Der Bürgermeister