

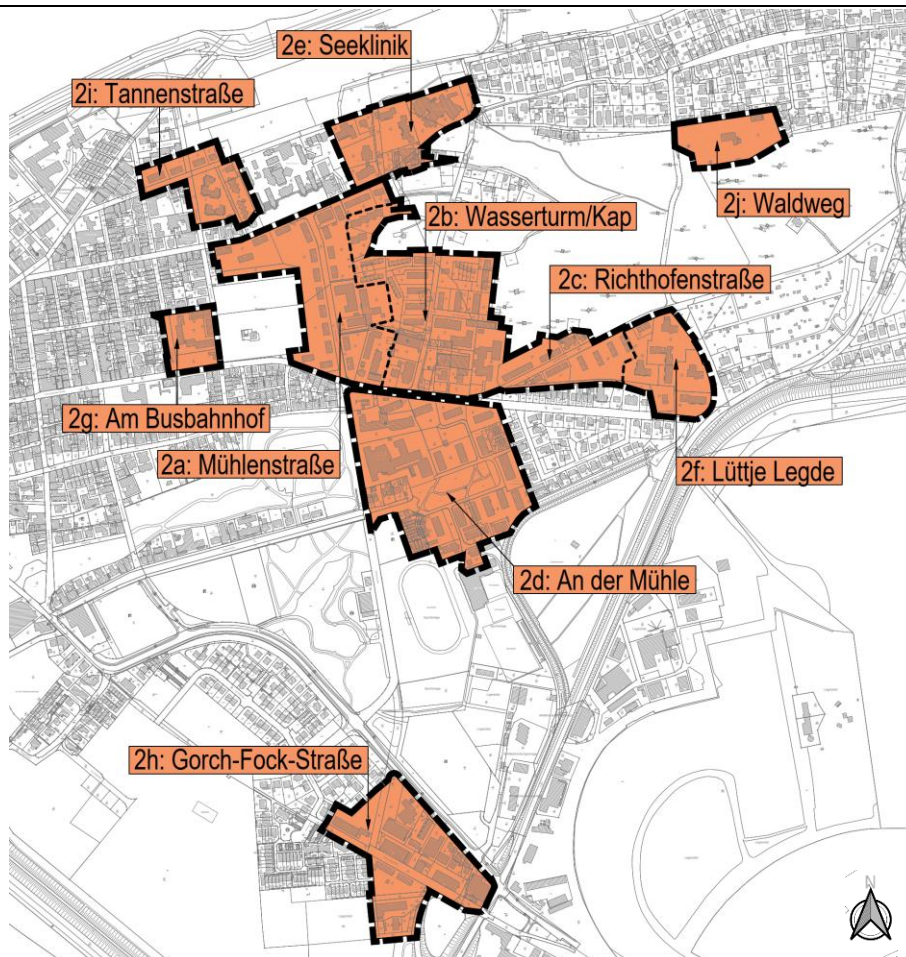
Stadt Norderney

Landkreis Aurich

Gestaltungssatzung

Satzung über die bauliche Gestaltung der Stadt Norderney
(Gestaltungssatzung)

- Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau
(Gebiet 2) -



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	3
2	Einleitung	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Rechtsgrundlagen	3
2.3	Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich	4
3	Planungsrahmenbedingungen	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bebauungspläne.....	7
3.5	Weitere kommunale Satzungen und Konzepte.....	8
3.6	Stadtbild.....	9
4	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	10
5	Relevante Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung...11	
5.1	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.....	11
5.2	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.....	11
5.3	Belange der Wirtschaft	12
5.4	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	13
5.5	Private Belange.....	13
6	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14
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.....	19
6.5	Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	20
6.6	Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	21

7	Inhalte der Planung	22
7.1	Dächer und Dachaufbauten	22
7.1.1	Dachform und Dachneigung	23
7.1.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	23
7.1.3	Dachflächenfenster	25
7.1.4	Dachbegrünung	26
7.2	Fassadengestaltung	27
7.3	Fenster und Türen.....	29
7.4	Ausragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen.....	30
7.5	Werbeanlagen.....	31
7.6	Abweichungen	32
7.7	Ordnungswidrigkeiten.....	32
8	Ergänzende Angaben	32
8.1	Hinweise	32
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	33

Hinweis

Zusätzlich wird ein Handbuch zur Gestaltungssatzung erstellt, das 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 und wurde in den darauffolgenden Monaten und Jahren kontinuierlich fortgeführt sowie ergänzt. 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 Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2).

2 Einleitung

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Norderney verfügt seit 1993 über eine rechtskräftige 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. Insbesondere der wachsende Wohnraumbedarf in der Stadt hat zu einer intensiveren Nutzung von Dachgeschossen, der Errichtung von Balkonen und Dachterrassen sowie dem Ausbau auskragender Bauteile geführt. Diese baulichen Veränderungen beeinträchtigen das für Gebiet 2 charakteristische Ortsbild. Das bestehende Straßenbild wird durch ergänzende Bauteile an den ursprünglichen historisch prägenden Gebäuden überformt. Gleichzeitig werden durch die bisher geltenden Vorschriften Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude behindert und führen zu nicht zufriedenstellenden Ergebnissen.

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 die Gebiete mit Geschosswohnungsbau der Stadt Norderney. Diese unterteilen sich in die folgenden Unterbereiche:

- 2a: Mühlenstraße
- 2b: Wasserturm/Kap
- 2c: Richthofenstraße
- 2d: An der Mühle
- 2e: Seeklinik
- 2f: Lüttje Legde
- 2g: Am Busbahnhof
- 2h: Gorch-Fock-Weg

- 2i: Tannenstraße
- 2j: Waldweg

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie 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 ausgewiesen. In zentralen Orten 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 ausgewiesen.

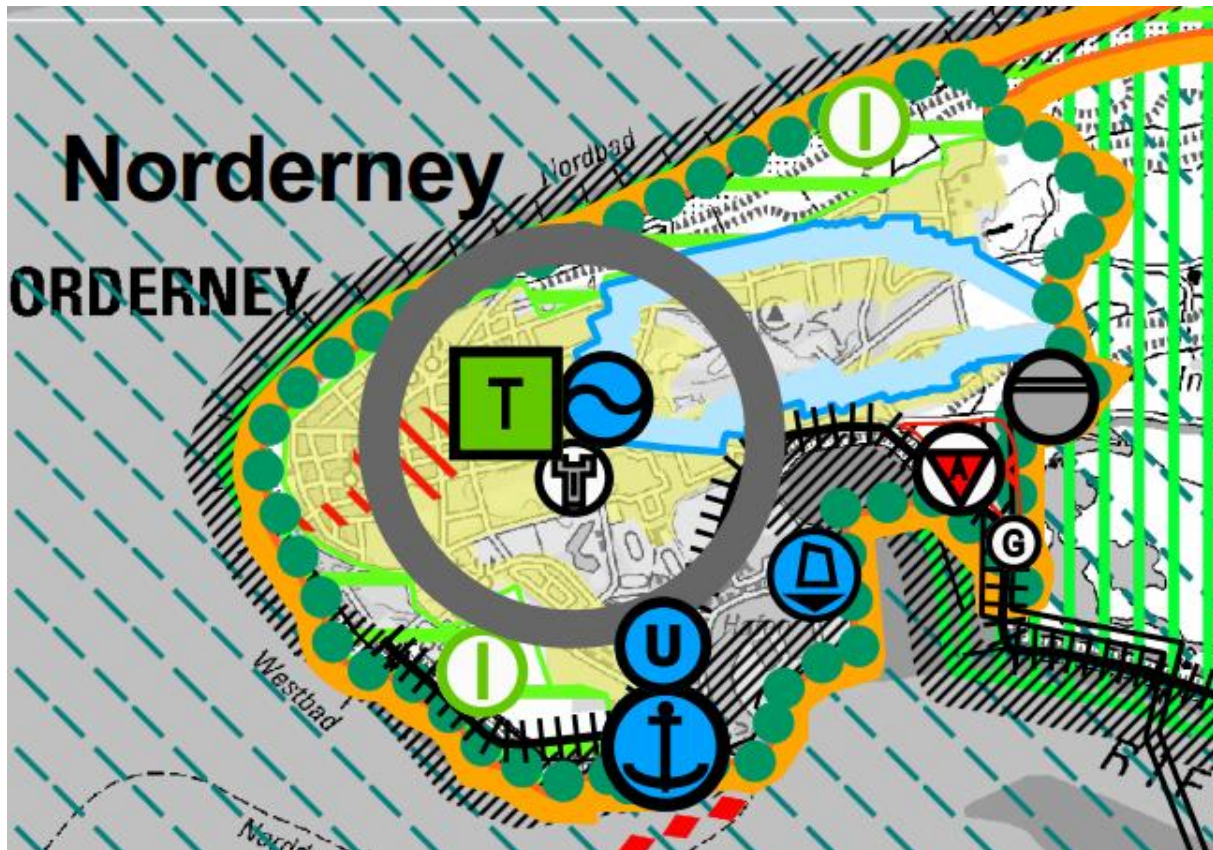


Abbildung 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Aurich

Durch die Gestaltungssatzung soll die historisch gewachsene Siedlungsstruktur langfristig gesichert werden. Zudem ermöglichen die Vorschriften der Satzung eine zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung der Stadt 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 (FNP) der Stadt Norderney stellt für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2) überwiegend Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf dar.

Im Gebiet 2a „Mühlenstraße“ stellt der FNP Allgemeine Wohngebiete sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Senioren“ dar. Im Bereich 2b „Wasserturm/Kap“ stellt der Plan ein Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Gebäude sozialer Zwecke und für öffentlichen Betrieb“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ dar. Die Gebiete 2c „Richthofenstraße“, 2f „Lüttje Legde“ und 2g „Am Busbahnhof“ werden als Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Der Bereich 2d „An der Mühle“ wird als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen“ sowie „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Gebäude sozialer Zwecke“ und „Betrieb öffentlicher Zweckbestimmung“ dargestellt. Für das Gebiet 2e „Seeklinik“ stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus, Sanatorien“ dar. Der Bereich 2h „Gorch-

Fock-Weg“ wird als Allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtung“ dargestellt. Das Gebiet 2i „Tannenstraße“ wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ dargestellt, während der Bereich 2j „Waldweg“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dargestellt wird.

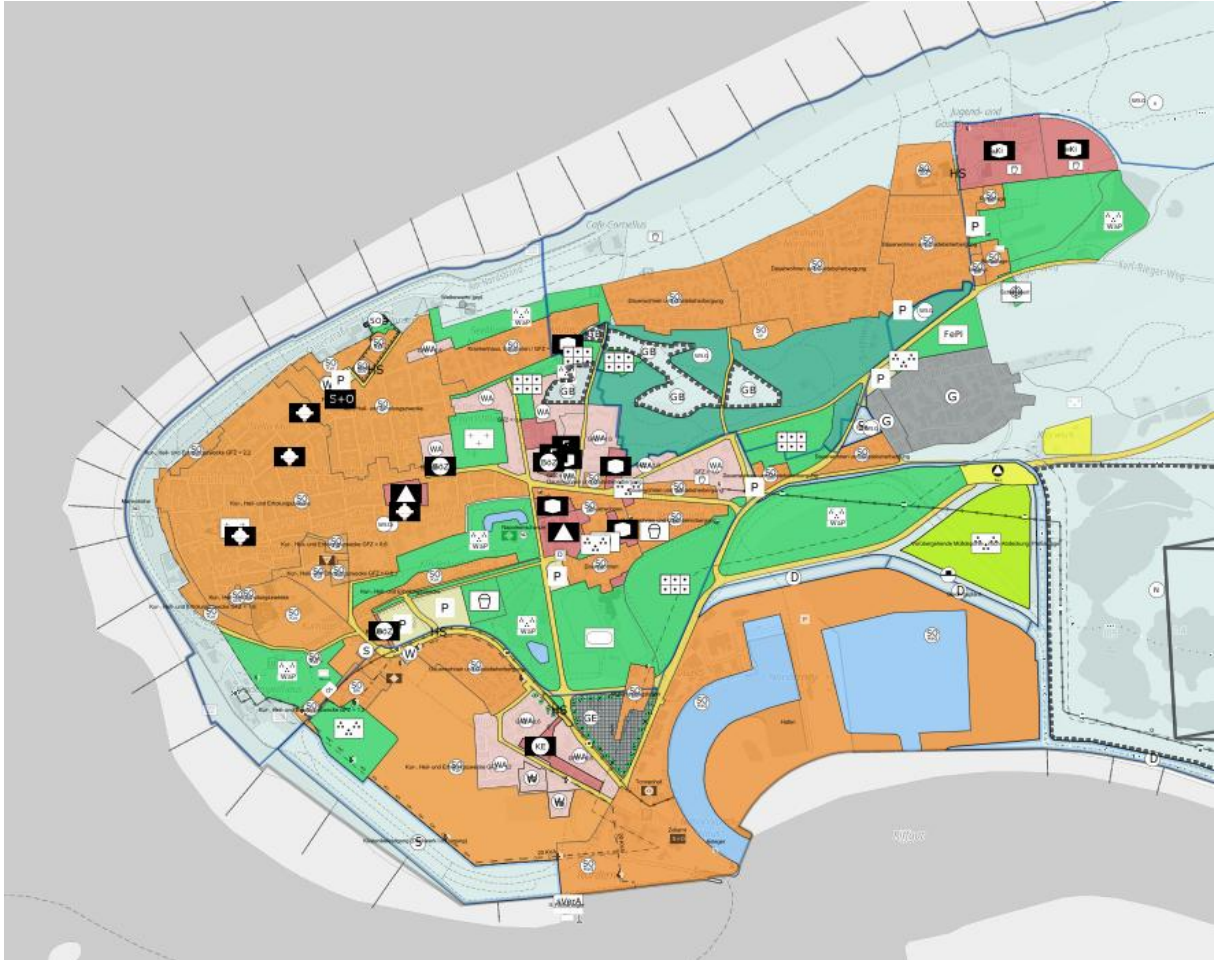


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Norderney, Quelle: Raumordnungsportal Niedersachsen FIS-RO)

3.4 Bebauungspläne

Für den Satzungsbereich gelten insgesamt zwölf rechtskräftige Bebauungspläne, von denen vier örtliche Bauvorschriften bzw. Gestaltungsfestsetzungen mit Bezug zur vorliegenden Gestaltungssätze enthalten. Dabei handelt es sich um die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“ (ergänzendes Verfahren), rechtskräftig seit dem 22.02.2019
- Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 24.01.2025
- Bebauungsplan Nr. 30 „Am Kap“, 7. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018
- Bebauungsplan Nr. 36 „Seeklinik“ sowie die 1. Änderung, 3. Änderung und 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 02.02.2018

Welche der dort getroffenen örtlichen Bauvorschriften durch das Inkrafttreten der vorliegenden gebietsbezogenen Gestaltungssatzung für Gebiet 2 aufgehoben werden oder ergänzend wirken, lässt sich dem § 10 der Satzung entnehmen.

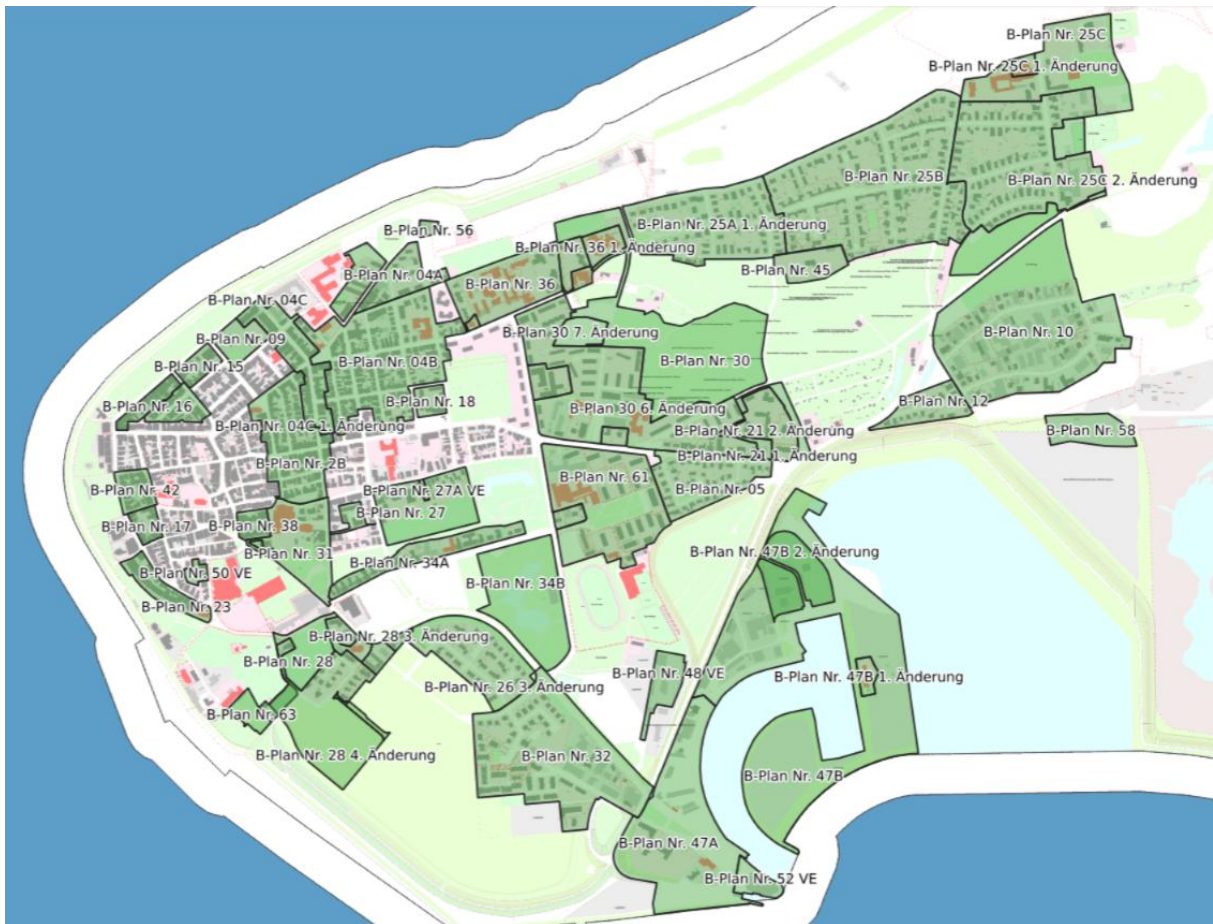


Abbildung 3: Rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Norderney (Quelle: Stadt Norderney)

3.5 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Erhaltungssatzungen

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für Gebiet 2 sind insgesamt drei Erhaltungssatzungen in Kraft. Diese 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. 6 „Schulzenstraße, Wiedaschstraße, Luciusstraße, Benekestraße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 9 „An der Mühle, Mühlen-, Beneke-, Tannenstraße, Am Busbahnhof“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024
- Erhaltungssatzung Nr. 11 „Nordhelmsiedlung“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 2024

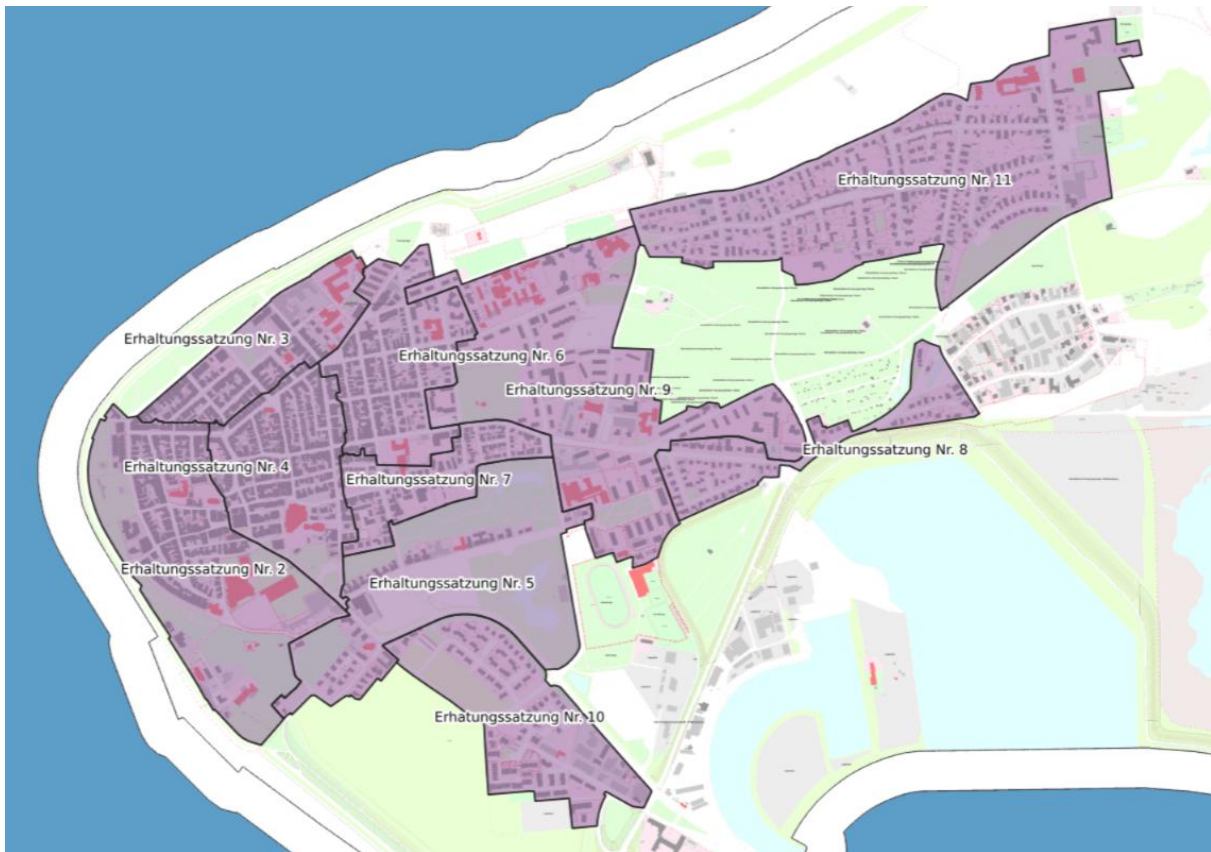


Abbildung 4: Rechtskräftige Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney. Quelle: Stadt Norderney

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 wird das Straßenbild der Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2) durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Dabei haben sich verschiedene Baustile entlang bestimmter Straßenzüge (wie z.B. an der Mühlenstraße, Wasserturm, der Richthofenstraße und an der Straße „An der Mühle“) entwickelt. Aus diesem Grund ist das Gebiet 2 nochmal untereinander zониert worden.

Insbesondere innerhalb der Siedlung 2a „Mühlenstraße“ sind die jeweiligen Gebäude aufgrund desselben Baustils ortsbildprägend. Charakterisierend für das Gebiet 2a „Mühlenstraße“ sind zweigeschossige Gebäude mit einem anthrazitfarbenen Walmdach. Die Fassade der Gebäude ist als Lochfassade ausgebildet und mit rot angestrichenem Putz versehen. Nachträglich ist ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht worden. Die Fenster haben ein stehendes Format, die Dachlandschaft ist zur Straßenseite lediglich mit wenigen Dachfenstern versehen. Balkone oder auskragende Bauteile sind an den von der Erschließungsstraße einsehbaren Fassaden nicht vorhanden.

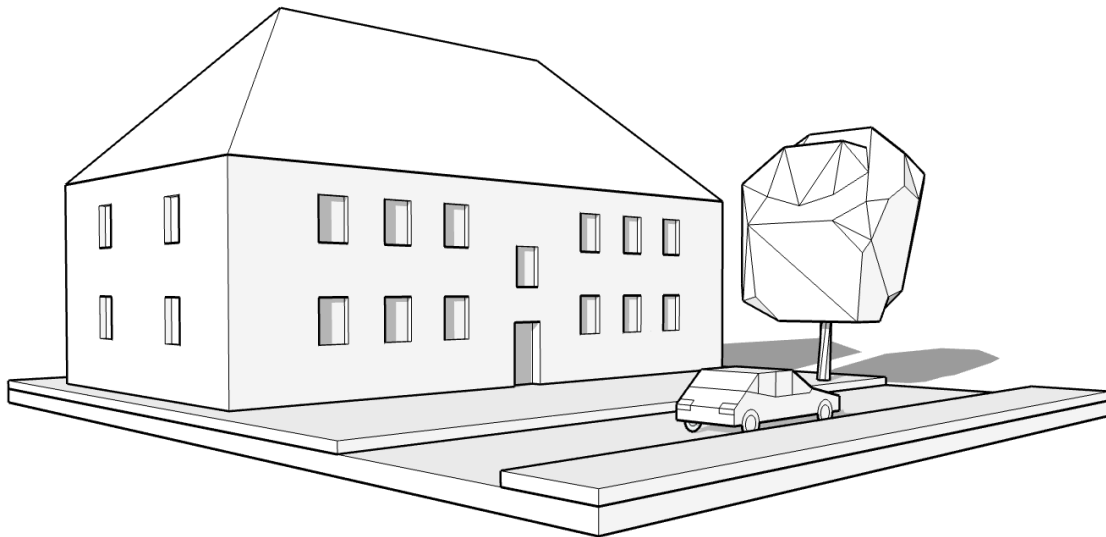


Abbildung 5: Skizze Gebäudetyp im Gebiet 2a

Weiterhin sind innerhalb des Gebietes 2d „An der Mühle“ ortsbildprägende Gebäude vorzufinden, deren Baustil in jüngster Vergangenheit auch bei Neubauten aufgenommen wurde. Prägend für die Gebäude im Gebiet 2d sind neben dem Satteldach ebenso die Satteldachgauben sowie die Lochfassade mit Ziegelmauerwerk.

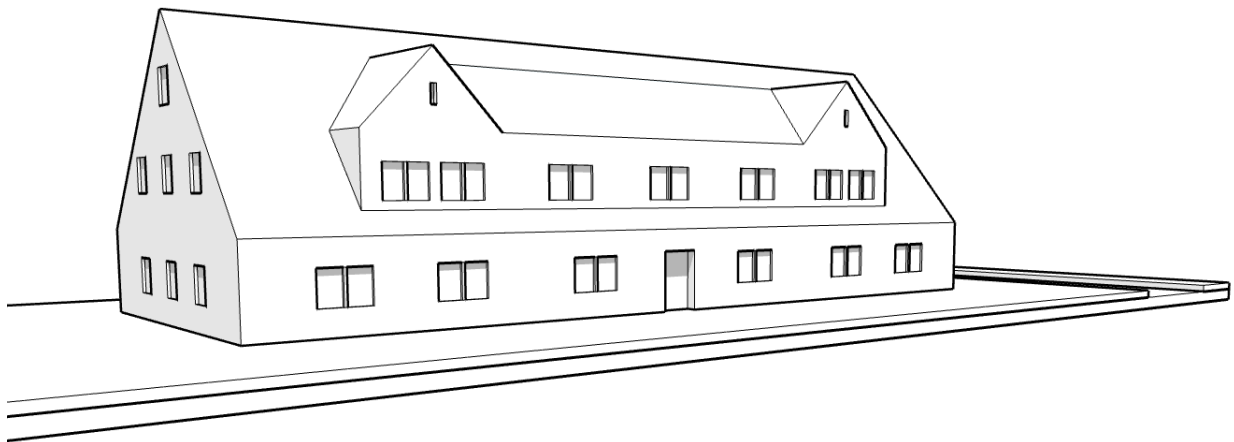


Abbildung 6: Skizze Gebäudetyp im Gebiet 2d

4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Das charakteristische Orts- und Straßenbild des Gebietes 2 wird vor allem durch eine ruhige Dachlandschaft geprägt, die nur wenige Einschnitte, Aufbauten oder Dachfenster aufweist. Die Fassaden sind schlicht gehalten und meist als sogenannte Lochfassaden gestaltet, die entweder verputzt oder aus Ziegelmauerwerk bestehen. Sichtbare Balkone oder auskragende Bauteile fehlen weitgehend.

Der steigende Wohnraumbedarf auf der Insel hat jedoch zu einem verstärkten Ausbau von Dachgeschossen und zur Errichtung zusätzlicher auskragender Bauteile geführt. Traditionell als Lagerraum genutzte Dachböden werden zunehmend zu Wohnzwecken umgebaut. Damit

entstehen neue Anforderungen an Belichtung und Gestaltung, die den Einbau von Dachfenstern, Gauben und Dacheinschnitten erforderlich machen. Parallel dazu werden vermehrt Balkone und Dachterrassen errichtet, um die Wohnqualität zu erhöhen und den begrenzten Außenraum auf der Insel besser nutzbar zu machen. Diese Elemente können jedoch das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Dachlandschaft und der schlichten Fassadengestaltung erheblich beeinträchtigen, wenn sie ungeregelt umgesetzt werden. So sind in Gebiet 2 zunehmend nachträglich angebrachte Dachaufbauten, Dachfenster sowie auskragenden Bauteile zu beobachten, die das typische Ortsbild überformen.

Ziel der Neuformulierung der Gestaltungssatzung ist es, den gestiegenen Wohnraum- und Nutzungsanforderungen gerecht zu werden und dabei ein harmonisches Ortsbild der Gebiete mit Geschosswohnungsbau zu wahren. Daher werden im Rahmen der vorliegenden Satzung klare Regelungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, Fenstern und Türen sowie auskragenden Bauteilen, Balkonen und Dachterrassen getroffen, die eine behutsame Integration moderner Bauelemente in die gewachsene Struktur des Gebietes 2 ermöglichen. Ergänzend dazu enthält die Satzung zusätzliche Regelungen zu Werbeanlagen, um ein einheitliches und zurückhaltendes Erscheinungsbild in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau zu gewährleisten, die überwiegend dem Wohnen dienen.

5 Relevante Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die vorliegende Gestaltungssatzung enthält verbindliche Vorschriften, die den Charakter der Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2) bewahren, gleichzeitig aber auch notwendige Erneuerungen und Anpassungen ermöglichen. Durch Regelungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, auskragenden Bauteilen, Türen und Fenstern sowie durch zusätzliche Einschränkungen bei Werbeanlagen wird sichergestellt, dass das ruhige und geordnete Stadtbild von Gebiet 2 nicht beeinträchtigt wird. Trotz dieser Vorgaben bleibt ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sodass eine zeitgemäße Entwicklung innerhalb des vorgegebenen Rahmens erfolgen kann. Das durch diese Maßnahmen geförderte harmonische Ortsbild steigert die Attraktivität für Anwohner und Besucher gleichermaßen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt bei. Die oben genannten städtebaulichen Belange werden durch die Satzung daher in angemessener Weise berücksichtigt.

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

Innerhalb des Satzungsgebietes 2 befinden sich mehrere Baudenkmäler gem. § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Diese prägen das historische Stadtbild und tragen zur baulichen Identität des Gebietes bei. Dazu gehören:

- das städtische Wasserwerk mit Maschinistenwohnhaus in der Jann-Berghaus-Straße 34, Gebiet 2a („Mühlenstraße“)
- die zum städtischen Wasserwerk zugehörige Pumpstation „Zirkus“ in der Jann-Berghaus-Straße 41, Gebiet 2d („An der Mühle“)
- die Windmühle Selden Rüst mit Müllershaus in der Marienstraße 24, Gebiet 2d („An der Mühle“)

Der Erhalt dieser Baudenkmäler sowie ihrer historischen Substanz ist von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung. Dabei greift der Denkmalschutz nicht nur am Gebäude selbst. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen u.a. nicht errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird (Umgebungsschutz). Bauliche Anlagen sind demnach so zu gestalten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.



Abbildung 7: Übersicht Baudenkmäler, Auszug aus dem Denkmaltatlas Niedersachsen, Stand 07.11.2024

Die vorliegende Gestaltungssatzung trägt diesen Anforderungen Rechnung. Zum einen bleiben abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) von den Satzungsinhalten unberührt. Zum anderen enthält sie klare gestalterische Vorgaben, die dazu beitragen, dass sich bauliche Veränderungen harmonisch in das Ortsbild einfügen und das historische Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Auf diese Weise leistet die Satzung einen wichtigen Beitrag zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung des prägenden Ortsbildes.

5.3 Belange der Wirtschaft

Der Ausbau und die Erweiterung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen stellt einen wesentlichen wirtschaftlichen Faktor dar, der durch die Regelungen der Satzung weiterhin ausdrücklich unterstützt und gefördert werden soll. Darüber hinaus verfolgt die Gestaltungssatzung das Ziel, das historisch gewachsene Ortsbild der Innenstadt mit ihrer Bäderarchitektur zu erhalten und zu fördern.

Gewerbetreibende, insbesondere Anbieter von Mietwohnungen, Ferienwohnungen oder vergleichbaren Angeboten, erhalten mit der vorliegenden Gestaltungssatzung klar bestimmte Vorgaben. Die Regelungen hinsichtlich der Dachgestaltung können dabei beispielsweise den Dachausbau und damit die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum beeinflussen. Ebenso könnten die Vorgaben zur Begrenzung von Balkonen, Dachterrassen und auskragenden Bauteilen dazu führen, dass Anbieter von (Ferien-)wohnungen auf alternative Möglichkeiten zurückgreifen müssen, um ihre Angebote entsprechend den Marktanforderungen zu gestalten.

Ebenso können die ergänzenden Vorschriften zu Werbeanlagen sich auf die Sichtbarkeit von Gewerbebetrieben auswirken. Um die wirtschaftlichen Interessen weiterhin in einem akzeptablen Rahmen zu berücksichtigen, wird mit den getroffenen Regelungen weiterhin ein ausreichender Spielraum zur individuellen Gestaltung gelassen.

Gleichzeitig verfolgt die Gestaltungssatzung das Ziel, das historisch gewachsene Stadtbild zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dies trägt nicht nur zum Erhalt der kulturellen Identität bei, sondern hat auch positive Auswirkungen auf den für die Stadt essenziellen Tourismussektor. Durch die Bewahrung des historischen Charakters bleibt die Attraktivität der Stadt als Reiseziel langfristig gesichert.

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 drei 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 Unternehmen auf Schutz ihres Eigentums eingeschränkt in der Auswahl:

- der Lage, Abmessungen und Form von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie deren Kombination
- der Lage, Abmessungen und Formaten von Dachflächenfenstern
- der Gestaltung von Flachdächern hinsichtlich Dachbegrünung
- der Gestaltung von Fassaden hinsichtlich Fassadenart und Fassadenbekleidung
- der Abmessungen und Farbe von Türen und Fenstern
- der Gestaltung von auskragenden Bauteilen, Balkonen, Dachterrassen hinsichtlich Gliederung, Maßstab, Form, Brüstung und Abmessungen

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.

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 Dächern und Dachaufbauten

Zu Dächern und Dachaufbauten wurde herangetragen, dass diese bereits in der NBauO geregelt werden und keine weiterführenden Einschränkungen notwendig seien-

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. 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.

Weiterhin wurde angemerkt, dass die Kombination von Loggien und Giebeln nicht reglementiert werden muss.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet eine Häufung verschiedener Dachelemente als störend für das Gesamterscheinungsbild der Dachlandschaft. Diese wird durch vermehrte und unterschiedliche Dachelemente durchschnitten und überfrachtet. Daher erachtet die Stadt es weiterhin für notwendig, eine Kombination von Dachgauben und Dach-einschnitten innerhalb einer Dachfläche auszuschließen.

Des Weiteren wurde die Frage gestellt, warum Zwerchgiebel nur in Gebiet 2e sowie nur eingeschossig zulässig sind.

Zwerchgiebel können in einer zweigeschossigen Bauweise das eigentliche Hauptdach dominieren und sind daher weiterhin nur eingeschossig zulässig, um die Proportionen zwischen Hauptdach und Zwerchgiebel zu wahren. In den übrigen Bereichen des Gebietes 2 sind Zwerchgiebel im Bestand kein prägendes Merkmal, weshalb ihre Zulässigkeit damit unbegründet wäre.

Außerdem kam der Hinweis, dass Kombinationen und Größen von Fenstern Resultate des Innenraums seien und nicht reglementiert sein sollten.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Ein Gebäude sollte stets auch von der Außenwirkung in den Innenraum geplant werden. Eine rein funktionale Anordnung von Dachöffnungen kann zu einem unausgewogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft führen. Die getroffenen Regelungen sollen dem entgegenwirken.

Ebenfalls wurde die Flächengröße von 1,5 m² in Frage gestellt.

Die Frage wird in die weitere Bearbeitung einbezogen. Die Flächenbeschränkung wird aufgehoben. Damit sind auch größere Formate möglich, die einzelnen Öffnungsflügel müssen dabei jedoch ein stehendes Format haben.

Zur Fassadengestaltung

Zur Fassadengestaltung wurde die Beschränkung auf Lochfassaden als nicht mehr zeitgemäß betrachtet.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Moderne Skelettbauten widersprechen der bisher prägenden Architektur auf der Insel. Daher sind weiterhin nur als geschlossene Fassade wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen ausgebildete Außenwände zulässig.

In diesem Zuge wurde zudem gefragt, warum auch Sandstein als Material zulässig sei.

In Gebiet 1 ist, nach Überarbeitung der Satzung, statt Sandstein heller Naturstein als zusätzliches Fassadenmaterial zulässig, da dieser hier vermehrt im Bestand als Baustoff eingesetzt wurde. In dem Gebiet 2 und 3 ist er nicht prägend als Fassadenmaterial und damit auch nicht zulässig.

Auch wurde geäußert, dass Materialauswahl und -kombinationen nicht verhindert werden sollten.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Beschränkung der zulässigen Materialien fußt auf den bisher prägenden Baustoffen in der Fassadengestaltung. Mit der prozentualen Beschränkung anderer Baustoffe soll verhindert werden, dass durch eine Häufung verschiedener Materialien das Erscheinungsbild eines Gebäudes den Straßenraum dominiert und sich nicht in den Gesamtkontext einfügt.

Ein weiterer Hinweis bezog sich auf die Beschränkung von Grünfassaden.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Für Grünfassaden wird die Beschränkung aufgehoben. Eine Fassadenbegrünung ist auch vollflächig möglich.

In diesem Zuge wurde auch auf die Begrünung von Dachflächen eingegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Satzung erfolgt keine Vorschrift des zu verwendenden Dachmaterials. Für Flachdächer ab einer Fläche von 15 m² ist ein Gründach vorzusehen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Carports und Nebenanlagen.

Zu Fenstern und Türen

Bzgl. Fenstern und Türen wurde der zulässige Anteil an der Fassade hinterfragt. Dies würde aus energetischer Sicht keinen Sinn machen. Zudem sei auch nicht nachvollziehbar, warum keine bodentiefen Fenster zulässig seien.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird an der Regelung festgehalten, um den gebietseigenen Charakter, in dem bisher keine bodentiefen Fenster vorzufinden sind, zu wahren.

Zu auskragenden Bauteilen, Balkonen, Dachterrassen

Zu auskragenden Bauteilen, Balkonen und Dachterrassen wurde die Frage aufgeworfen, warum diese nicht zur Straßenseite zulässig sein sollen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird an der Regelung festgehalten, um den gebietseigenen Charakter, Balkone und Loggien zur Straßenseite untypisch sind, zu wahren.

In diesem Zuge wurde auch angeregt, dass eine Einschränkung der Außenmaße nicht notwendig sei, da diese bereits in der NBauO geregelt werden.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die NBauO regelt lediglich die Anforderungen, um einen Brandschutz zu gewährleisten. Die Wahrung des Stadtbildes und gestalterische Aspekte werden mit den Regelungen der NBauO nicht berücksichtigt.

Zu Werbeanlagen

Zu den Werbeanlagen wurde angeregt, dass diese notwendige Maßnahmen wirtschaftlichen Handelns seien und daher nicht reglementiert werden sollten.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Häufung oder Deplatzierung von Werbeanlagen kann sich wesentlich auf das Erscheinungsbild einer Fassade und damit auf den Straßenraum auswirken. Regelungen zur Begrenzung von Werbeanlagen sind daher erforderlich, um dem entgegenzuwirken. Die Vorschriften zu Werbeanlagen werden jedoch grundlegend überarbeitet, sodass sich in Gebiet 2 lediglich Regelungen zur Anzahl und Größe der Werbeanlage sowie zum Ausschluss von Leuchtwerbung /beleuchteter Werbung erfolgt.

Zu Abweichungen

Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass Abweichungen subjektive Entscheidungen herbeiführen und diese nicht notwendig seien.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Abweichungen sind notwendiges Mittel, um auf begründete Einzelfälle reagieren zu können. Ihre Anwendung ist ebenfalls durch die NBauO geregelt.

Weitere Hinweise bezogen sich auf Regelungsinhalte der anderen Gestaltungssatzungen.

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.

Für das Satzungsgebiet 2 wurde empfohlen, einen Gestaltungsbeirat zu gründen, um künftig eine fachliche Begleitung und qualitätsvolle Umsetzung der gestalterischen Vorgaben sicherzustellen. Darüber hinaus wurde angeregt, eine gezielte gestalterische Ausarbeitung für Architektinnen und Architekten zu erarbeiten, um eine einheitliche und qualitätsvolle Umsetzung der Satzung zu fördern.

Mit Blick auf die Gestaltung von Wohngebäuden wurde vorgeschlagen, sowohl bodentiefe Fenster als auch Kniestockfenster zuzulassen, da diese eine bessere Nutzung und Belichtung der Innenräume ermöglichen. Ein weiterer wichtiger Hinweis betraf die Aufbereitung der Unterlagen zur Gestaltungssatzung: Diese sollten so gestaltet sein, dass sie auch für fachlich nicht vorgebildete Personen gut lesbar und nachvollziehbar sind.

Die Anmerkungen wurden in der Überarbeitung der gebietsbezogenen Satzung 2 berücksichtigt.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen 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 zur Kenntnis genommen. Regelungen zu technischen Anlagen und Vorgärten werden in der Allgemeinen Gestaltungssatzung getroffen und beziehen sich nicht auf die gebietsbezogene Satzung 2.

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. Die Satzung 2 trifft keine Vorgaben zur Fensterfarbe.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung bezieht sich auf Regelungsinhalte der gebietsbezogenen Satzung 1.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

Die BlmA hat auf geplante Maßnahmen hinsichtlich der Errichtung von E-Bike-Ladestationen und Umgestaltung von Fahrradstellplätzen auf Liegenschaften hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 denkmalschutzrechtliche 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 ist eine private Stellungnahme eingegangen. Diese wurde wie folgt abgewogen:

Privater Einwender 1

Der private Einwender 1 hat darum gebeten, in der neuen Gestaltungssatzung eine Ausnahmeregelung zu verankern, die er ermöglicht, im nicht direkten Sichtbereich unter anderem Dachaufbauten zuzulassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in § 6 Abweichungen der Gestaltungssatzung für das Gebiet 2 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.

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 1 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 weiterer 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 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 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 weiterer 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 Geltungsbereiches der Satzung befinden und in diesem Bereich ggf. entsprechend denkmalrechtlicher 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/Paragraphen 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.

Die Hinweise beziehen sich auf Regelungsinhalte der Allgemeinen Gestaltungssatzung.

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 Planung

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 Dächer und Dachaufbauten

Präambel

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

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

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

- *Es ist anzustreben die Anzahl der Gauben möglichst gering zu halten. Eine angemessene Proportion der Dachgauben gegenüber dem Gebäude ist empfehlenswert.*
- *Eine Belichtung der Innenräume über die Giebelfassade ist vorzuziehen, um die Dachlandschaft möglichst ruhig gestalten zu können.*
- *Dachflächenfenster sollten kleinformig, in der Breite schmal und möglichst von der Straße aus nicht einsehbar sein.*
- *Die Ausrichtung der Dachaufbauten sollte sich aus der Fassadengliederung ableiten.*

7.1.1 Dachform und Dachneigung

Vorschrift

Geneigte Dächer sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen herzustellen.

Begründung

Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, prägen symmetrisch geneigte Dächer (Walmdach, Satteldach) das Ortsbild in Gebiet 2. Daher sollen diese auch zukünftig symmetrisch geneigt hergestellt werden. Neben geneigten Dächern sind jedoch auch Flachdächer grundsätzlich zulässig.

7.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben

Vorschrift

Dachaufbauten sind nur als Walmgauben, Schleppgauben, Giebelgauben, Trapezgauben oder Kastengauben zulässig. Pro Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

Begründung

Die Festlegung bestimmter Gaubenformen sowie die Beschränkung auf eine Gaubenart pro Gebäude dienen dem Ziel, ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu bewahren. Insbesondere bei der Kombination verschieden ausgeführter Elemente innerhalb einer Dachfläche entsteht ein unruhiges Gesamtbild, welches durch die Beschränkung auf je eine Gaubenart pro Gebäude vermieden werden soll. Die Auswahl der zulässigen Gaubenformen ergibt sich dabei aus den bereits Ortsbildprägenden und charakteristischen Gaubenarten in Gebiet 2.

Vorschrift

Die Dachflächen von Walmdachgauben und Giebelgauben sind mit 30°-55° Neigung auszubilden.

Begründung

Die Vorgabe eines Neigungsbereichs für Walm- und Giebelgauben soll gewährleisten, dass sich die Gauben harmonisch in das Ortsbild des Gebietes 2 einfügen und dessen Charakter bewahren. Sehr flache oder spitze Dachneigungen sind auf Norderney unüblich. Zudem können sie die Proportionen von Gauben und Dachflächen unausgewogen erscheinen lassen. Der gewählte Neigungsbereich lässt dabei ausreichend gestalterischen Spielraum zu.

Vorschrift

Die Dachfläche von Trapezgauben ist mit > 15° Neigung auszubilden. Die Seitenflächen der Trapezgauben sind mit 45°-75° Neigung (zur waagerechten) auszubilden.

Begründung

Auch die Vorgabe von Neigungsbereichen für Trapezgauben dient dem vorwiegenden Ziel einer harmonischen Dachgestaltung. Eine Dachneigung von mehr als 15° gewährleistet, dass Gauben nicht unangemessen flach wirken. Die Neigung von 45° bis 75° für die Seitenflächen sorgt für eine ausgewogene Proportion und verhindert extreme Formen, die nicht den für Gebiet 2 typischen Bauformen entsprechen. Gleichzeitig ist auch hier ausreichend Raum für individuelle Gestaltung gegeben.

Vorschrift

Die Dacheindeckung der Gaube muss in Materialität und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Kastengauben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Begründung

Gauben in anderer Materialität und Farbe als die Dacheindeckung des Hauptdaches wirken wie Fremdkörper und entsprechen nicht der Zielsetzung der vorliegenden Gestaltungssatzung. Gewünscht ist eine unauffällige Integration nachträglich hergestellter Dachaufbauten in die Dachlandschaft. Die Ausnahme für Kastengauben ergibt sich aus deren spezieller Bauweise, die oftmals eine andere Materialität und entsprechend auch eine andere Farbigkeit erfordert.

Vorschrift

Dachgauben sind nur in der untersten Dachgeschossebene zulässig. Die Errichtung von übereinanderliegenden Dachaufbauten sowie Dachaufbauten über mehrere Geschosse ist nicht zulässig.

Begründung

Mehrgeschossige oder übereinanderliegende Dachgauben sind unzulässig, da sie die typische Gliederung der Dachflächen durchbrechen und die Dachlandschaft unruhig wirken lassen. Zudem können sie das Verhältnis zwischen Hauptdach, Gebäudekörper und Gaube unausgewogen erscheinen lassen und andere Merkmale eines Gebäudes, wie die Fassadengestaltung, dominieren. Die Beschränkung auf die unterste Dachgeschossebene soll zu einem einheitlichen Gestaltungsbild beitragen.

Vorschrift

Dachflächenfenster auf Gauben sind unzulässig.

Begründung

Gauben sollen als eigenständige architektonische Elemente wirken, die sich harmonisch in das Hauptdach sowie das Gesamtbild eines Gebäudes einfügen. Dachflächenfenster unterbrechen oftmals die Linienführung der Gauben und können zu einer überladenen Optik führen, die nicht der städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Vorschrift

Bei der Errichtung von Gauben beträgt der seitliche Abstand zum jeweiligen Ortgang (Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand zum First mindestens 1,00 m. Gauben sind mit einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Traufe zu errichten. Wenn mehrere Gauben errichtet werden, ist untereinander ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Abstände sind in der Schräge zu messen.

Begründung

Die Abstände zum Ortgang, zum First und zur Traufe dienen dazu, die Gauben optisch klar von den Rändern der Dachflächen abzugrenzen, um auszuschließen, dass der ausgebaute Dachraum als zusätzliches Vollgeschoss wahrgenommen und damit die ursprüngliche Kubatur des Dachgeschosses unverhältnismäßig überformt wird. Die Proportionen des Daches werden damit gewahrt. Auch bei mehreren Gauben ist zur Wahrung einer geordneten Dachlandschaft untereinander ein Mindestabstand einzuhalten. Dies trägt ebenso zu einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft bei. Die festgelegten Mindestabstände gewährleisten dabei eine ausreichende optische Absetzung der Gauben bei gleichzeitig praktikabler baulicher Umsetzbarkeit.

Vorschrift

Bei der Errichtung von Dachgauben darf das Gesamtmaß aller Gauben von 1/2 der Traufwandlänge nicht überschritten werden.

Begründung

Gauben sollen als Ergänzung zum Gebäude sowie Hauptdach fungieren und diese Elemente nicht dominieren oder überformen. Daher wird das Gesamtmaß aller Gauben auf 1/2 der Traufwandlänge begrenzt. Dieses Maß bietet ausreichend Möglichkeiten des Dachausbaus zur Schaffung von weiterem bzw. qualitativ hochwertigem Wohnraum.

Dacheinschnitte

Vorschrift

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Begründung

Die Dachlandschaft in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau zeichnet sich durch unauffällige Fassaden und Dachlandschaften mit wenigen Dachfenstern, Dachaufbauten und auskragenden Bauteilen zur öffentlichen Erschließungsstraße aus. Um dieses charakteristische Ortsbild zu wahren, sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

Zwerchgiebel

Vorschrift

Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist unzulässig.

Begründung

Aufgrund der unauffälligen, ortsbildprägenden Fassaden und Dachlandschaften in Gebiet 2, die dem Planungsziel entsprechend zu erhalten sind, sind auch Zwerchgiebel aufgrund ihrer dominanten Wirkung nicht zulässig.

7.1.3 Dachflächenfenster

Vorschrift

Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format (mindestens im Verhältnis 1,2:1) haben. Mehrflügelige Dachflächenfenster können auch liegende Formate aufweisen, die einzelnen Öffnungsflügel müssen jedoch ein stehendes Format haben.

Begründung

Ein stehendes Format der Dachflächenfenster ist ortstypisch für Gebiet 2 und trägt somit zur Wahrung der Proportionen des Gebäudes sowie des charakteristischen Orts- und Straßenbildes bei. Die Begrenzung der Gesamtfläche auf ein Drittel der verbleibenden geneigten Dachfläche soll sicherstellen, dass die Dachflächenfenster ein untergeordnetes Element der Dachgestaltung darstellen und die Dachfläche nicht überladen. Kniestockfenster sind unzulässig, da sie eine gestalterisch unruhige Wirkung entfalten können und nicht Bestandteil der historisch gewachsenen Dachlandschaft sind.

Vorschrift

Die Summe aller Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der Dachfläche der verbleibenden geneigten Dachfläche (ohne Dachgaube, Dacheinschnitt oder Zwerchgiebel) betragen. Kniestockfenster sind unzulässig.

Begründung

Die Begrenzung der Gesamtfläche auf 1/3 der verbleibenden geneigten Dachfläche soll sicherstellen, dass die Dachflächenfenster ein untergeordnetes Element darstellen, welches sich in die bestehende Dachstruktur einfügt. Gleichzeitig bleiben dadurch ausreichend Möglichkeiten für die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Dachausbaus bestehen. Kniestockfenster sind unzulässig, da sie eine gestalterisch unruhige Wirkung entfalten können und nicht Bestandteil der historisch gewachsenen Dachlandschaft sind.

Vorschrift

Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern ist zum Ortgang ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Begründung

Der Abstand vom Ortgang trägt dazu bei, dass die Fenster die Dachkanten nicht optisch dominieren oder unruhige Fassaden und Dachlandschaften entstehen. Zudem resultieren daraus keine nennenswerten Einschränkungen für den Dachausbau. Der Mindestabstand von 1,00 m orientiert sich an den Regelungen für Dachgauben und stellt eine einheitliche Gestaltung der Dachflächen sicher.

Vorschrift

Bei der Errichtung von Dachflächenfenstern in Kombination mit Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Dachaufbauten einzuhalten.

Begründung

Bei Dachgauben und Dachflächenfenstern untereinander werden Mindestabstände von 1,00 m vorgegeben. Entsprechend werden auch in der Kombination einheitliche Abstände gewählt, die zu einem geordneten und strukturierten Eingriff in den Bestand beitragen.

7.1.4 Dachbegrünung

Vorschrift

Werden Hauptgebäude und Garagen gem. § 12 BauNVO ab einer Dachfläche von 40 m² mit einem Flachdach errichtet, sind diese zu begrünen, sofern sie nicht mit Photovoltaik-Modulen bedeckt sind.

Begründung

Die Begrünung von Flachdächern dient der ökologischen Aufwertung des Gebäudes sowie der Umgebung. Dachbegrünung trägt zur Regenwasserrückhaltung, Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Erhalt der Biodiversität bei. Die Begrenzung auf eine Dachfläche ab 40 m² gewährleistet Verhältnismäßigkeit. Kleinere Flächen hätten kaum ökologische Vorteile und wären aus technischen Gründen schwer zu begrünen wären. Daher sind diese von der Regelung ausgenommen.

Vorschrift

Untergeordnete Gebäudeteile, Carports und Nebenanlagen von dieser Vorschrift ausgenommen.

Begründung

Auch untergeordnete Gebäudeteile wie Carports und Nebenanlagen sind von der Vorschrift ausgenommen, da Begrünung aufgrund ihrer typischen Leichtbauweise technisch schwer umsetzbar sowie unwirtschaftlich wäre. Die ökologische Wirkung würde, wie auch bei sehr kleinen Dachflächen, zum Aufwand nicht im Verhältnis stehen.

7.2 Fassadengestaltung

Präambel

Die Fassade eines Gebäudes ist dessen prägendstes Gestaltungselement im öffentlichen Raum. Sie bestimmt wesentlich die Wahrnehmung des Gebäudes und nimmt damit direkten Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild. Dabei wird die Fassadengestaltung insbesondere durch deren Materialität, Farbigkeit, Gliederung, Fenster- und Türformate, sowie durch Vor- und Rücksprünge, auskragende Bauteile, Balkone und Terrassen bestimmt.

In der Vergangenheit wurde das historische Fassadenbild vielfach durch nachträgliche An- und Einbauten überformt. Dies führte zu uneinheitlichen, gestalterisch unruhigen Gebäudefassaden, die ihren historischen Charakter und ihre ortsbildprägende Wirkung in Teilen eingebüßt haben. Die Herausforderung besteht entsprechend darin, funktionale Änderungen (z.B. größere Fensterflächen, Balkone, moderne Materialien) mit dem Anspruch an eine ortsbildverträgliche Architektur in Einklang zu bringen.

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

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

Vorschrift

Die Fassaden sind als Lochfassaden (als geschlossene Fassadenwand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) auszuführen. Optisch ist die Fassade aus Putz oder Ziegelmauerwerk auszuführen.

Begründung

Die Lochfassade ist ein prägendes Merkmal der Stadt Norderney und trägt wesentlich zum charakteristischen Stadtbild bei. Dieses gilt es unbedingt zu erhalten. Die genannten Materialien leiten sich vom Gebäudebestand in Gebiet 2 ab.

Vorschrift

Sprechen bauliche Vorteile (z.B. Statik) dafür, sind ausnahmsweise auch Vorhangfassaden zulässig, sofern diese eine Ziegeloptik (z.B. Creaton) vorweisen.

Begründung

Bei der vorliegenden Gestaltungssatzung geht es insbesondere um den Erhalt und die Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes in Gebiet 2. Sofern die vorgegebene Optik gewahrt bleibt, sind somit auch Vorhangfassaden, die üblicherweise nicht zum historischen Stadtbild gehören, dieses jedoch nicht maßgeblich beeinträchtigen, zulässig. Damit wird modernen sowie ggf. effizienteren Bauweisen Rechnung getragen.

Vorschrift

Zur äußeren Gestaltung der Fassade sind neben Fenster, Türen und deren Rahmen bei Gebäuden nicht mehr als drei Materialien zu verwenden. Zusätzlich zum Ziegel- oder Putzmauerwerk dürfen somit noch zwei weitere Materialien in einer Flächengröße von insgesamt 30 % der geschlossenen Fassadenanteile der einzelnen Fassadenansicht als Fassadenbekleidung Verwendung finden. Folgende Materialien sind zulässig:

- a. Holzverschalungen, auch wärmebehandelt (thermisch modifiziertes Holz – „thermowood“)*
- b. Blechverkleidungen, wie z.B.: Zink, Corteen, Kupfer,*
- c. Rechteckige, nicht glänzende Fassadenplatten und -paneele.*
- d. Fassadenbegrünung*

Begründung

Die vorherrschenden Bautypen in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau zeichnen sich vorwiegend durch einfarbige Fassaden aus. Um eine gewisse gestalterische Flexibilität zu ermöglichen, ohne die prägende Charakteristik zu verlieren, werden daher maximal drei Fassadenmaterialien vorgeschrieben.

Durch die Beschränkung der weiteren Fassadenbekleidungen auf 30 % der jeweiligen Fassadenansicht wird verhindert, dass einzelne Materialien gestalterisch dominieren oder ein unruhiges Erscheinungsbild entsteht. Gleichzeitig wird eine klare Gliederung der Fassade unterstützt. Die zugelassenen Materialien bieten eine angemessene Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten, die sowohl ästhetische als auch funktionale Anforderungen erfüllen. Auf diese Weise wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterischer Kontinuität und architektonischer Weiterentwicklung sichergestellt.

Vorschrift

Eine Fassadenbegrünung ist auch vollflächig möglich.

Begründung

Fassadenbegrünung ist von der Begrenzung ausgenommen, da eine flächenmäßige Einschränkung hier gestalterisch und funktional nicht sinnvoll ist. Darüber hinaus trägt eine Begrünung von Fassaden zur ökologischen Aufwertung bei, insbesondere durch positive Effekte auf Mikroklima, Biodiversität und Regenwasserrückhalt.

7.3 Fenster und Türen

Vorschrift

Der Anteil von Fenster- und Türenflächen der Hauptgebäude muss mindestens 20 % und darf maximal 40 % der Gesamtfläche des straßenseitigen Fassadenabschnittes betragen. In den Gebieten 2a „Mühlenstraße“ und 2c „Richthofenstraße“ dürfen bodentiefe Fenster maximal einen Anteil von 20 % der straßenseitigen Fassade einnehmen.

Begründung

Die Begrenzung der Fenster- und Türenflächen an der straßenseitigen Fassade orientiert sich an den charakteristischen Bestandsgebäuden in Gebiet 3. Zu große Fensterflächenanteile würden die traditionellen Lochfassaden zu sehr überformen, während zu geringen Fensterflächenanteile negative Auswirkungen auf die Erscheinung sowie Belichtung der Innenräume hätten. Die Festlegung auf einen Anteil von mindestens 20 % und höchstens 40 % sorgt für eine ausgewogene Gestaltung, die sowohl den städtebaulichen Charakter bewahrt als auch den modernen Anforderungen an Belichtung gerecht wird.

Vorschrift

In Außenwänden müssen Fenster und Türen ein stehendes Rechteckformat haben bzw. Fensterbänder sind so zu gliedern, dass die einzelnen Fensteranteile ein stehendes Rechteckformat haben und symmetrisch aufgeteilt sind. Das stehende Rechteckformat wird durch ein Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2 definiert, maßgeblich sind die Glasflächen der Öffnungen.

Begründung

Das stehende Rechteckformat trägt zur Einhaltung einer geordneten, symmetrischen Fassadengestaltung bei. Das angegebene Seitenverhältnis sorgt für eine ausgewogene Proportion und unterstützt die übliche Fassadengestaltung in Gebiet 2.

Vorschrift

Für Fensterrahmen und -sprossen sowie Türen müssen Materialien oder Anstriche in den Farben „weiß“, „grau“, „braun“ oder „dunkelgrün“ verwendet werden:

- a. *Als „weiß“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne 1013 „perlweiß“, 9001 „cremeweiß“, 9003 „signalweiß“, 9010 „reinweiß“ und 9016 „verkehrsweiß“.*
- b. *Als „grau“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne der Farbreihe 7000 (7000 bis 7048)*
- c. *Als „braun“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne der Farbreihe 8000 (8000 bis 8029)*
- d. *Als „dunkelgrün“ gelten in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840-HR die Farbtöne 6005 „moosgrün“, 6007 „flaschengrün“, 6009 „tannengrün“, 6012 „schwarzgrün“, 6020 „chromoxidgrün“ und 6028 „kieferngrün“.*

Begründung

Fensterrahmen, -teilungen sowie Türen und Durchgänge prägen als wiederkehrende Gestaltungselemente maßgeblich das Erscheinungsbild von Gebäuden und damit auch den öffentlichen Raum. Die Beschränkung auf die Farbbereiche „weiß“, „grau“, „braun“ und „dunkelgrün“ dient dazu, ein ruhiges, harmonisches und dauerhaft verträgliches Gesamtbild zu sichern und gestalterische Brüche durch auffällige oder untypische Farbgebungen zu vermeiden.

Gleichzeitig orientieren sich die zugelassenen Farbtöne an bewährten, im Ortsbild verbreiteten Gestaltungsprinzipien. Die Bezugnahme auf das RAL-Farbregister gewährleistet eine klare und nachvollziehbare Regelung und bietet zugleich ausreichend Spielraum innerhalb der definierten Farbbereiche.

7.4 Auskragende Bauteile, Balkone, Dachterrassen

Vorschrift

Balkone, Loggien und Dachterrassen sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen ausgerichteten Gebäudeseiten nicht zulässig.

Begründung

Balkone, Loggien und Terrassen sind derzeit in Gebiet 2 an den von der Erschließungsstraße einsehbaren Gebäudeseiten kaum vorhanden. Dieses charakteristische Straßenbild soll auch zukünftig erhalten bleiben. Um zu großen Einschränkungen zu vermeiden, bezieht die Vorschrift sich jedoch ausschließlich auf die zur öffentlichen Erschließungsstraße ausgerichteten Gebäudeseite.

Vorschrift

Brüstungen und Balkone dürfen nicht massiv ausgeführt werden, sondern als Gitterwerk, in Glas oder ähnlich (transparent). Bei der Verwendung von Glas ist auf den Vogelschlag Rücksicht zu nehmen, sodass nicht ausschließlich transparente Glasscheiben verwendet werden dürfen.

Begründung

Massive Materialien dürfen nur in einem geringen Anteil verwendet werden, um eine offene Erscheinung zu bewahren, die nicht den Blick auf die Fassade verwehrt. Der Einsatz von Glas soll dabei aus ökologischen Gründen mit Rücksichtnahme auf den Vogelschlag erfolgen.

Vorschrift

Auskragende Bauteile (z.B. Erker) und Balkone dürfen an den von der öffentlichen Erschließungsstraße einsehbaren Gebäudeseiten (senkrecht zur Erschließungsstraße ausgerichtete Gebäudeseiten) eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Beschränkung gilt nicht für rückwärtige Gebäudeseiten.

Begründung

Die Größenbeschränkung verhindert, dass die genannten Elemente die Fassade übermäßig dominieren und das Erscheinungsbild des Gebäudes unproportional wirken lassen. Die Vorgaben der Barrierefreiheit sind dabei eingehalten. Entsprechend DIN sollte jeder Wohnung ein mindestens 4,5 m² großer Freisitz (Terrasse, Loggia oder Balkon) zugeordnet werden (DIN 18025, Teil 1 und Teil 2). Da Gebäuderückseiten keinen Einfluss auf die Wahrnehmung des Straßenbildes haben, gilt die Beschränkung hier nicht.

Vorschrift

Werden entlang einer Fassade mehrere Balkone oder Dachterrassen errichtet, muss der Abstand zwischen den jeweiligen Bauelementen mindestens 1,00 m betragen.

Begründung

Der Mindestabstand sorgt für eine gleichmäßige Verteilung der baulichen Elemente und trägt so zu einer ansprechenden und geordneten Dach- und Fassadengestaltung bei. Die Abstände sind dabei einheitlich zu den Mindestabständen der Vorschriften zu Dächern und Dachaufbauten gewählt, um Symmetrien sowie ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu fördern.

Vorschrift

Balkone, Dachterrassen und auskragende Bauteile haben einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Außenkante des Gebäudes einzuhalten.

Begründung

Der einheitlich gewählte Mindestabstand stellt auch hier sicher, dass Balkone, Dachterrassen und andere auskragende Elemente in die Fassadengestaltung integriert werden, ohne das Gleichgewicht und die Proportionen des Gebäudes zu stören.

7.5 Werbeanlagen

Abweichend von den Vorgaben der Allgemeinen Gestaltungssatzung mit übergeordneten Gestaltungsregeln werden für die vorliegende Gestaltungssatzung mit Gestaltungsregeln für die Gebiete mit Geschosswohnungsbau folgende weitere Regelungen aufgestellt:

Vorschrift

Je Gewerbetreibender darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 1,00 m² errichtet werden. Für Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiebetriebe darf nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 2,00 m² errichtet werden.

Begründung

Die Begrenzung der Anzahl und Größe von Werbeanlagen dient der Sicherstellung eines geordneten und ruhigen Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum. Die Beschränkung auf eine Werbeanlage je Gewerbetreibenden verhindert eine Häufung von Werbung und trägt zur Wahrung der gestalterischen Qualität bei.

Die Größenbegrenzung auf 1,00 m² gewährleistet eine ausreichende Sichtbarkeit, ohne die optische Ruhe zu beeinträchtigen. Für Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe ist eine größere Werbeanlage bis 2,00 m² zulässig, da diese aufgrund ihrer Nutzungsstruktur und der kleinteiligen Bebauungssituation einen erhöhten Bedarf an gut wahrnehmbarer Außendarstellung haben.

Vorschrift

Die Errichtung und der Betrieb von Leuchtwerbung/ beleuchteter Werbung sind unzulässig.

Begründung

Leuchtwerbung ist eine sehr auffällige Art der Werbung, die ein Straßenbild schnell dominiert. Dies entgegnet den Zielen der vorliegenden Gestaltungssatzung für das Gebiet 2. Zudem dient das Gebiet 2 vorwiegend der Wohnnutzung, sodass beleuchtete Werbung als unangemessen und unverhältnismäßig betrachtet wird.

7.6 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.

7.7 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, die sich in der näheren Umgebung von Baudenkmalen befinden, sind gemäß dem derzeit gültigen Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Vor Baubeginn ist eine schriftliche Genehmigung nach § 10 NDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen. Darüber hinaus legt § 8 NDSchG fest, dass in der Umgebung eines Baudenkmals keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, wenn diese das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen würden (Umgebungsschutz). Bauliche Maßnahmen müssen demnach so gestaltet werden, dass keine Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes eintritt.

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 die Gebiete mit Geschosswohnungsbau (Gebiet 2)) beigefügt.

Norderney, den

Der Bürgermeister