

Satzung über die bauliche Gestaltung in der Stadt Norderney

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 06.06.1986 (Nd. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295), sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetze vom 17.12.1992 (Nds. GVBl. S. 363 und 367), hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am 29.03.1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem anliegenden Lageplan M 1 : 5.000, der Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich.
- (2) Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und der Erhaltungssatzungen der Stadt Norderney bleiben unberührt.

§ 2

Dachaufbauten

- (1) Gestaltung
Kastengauben sind unzulässig. Als solche gelten Gauben
 - a) mit Wänden, die eine Neigung von weniger als 15° zur Senkrechten haben, und
 - b) mit Dächern, die eine Neigung von weniger als 15° zur Waagerechten haben.
- (2) Größe
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgrad darf das Maß von 1 Meter an keiner Stelle unterschreiten. Als Maß gilt der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebel- und Traufwände des Gebäudes sowie von First- und Walmgrad zu dem äußersten Punkt des Dachaustrittes in Dachneigung gemessen.

Anderslautende Regelungen in den nachfolgenden Vorschriften treten außer Kraft:

- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 25 – Östl. Teil Nordhelm – 2. Änderung vom 18.06.1985 - § 3, 1. Absatz;
- Bebauungsplan Nr. 31 – Haus der Insel – vom 12.02.1985 – Gestalterische Festsetzung Nr. 3;
- Bebauungsplan Nr. 43 – Nördl. Gartenstraße – vom 18.09.1984 – Gestalterische Festsetzung Nr. 3

§ 3

Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf ½ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Trauf- und Giebelwandabstand zu den Einschnitten und der Abstand des Einschnittes zum Walmgrad und First darf das Maß von 1 Meter an keiner Stelle unterschreiten. Als Maß gilt der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebel- und Traufwände des Gebäudes sowie von First- und Walmgrad zu den äußeren Begrenzungen der Außenwände (Senkrechten) der Einschnitte, in Dachneigung gemessen.

Anderslautende Regelungen in den nachfolgenden Vorschriften treten außer Kraft:

- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 25 – Östl. Teil Nordhelm – 2. Änderung vom 18.06.1985 - § 6;
- Bebauungsplan Nr. 26 – Südl. Hafestraße 1– 1. Änderung vom 15.12.1986 – Gestalterische Festsetzung Nr. 1
- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 39 – Halem-/Kreuzstraße – vom 05.07.1984 - § 2 (4)

§ 4

Ausnahmen für untergeordnete und besondere Bauteile

(1) Dachformen und –eindeckungen bei Vor- bzw. Anbauten

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von den Festsetzungen „Dachformen“ und „Dacheindeckungen“ in allen nachstehend aufgeführten gestalterischen Festsetzungen zu bestehenden Bebauungsplänen und selbständigen Gestaltungssatzungen zulässig. Voraussetzung ist, daß es sich um untergeordnete Vor- bzw. Anbauten handelt, die insgesamt unter 40 % der genehmigten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen. Der Vor- bzw. Anbau muß dann in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.

- Bebauungsplan Nr. 5 – Süd-/Südhoffstraße – vom 25.04.1962 – Erläuterung Ziff. 3;
- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 25 – Östl. Teil Nordhelm – 2. Änderung vom 18.06.1985 - §§ 5 und 8;
- Bebauungsplan Nr. 31 – Haus der Insel – vom 12.02.1985 – Gestalterische Festsetzungen Nr. 4 und 5;
- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 39 – Halem-/Kreuzstraße – vom 05.07.1984 - § 2 (1) 1. Abs. und (3);

(2) Dacheindeckung und Außenwände bei transparenten Vor-, An- oder Aufbauten

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen in den nachfolgenden angeführten Vorschriften von den Festsetzungen „Dacheindeckung“ und „Außenwände“ zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 20 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

- Bebauungsplan Nr. 4 – Am Januskopf – vom 25.04.1962 – Besondere Bedingungen Ziff. 3;
- Bebauungsplan Nr. 5 – Süd-/Südhoffstraße – vom 25.04.1962 – Erläuterung Ziff. 3 und 4;
- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 25 – Östl. Teil Nordhelm – 2. Änderung vom 18.06.1985 - §§ 7 und 8;
- Bebauungsplan Nr. 26 – Südl. Hafestraße – 1. Änderung vom 15.12.1986 – Ziff. 3.1, 3.2, 4.1 und 4.2;
- Bebauungsplan Nr. 31 – Haus der Insel – vom 12.02.1985 – Gestalterische Festsetzungen Nr. 1 und 5;
- Bebauungsplan Nr. 36 – Seehospiz – vom 18.09.1984 – Gestalterische Festsetzung Nr. 2;
- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 39 – Halemstraße – vom 05.07.1984 - §§ 2 (3) und 4 (1);
- Bebauungsplan Nr. 40 – Seiler-/Bogenstraße – vom 11.12.1985 – Gestalterische Festsetzungen Nr. 1 und 2;

§ 5

Solarenergieanlagen

- (1) Bei geneigten Dächern (Sattel-, Walmdächer u.ä.) dürfen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Kollektoren, Konvektoren) eingesetzt werden. Die Größe solcher Anlagen

darf 50 % der Gesamtdachfläche nicht überschreiten; sie sind in die Dachhaut zu integrieren.

Auf Flachdächern können Solarenergieanlagen nur dann errichtet werden, wenn diese vom Niveau der umgehenden Erschließungsstraßen aus nicht einsehbar sind.

- (2) Zu dem in Abs. 1 beschriebenen Zweck sind Ausnahmen von der Festsetzung „Dacheindeckung“ in den nachstehend aufgeführten Vorschriften zulässig:
- Bebauungsplan Nr. 5 – Süd-/Südhoffstraße – vom 25.04.1962 – Erläuterung Ziff. 3;
 - Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 25 – Östl. Teil Nordhelm – 2. Änderung vom 18.06.1985 - §§ 5 und 8;
 - Bebauungsplan Nr. 31 – Haus der Insel – vom 12.02.1985 – Gestalterische Festsetzungen Nr. 4 und 5;
 - Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 39 – Halem-/Kreuzstraße – vom 05.07.1984 - § 2 (3);
 - Bebauungsplan Nr. 40 – Seiler-/Bogenstraße – vom 11.12.1985 – Gestalterische Festsetzung Nr. 2;

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen.

§ 7 Auskragende Bauteile, Erker

Vor die Hauptgebäudeflucht auskragende und vortretende Bauteile z.B. Balkone, Loggien und Erker mit einer Tiefe über 0,75 m sind an den den Erschließungsstraßen oder –wegen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig. Die Gesamtlänge dieser Bauteile darf die Hälfte der Breite der den Erschließungsstraßen oder –wegen zugewandten Gebäudeseiten nicht überschreiten; Einzellänge nicht mehr als 2,00 m.

Die Bauteile sind in die Hauptfassade zu integrieren und gestalterisch davon abzusetzen. Einzelanlagen ohne Einbindung in die Fassade sind unzulässig. Der Anteil massiver Materialien muß sich unterordnen. Brüstungen und Balkonen dürfen nicht massiv ausgeführt werden, sondern als Gitterwerk, in Glas oder ähnlich.

Anderslautende Regelungen in den nachfolgenden Vorschriften treten außer Kraft:

- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 25 – Östl. Teil Nordhelm – 2. Änderung vom 05.07.1984 - § 6;
- Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 39 – Halem-/Kreuzstraße – 05.07.1984 - § 4 (2);

§ 8 Vorgärten, Einstellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- (1) Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den auf einem Grundstück aufstehenden Bauwerken ist als Vorgarten anzulegen.

Sind bauliche Anlagen im Bereich eines Vorgartens zulässig, muß mindestens ein Vorgarten in einer Breite von 1,00 m erhalten bleiben. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn die nähere Umgebung eindeutig andere Baustrukturen aufweist.

Einstellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in Vorgärten unzulässig.

- (2) Bei der Anlegung von Kfz.-Einstellplätzen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Diese Fläche ist mit hochwachsenden Pflanzen (Sträucher, Bäume) zu bepflanzen.
- (3) Bei Zu- und Abfahrten zu rückwärtigen Kfz.-Einstellplätzen und Garagen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m von der Grenze zum Nachbargrundstück einzuhalten. Die zwischenliegende Fläche ist mit hochwachsenden Pflanzen (Sträucher, Bäume) zu bepflanzen.
- (4) Ausnahmsweise können von den Regelungen der Absätze (2) und (3) geringere Abstände zugelassen werden, wenn deren Einhaltung aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich ist.
- (5) Im Zusammenhang mit der Anlegung von Kfz.-Einstellplätzen oder der Errichtung von Garagen sind Bäume anzupflanzen. Für derartige Verkehrsanlagen ist je Stelleinheit ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen 1,0 m über dem Erdboden, in unmittelbarer Umgebung anzupflanzen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Nicht aus lebenden Pflanzen bestehende Grundstückseinfriedungen zu den Erschließungsstraßen oder –wegen sowie zu den Nachbargrundstücken im Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und der Linie der Hauptgebäudeflucht dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Von der Regelung des Abs. (1) sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um Grundstückseinfriedungen in Gewerbe- und Mischgebieten im Sinne der BauNVO handelt oder um Grundstücke, die wegen ihrer speziellen Nutzung (z.B. militärische Anlagen, Grün- und Sportanlagen, Schulhöfe) einer besonderen Abgrenzung bedürfen. Trennwände im Terrassenbereich, die zugleich seitliche Einfriedung sind, sind zulässig, jedoch nicht höher als 1,80 m und nicht tiefer als 2,50 m.

§ 10 Abfallbehälterstandplätze

Standplätze für Abfallbehälter sind gestalterisch in die Gebäude, in die Einfriedungen oder Gartenanlagen einzubeziehen. Freistehende Abfallbehälterschranken sind unzulässig.

2982 Norderney, den 19.04.1993

STADT NORDERNEY

(Harms)
Bürgermeister

(Welbers)
Stadtdirektor