

Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich der Stadt Norderney Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ hat der Rat der Stadt Norderney in öffentlicher Sitzung am **XX.XX.2019** aufgrund von §§ 14 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“ gemäß der Anlage zu dieser Satzung.

§ 3

Inhalte der Planänderung

Folgende Planinhalte sollen im Bebauungsplan Niederschlag finden:

- Steuerung des Nutzungsverhältnisses zwischen Dauerwohnen und Gästebeherbergung durch Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO)
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen
- Differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen, Dachformen und Firstrichtungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Quartiers
- Bewahrung der aufgelockerten Bebauung mit niedriger baulicher Dichte durch Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise
- Verbot von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Festsetzung von privaten Grünflächen in den hinteren Grundstücksteilen und angrenzend an die benachbarten Außenbereichs- und Deichflächen
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Vorgärten, Dachgauben und Dacheinschnitten sowie untergeordneten Bauteilen Außentreppen, etc.
- Regelungen zur Zulässigkeit von Windfängen und Wintergärten außerhalb der festgesetzten Baugrenzen analog der sog. „Wintergartensatzung“ der Stadt Norderney
- Regelung zur Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen
- Berücksichtigung der Regelungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) bei den Festsetzungen zur Überbaubarkeit von Grundstücken.

§ 4

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5 Inkrafttreten

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

§ 6 Geltungsdauer

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

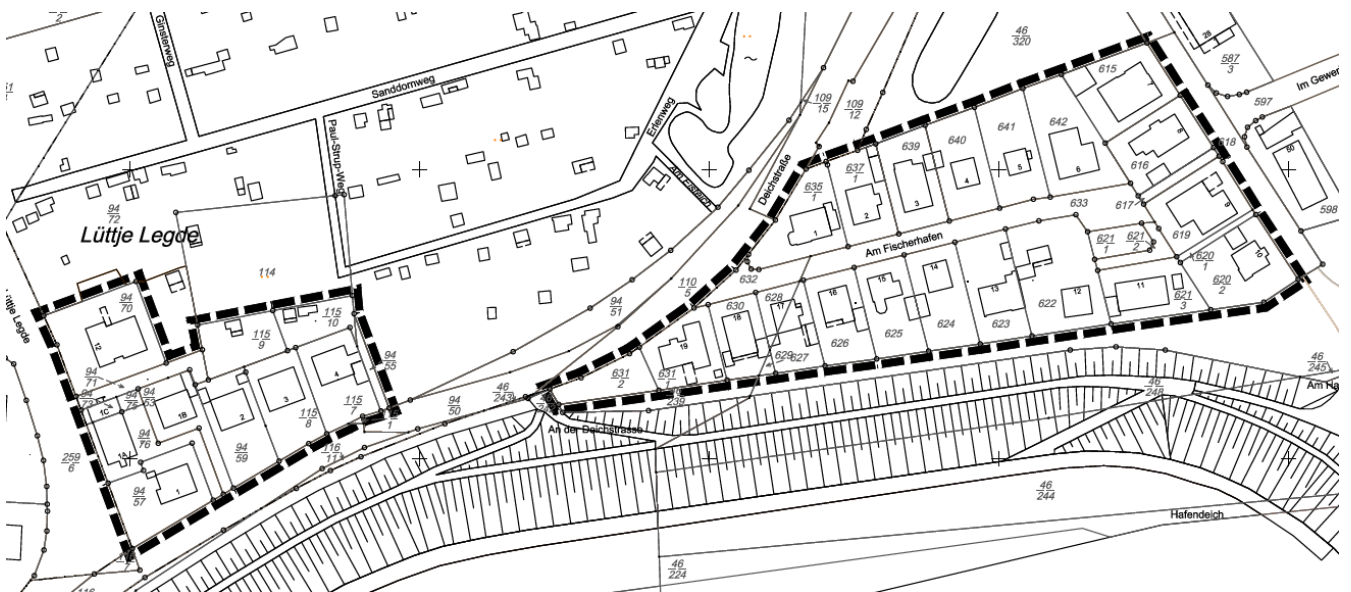
26548 Norderney, den **XX.XX.2019**

Der Bürgermeister

.....
(Ulrichs)

Anlage:

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“, Verfahren zur Neuaufstellung