

# **Satzung über die Veränderungssperre für einen Teilbereich der Stadt Norderney**

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat der Rat der Stadt Norderney in öffentlicher Sitzung am **XX.YY.2018** aufgrund von §§ 14, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) für den Teilbereich *Herrenpfad* des Bebauungsplanes folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird für den Teilbereich *Herrenpfad* eine Veränderungssperre angeordnet.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu dieser Satzung dargestellten Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

## **§ 3**

### **Inhalte der Planänderung**

Ziel der Planung ist die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohn- und Geschäftsstrukturen. Weiter soll die Entwicklung der vorhandenen - im Wesentlichen homogenen - Baustruktur im Geltungsbereich des Planes bestandsorientiert festgeschrieben werden.

Folgende Planinhalte sollen im Bebauungsplan Niederschlag finden:

#### Art der Nutzung

- Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kur- und Versorgungszone“
- Festschreibung der bestehenden Dauerwohnnutzungen
- Festschreibung der bestehenden Beherbergungsstrukturen (Hotels, Pensionen)
- Differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienappartements im Verhältnis zur Wohnungsanzahl
- Ausschluss von Wohnnutzungen in Geschossebenen unterhalb des Straßenniveaus
- Zulässigkeit von Gastronomie, Einzelhandel, Räumen für Verwaltung und nicht störenden gewerblichen Strukturen
- Zwingende gastronomische oder gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone
- Ausschluss von Wohnnutzungen und Beherbergungseinheiten in Untergeschossen

#### Maß der Nutzung

- Festschreibung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachform
- Festschreibung der Grundstücksausnutzung über Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie über die Festschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Regelungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen, Außentritten etc.
- Regelungen zur Zulässigkeit von Dachterrassen
- Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen
- Vergrößerung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes zu den Blockinnenbereichen

#### Örtliche Bauvorschriften

- Differenzierung der allgemein gehaltenen Gestaltungssatzung der Stadt Norderney durch Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Solaranlagen, Gestaltung von Balkonen, Dachterrassen etc.

## **§ 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 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.YY.2018**

Der Bürgermeister

.....  
(Ulrichs)

## Anlage:

**Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Teilbereich Herrenpfad)**



Geltungsbereich Veränderungssperre Teilbereich Bebauungsplan Nr. 2