

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

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ hat der Rat der Stadt Norderney in öffentlicher Sitzung am 22.07.2014 aufgrund von §§ 14 und 17 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

## § 1

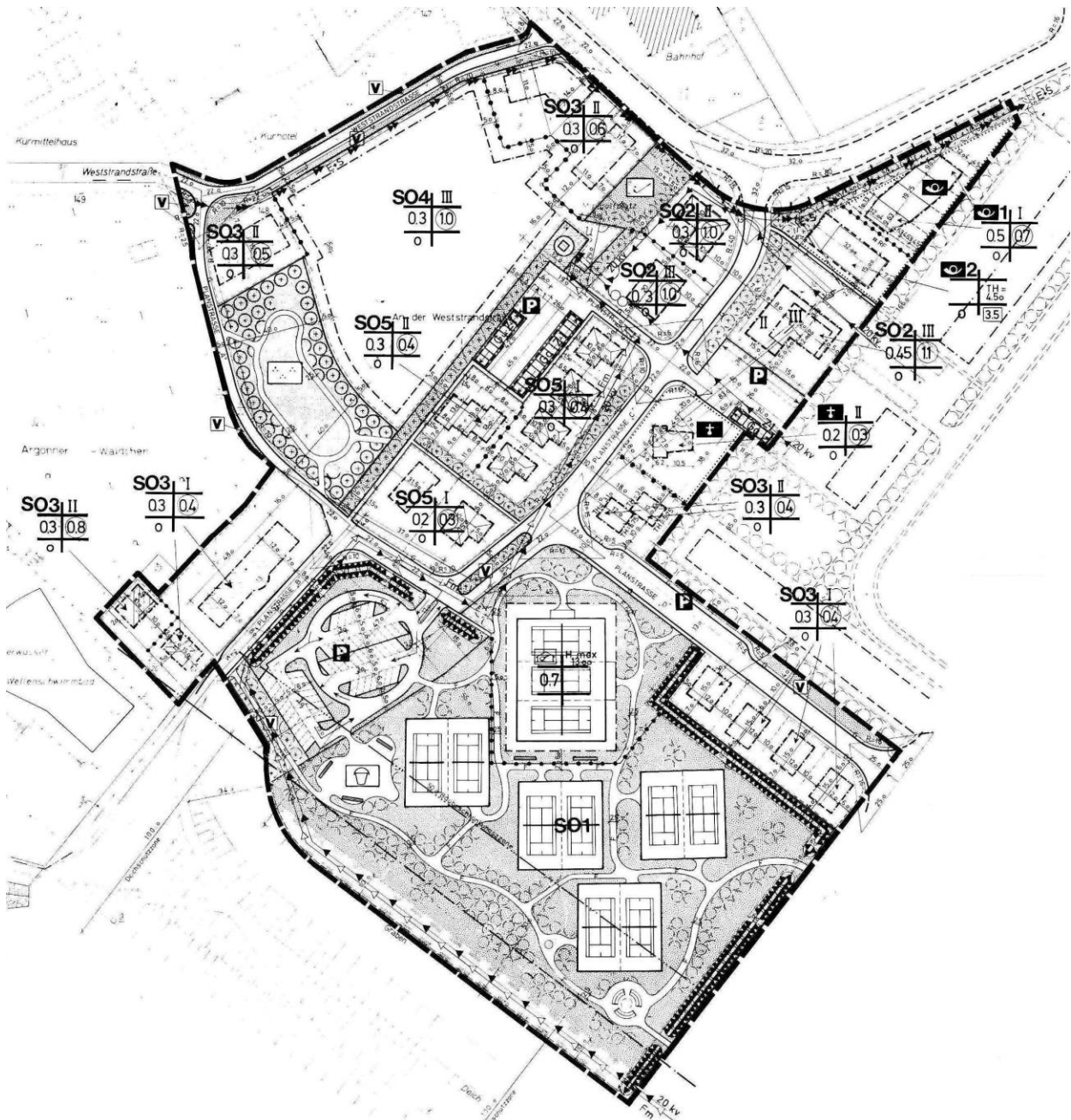
## Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

## § 2

## Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ gemäß dem nachstehenden Übersichtsplan.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weststrand“

### **§ 3**

#### **Inhalte der Planänderung**

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ ist es, die Voraussetzung für die weitere städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes unter besonderer Berücksichtigung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen. Weiterhin soll die vorhandene Beherbergungsstruktur unterstützt werden.

Mit der Planänderung soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes als Einheimischenmodell verfolgt werden. Weiterhin sollen die derzeitigen Ausweisungen für die südliche Grünfläche zurückgenommen werden.

Folgende Planinhalte sollen im Bebauungsplan Niederschlag finden:

#### Art der Nutzung

- Festsetzung von verschiedenen sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit jeweils bestandsorientiert differenzierten Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen und Ferienappartements für die gemischt genutzten Wohngebäude
- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO) „Kur- Heil und Erholungszwecke“ für die vorhandenen Beherbergungsbetriebe mit Regelungen zur Fremdversorgung und zu Betriebswohnungen
- Festsetzung einer Sonderbaufläche für das Erholungsheim des Bundes
- Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO) für Personen mit besonderem Wohnbedarf für Wohnhaus im östlichen Planbereich.
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Planbereich
- Ausweisung von privaten Grünflächen mit Anpflanzverpflichtungen im Übergang zum nördlichen Waldbereich

#### Maß der Nutzung

- Bestandsorientierte Festschreibung der Grundstücksausnutzung über Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie über die Festschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Ausweisung eines neuen Wohngebietes nördlich der vorhandenen Bebauung Südwesthörn.
- Bestandsorientierte Festschreibung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachform
- Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen
- Regelungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen, Außentreppen etc.
- Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen

#### Örtliche Bauvorschriften

- Differenzierung der allgemein gehaltenen Gestaltungsatzung 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 10.07.2014

Der Bürgermeister

.....  
(Ulrichs)