

# über die Veränderungssperre für einen Teilbereich der Stadt Norderney

Zur Sicherung des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ hat der Rat der Stadt Norderney in öffentlicher Sitzung am 22.07.2014 aufgrund von § 14 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. 61 „An der Mühle“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2**

### Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan erkenntlich.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 61 „An der Mühle“

### **§ 3**

#### **Inhalte der Planaufstellung**

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 61 „An der Mühle“ ist es, die Voraussetzung für die weitere städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes unter besonderer Berücksichtigung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen.

Ziel ist zuvorderst, die Möglichkeit zum Ausbau des insularen Mietwohnraumbestandes in Geschosswohnungsbauten zu schaffen. Weiterhin sollen die Optionen zur Schaffung von Wohneigentum in Reihenhäuseranlagen eröffnet werden.

In einem Entwicklungskonzept sollen Optionen einer - für die städtebauliche Gestalt verträglichen - Verdichtung des Bereiches gefunden und planerisch festgeschrieben werden, um die besondere städtebauliche Qualität des Quartiers zu sichern. Teil der Planung soll weiter die Entwicklung eines Konzeptes zur verkehrlichen Erschließung sowie zu den öffentlichen und privaten Grünflächen sein.

Folgende Planinhalte sollen im Bebauungsplan Niederschlag finden:

#### Art der Nutzung

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO
- Ausschluss der im Folgenden aufgeführten, ansonsten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Ausweisung von Sonderbauflächen für:
  - Jugendherberge
  - Mühle
- Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für:
  - Haus der Begegnung
  - Schulzentrum
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Quartiersmitte und als Schulhof
- Anpassung der Verkehrsführung an eine höhere Bevölkerungsdichte im Quartier über die Ausweisung von geänderten Wegeführungen
- Anpassung der Flächen für den ruhenden Verkehr

#### Maß der Nutzung

- Bestandsorientierte Festschreibung der Grundstücksausnutzung über Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie über die Festschreibung der überbaubaren Grundstücksfläche der platzprägenden Mietwohngebäude.
- Ausweisung von gebietsverträglichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Baugrundstücken in den rückwärtigen Bereichen.
- Steuerung der Schaffung von Mietwohnungen als Geschosswohnungsbau und Wohneigentum als Reihenhäuser durch differenzierte Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen.
- Bestandsorientierte Festschreibung der zulässigen Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachform
- Regelungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen, Außentreppen etc.
- Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen

#### 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:
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlage nicht beseitigt werden.
  - b) 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 09.07.2014

Der Bürgermeister

.....  
(Ulrichs)