

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	27.09.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.10.2016	

Betreff:**Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes mit Anbau****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 22.08.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 31.08.16.

Die Antragsteller beantragen den Umbau und die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes mit Anbau. Die Gebäude werden seit Jahren nicht genutzt, früher wurden einige Gästezimmer vermietet.

Von den Antragstellern wurde zum gleichen Objekt am 26.03.15 eine Bauvoranfrage zum Umbau des Gebäudes bestehend aus einer Dauerwohnung und drei Ferienwohnungen gestellt und am 19.05.2016 der Bauvorbescheid vom Landkreis Wittmund erteilt.

Der jetzt vorliegende Bauantrag beinhaltet den Umbau des Gebäudes in eine Dauerwohnung und vier Ferienwohnungen. Weiterhin sollen die vier Ferienwohnungen jeweils eine Veranda bekommen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen / Ferienwohnen“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog. Gemäß § 3 der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB).

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, daher muss zunächst die Denkmalbehörde den Bauantrag prüfen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan „Dorf - Teil A“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück 600 qm	Baugrundstück 967 qm
ab 800 qm Grundfläche max. 210 qm pro baul. Anlage zulässig	bauliche Anlage 209,93 qm
Größe Veranda max. 25% der Grundfläche des Hauptgebäudes höchstens 40 qm	Veranda 1 = 11,48 qm Veranda 2 = 11,48 qm Veranda 3 = 10,24 qm Veranda 4 = 6,80 qm Gesamt = 40 qm
Vollgeschoss I	Vollgeschoss I
Traufhöhe 2,20 -3,50 m	3,13 m
Firsthöhe bis 8,50 m	8,14 m

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Traufhöhe bis max. 3,20 m	3,13 m
Firsthöhe max. 8,50 m bei eingeschossigkeit	8,14 m
Dachform: gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach (Anbau)
Dachform Veranden Pultdach	Pultdach
Dachneigung 35-50°	Dachneigung Anbau 42° Dachneigung denkmal- geschütztes Vorderhaus 39°
Dachneigung Gauben 20-30°	hier 22,5°
Dachneigung Veranden 10-15°	hier 10°
Dacheindeckung: Dachpfannen einer Sorte in rot-rotbraun	Hohlfalzziegel, naturrot
Gesamtlänge der Gauben max. 2/3tel der Dachlänge	erfüllt
Fensterhöhe der Gauben max. 2/tel der Fenster im darunter liegenden Geschoss	erfüllt, Fensterhöhe Gauben 0,80 m Fenster darunter 1,20 m
Einfriedung: Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune u. lebende Hecken	erfüllt lt. Gestaltungssatzung
straßenseitige Traufenfassade max. 16 m	14,33 m

Windfedern weiß oder grün	weiß
Sichtmauerwerk Wandflächen Klinker rot-braun	Klinker, rot-bunt
Verfugung weiß oder weiße Schlämmung	erfüllt
Material u. Farbe der Türen u. Fenster weiß und/oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	weiß u. grün zum Material keine Angaben ► Hinweis in Stellungnahme
Fenster u. Türen mind. 1/3tel der Gebäudebreite	erfüllt
Abstand Fenster von der Gebäudekante mind. 1 m	Anbau erfüllt Altgebäude = Bestandsgebäude
Sprossenteilung Fenster bei Größe über 0,60 qm, zweiteilig	erfüllt
Glasfläche der Fenster nicht größer als 0,40 qm	hier 0,40 qm
Veranden: Sichtmauerwerk Farbton wie Hauptgebäude, max. 40% der Gesamthöhe	erfüllt, Farbton wie Hauptgebäude Anbau
Höhe des Fensterbandes max. 1,50 m	hier ca. 1,30 m
Material Fensterband Holz, weiß oder grün	weiß, Material nicht angegeben ► Hinweis in Stellungnahme

Die Prüfung und die Entscheidung über die bau- und denkmalrechtlichen Belange liegen im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes mit Anbau beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 23.09.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)				

Anlagenverzeichnis:

BV-Pläne
Lageplan