

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:**Erweiterung eines Wohnhauses****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 15.09.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 22.09.16.

Die Antragsteller beantragen die Erweiterung eines Wohnhauses um einen Wintergarten im Erdgeschoss und den Einbau einer Gaube im Dachgeschoss.

Das Gebäude wird ausschließlich als Einfamilienhaus genutzt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sonstigen 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.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan „Dorf-Teil A“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück 600 m ²	1010 m ²
ab 800 qm Grundfläche max. 210 qm pro baul. Anlage zulässig	68,70 m ²
Vollgeschosse I	VG I
Traufhöhe 2,20 bis 3,50m	2,37 m
Firsthöhe bis 8,50m	6,81 m

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I u. II	Bauantrag
Traufhöhe bis max. 3,20 m	wie vor
Firsthöhe max. 8,50 m bei Eingeschossigkeit	wie vor
<u>Dachgaube:</u>	
Gesamtlänge max. 2/3tel der Dachlänge	erfüllt
Fensterhöhe der Gauben max. 2/3tel der Fenster im darunter liegenden Geschoss	Fensterhöhe Gaube 1,30m, Fensterhöhe EG 1,30m ► Hinweis in Stellungnahme, Anpassung der Fensterhöhe nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung
Dachrandabstand mind. 1 m	erfüllt
Material u. Farbe der Fenster weiß oder grün, Holz oder Kunststoff	lt. Ansicht weiß, zum Material keine Angabe
<u>Wintergarten:</u>	
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung zwischen 35-50°	Walmdach, Dachneigung 35°
Dachpfannen einer Sorte, Farbe rot-rotbraun	Tonziegel, braun
Windfedern weiß oder grün	weiß
Material u. Farbe der Fenster weiß oder grün, Holz oder Kunststoff	lt. Ansicht weiß, zum Material keine Angabe
Fenster über 0,6 qm= Zweiteilung durch Sprossen	nicht erfüllt Fensterbreite 1,00 m, keine Zweiteilung der Sprossen ► Hinweis in Stellungnahme, Zweiteilung der Fenster durch Sprossen nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung
Abstand Fenster von der Gebäudekante mind. 1 m	erfüllt
Sichtmauerwerk dunkelrot - braun	rot-braun

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.

Dem Bauantrag kann zugestimmt werden, wenn die Fensterhöhe der Dachgaube und die Zweiteilung der Fenster des Wintergartens durch Sprossen entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung geändert und angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Bei Änderung und Anpassung der Fensterhöhe der Dachgaube und der Fenster des Wintergartens (Zweiteilung durch Sprossen) entsprechend den Vorgaben der Gestaltungssatzung wird das Einvernehmen nach 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB erteilt.

Spiekeroog, den 28.10.2016	Abstimmungsergebnis:			
<i>(Brandt, Desiree)</i>	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage-1
Lageplan