

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/105/2016	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	15.11.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	24.11.2016	

Betreff:
Umbau und Umnutzung eines Restaurants zu drei Ferienwohnungen und Bürofläche

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 07.10.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 13.10.16.

Die Antragsteller beantragen die Nutzungsänderung und den Umbau eines Restaurants zu drei Ferienwohnungen, Büro und Rezeptionsbereich. Zusätzlich soll eine der Ferienwohnungen eine kleine Veranda erhalten.

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

Die Antragsteller bewohnen einen Teil des Gebäudes selber. Das vorhandene Gebäude wird unter Beibehaltung der auch jetzt schon selbstgenutzten Dauerwohnung saniert und umgebaut, die Festsetzung einer Dauerwohnung ist somit erfüllt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein 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 m²	Gesamtgrundstück 1.619m²
Vollgeschosse I	Vollgeschoss I
Traufhöhe 2,20-3,50 m	vorderer Gebäudeteil ca. 3 m hinterer Teil nicht ersichtlich, aber Bestandsgebäude
Firsthöhe max. 8,50 m	vorderer Gebäudeteil ca. 7 m hinterer Teil nicht ersichtlich, aber Bestandsgebäude

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I u. II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Traufhöhe max. 3,20 m	siehe oben
Firsthöhe max. 8,50 m	siehe oben
1/3tel der Gebäudebreite zur Straße = Fenster /Tür	erfüllt
Fenster	Bestand
Türen	zu FW aus Holz, in der Mitte mit Bullauge zum Büro alte Eingangstür des Restaurants
<u>Veranda:</u>	
max. 40 qm pro Gebäude	4,71 qm
Höhe Sichtmauerwerk max. 40 % der Gesamthöhe	erfüllt, Gesamthöhe 2,51m Mauerwerk 1,00 m
Sichtmauerwerk max. bis Höhe des Fensterbandes	erfüllt
Farbe des Sichtmauerwerks wie Hauptgebäude	keine Angaben ► Hinweis in Stellungnahme, Anpassung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung
Höhe des Fensterbandes max. 1,50 m	erfüllt
Glasflächen des Fensterbandes mind. 80%	erfüllt
Größe Fensterscheibe max. 0,30 qm	erfüllt, 0,30 qm
unterer und/oder oberer Rand des Fensterbandes ist in kleine durchlaufende durch Sprossen unterteilte Glasflächen aufzuteilen, die max. 0,10 qm groß sein dürfen	nicht erfüllt ► Hinweis in Stellungnahme, Anpassung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung
Trennende Pfeiler max. 0,15 m	erfüllt
Dachneigung Veranda 10-15 Grad	15 Grad
Material Fensterband Holz, weiß oder grün	keine Angaben ► Hinweis in Stellungnahme, Anpassung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung
Dachfläche = Pultdach mit Dachpappe	keine Angaben ► Hinweis in Stellungnahme, Anpassung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude.

Die Antragsteller versichern schriftlich, dass sie sich an die Vorgaben der Gestaltungssatzung halten werden.

Ferienwohnung Nr. 3 erhält eine Veranda, diese Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet. Es besteht keine Überschreitung der Baugrenze.

Es wird kein weiterer Gebäudekörper auf dem Grundstück errichtet, d.h. die Grundflächenzahl auf dem Grundstück wird nicht erhöht.

Weiterhin liegt das Grundstück 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).

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Umbau und Umnutzung eines Restaurants beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird unter der Auflage erteilt, dass die Veranda an die Vorgaben der Baugestaltungssatzung angepasst wird.

Spiekeroog, den 11.11.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage-1
Lageplan