

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/031/2017

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.05.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.05.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	01.06.2017	

Betreff:

Erweiterung und Nutzungsänderung eines Teilbereichs eines bestehenden Gebäudes

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 27.03.2017 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 05.04.17, Posteingang hier am 10.04.17.

Der Antragsteller beantragt die Erweiterung und Nutzungsänderung eines Teilbereichs eines bestehenden Gebäudes.

Von den bestehenden 7 Appartements werden 3 zu einer Ferienwohnung über 2 Geschosse zusammengefügt. Die übrigen 4 Appartements erhalten jeweils neue Zugänge. Das Gebäude soll durch zwei Veranden erweitert werden.

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	Antrag Nutzungsänderung
Mindestgröße Baugrundstück 600 m ²	Baugrundstück 1.550,00 m ²
Bei Schaffung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 m ² eine Dauerwohnung festgeschrieben	Größe der umgenutzten Ferienwohnungen insgesamt 244,75 m ² , daher Schaffung von 1 Dauerwohnung
Größe der Veranden max. 40m ²	erfüllt, Größe 37,93m ²
Tiefe der Veranda max. 4 m	erfüllt

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 m² Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung

mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese ist auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

Insbesondere soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau, oder wie hier die Umnutzung von Wohngebäuden, nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist.

Der Bauherr muss demnach eine Wohnung als Dauerwohnung ausweisen und dies grundbuchlich sichern. Die Dauerwohnung ist auf diesem Grundstück oder, wenn vorhanden, einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen.

Der betreffende Hausteil liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II.

Die Prüfung der Veranden erfolgt nach der Baugestaltungssatzung I.

Festsetzung Baugestaltungssatzung II	Antrag Nutzungsänderung
Außenwände Klinker in rot-rotbraun oder weiß geschlemmter oder verputzter Außenhaut	weiß geschlemmtes Mauerwerk, zum Teil Holzverschalung
Dachhaut	Dachabdichtung gem. Gestaltungssatzung, harte Bedachung
Fenster	Kunststofffenster
Eingangstür	Material: Kunststoff
Einfriedung	gem. Gestaltungssatzung
Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranda)	Bauantrag
Material Fenster	Holzfenster in den Veranden
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	aus Zeichnungen nicht ersichtlich
Sichtmauerwerk max. 40 % der Gesamthöhe u. nur bis zur Höhe des Fensterbandes	erfüllt
Glasflächen Fensterband mind. 80 %	erfüllt
Sprossenfenster Glasfläche nicht mehr als 0,3 qm	erfüllt
Glasfläche obere und/ oder untere Reihe nicht größer als 0,10 qm	nicht erfüllt Fenster wurden dem Bestand angepasst
Trennende Pfeiler max. 0,15 m breit	erfüllt
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	erfüllt
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	erfüllt
Dachfläche Pulldach mit Dachpappe	erfüllt
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun oder weiß geschlammtes Mauerwerk	weiß geschlammtes Mauerwerk gem. Gestaltungssatzung

Nach § 5 Abs. 1, S. 1 u. 2 NBauO müssen Gebäude mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten, dies gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Gemäß § 5 Abs. 2, S. 1 NBauO beträgt der Grenzabstand 0,5 H, mindestens jedoch 3 m.

Der Grenzabstand der Veranda zum Nachbargrundstück wird mit 3 m eingehalten, der Grenzabstand der Veranda zur Straße hin liegt hier an der engsten Stelle nur bei 1 m und wird somit nicht eingehalten.

Gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen des BPlanes ist bei Veranden die Überschreitung der Baugrenzen zulässig. Zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten. Dieser Mindestabstand wird hier genau eingehalten.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur).

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 Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes 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 eine der fünf Wohnungen grundbuchlich als Dauerwohnung gesichert wird.

Spiekeroog, den 09.05.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Berechnungen-Wohnfläche
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Pläne, Ansichten
- Nicht öffentlich - Pläne, Ansichten - Bestand