

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung | Vorlagen-Nr. 01/041/2017 | |
|---|------------------------------------|--|

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

| ↓ Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
|--|-----------------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 31.05.2017 | |
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 01.06.2017 | |
| Rat der Gemeinde Spiekeroog | 01.06.2017 | |

Betreff:

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern zur Dauerwohnnutzung

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 09.05.2017 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 19.05.2017.

Die Antragsteller beantragen den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 7 Wohnungen zur Dauerwohnnutzung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurzentrum“. Das Sonstige Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“ dient der Einrichtung von Anlagen und Einrichtungen des Kurwesens sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus.

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 B-Plan „Kurzentrum“ | Bauantrag |
|--|----------------------|
| Grundstücksgröße keine Mindestgröße festgeschrieben | 1.412 m ² |
| Grundflächenzahl max. 0,8 | 0,454 |
| Traufhöhe max. 3,50 m | erfüllt, 3,50 m |
| Höhe der baulichen Anlagen max. 8,50 m | erfüllt, 8,50 m |
| Zahl der Vollgeschosse I | erfüllt |

| | |
|--|--|
| Zulässig u.a. Wohnungen für Dauerwohnzwecke | Dauerwohnungen |
| Maximalgröße der Bebauung Größe nicht festgeschrieben | Haus 2 – Wohnfläche einschließlich Terrassen = 234,66 m ² Haus 3 – Wohnfläche einschließlich Terrassen = 165,76 m ² |
| Terrassen / Balkone Keine Festsetzungen im B-Plan | Die 5 EG-Wohnungen erhalten eine Terrasse, die 2 DG-Wohnungen jeweils 1 Balkon. Ausrichtung zur Dünenlandschaft |
| Anpflanzen von Bäumen pro angefangene 300 m ² Grundstücksfläche muss ein Laubbaum der aufgeführten Liste im B-Plan angepflanzt u. erhalten werden. | Grundstücksgröße insgesamt 1.412 m ² = Anpflanzung und Erhaltung von 5 Laubbäumen |

Gemäß § 44 Abs. 4 NBauO muss in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder und Abstellraum für jede Wohnung in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

Für jede Wohnung gibt es einen separaten Abstellraum seitlich neben dem Gebäude, weiterhin ist ein separater Abstellraum neben dem Gebäude für Kinderwagen etc. vorhanden.

Nach § 5 Abs. 1, Satz 1 NBauO müssen Gebäude mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten, der Abstand beträgt mind. 3 m. Der Grenzabstand wird hier eingehalten.

Gemäß Satz 2 gilt dies für Terrassen nur dann, wenn diese höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind, dies trifft hier nicht zu.

Beide Häuser (Haus 2 und 3) stehen auf demselben Baugrundstück unmittelbar aneinander, daher ist hier gemäß § 7 (1) NBauO die Einhaltung eines Abstandes zwischen den Gebäuden nicht notwendig.

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baugestaltungssatzung I und II der Gemeinde Spiekeroog.

Der Architekt orientiert sich bei der äußeren Gestaltung dennoch an der Satzung (Außenwände rot-rotbunte Vormauerziegel, Dachziegel naturrot).

Im gesamten Bereich des B-Plans Noorderpad gilt zum Erhalt der vorhandenen Bevölkerungsstruktur § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung. Diese zeichnet sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung aus, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- u. Wirtschaftsfunktion sowie zur Wahrung der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen erforderlich ist.

Nach § 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). Die Genehmigung erteilt die Gemeinde Spiekeroog. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde

(Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Dauerwohnraum beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Es liegen keine Versagungsgründe vor.

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 19.05.2017 | Abstimmungsergebnis: | | | |
| | Fachausschuss | Ja: | Nein: | Enth.: |
| (Brandt, Desiree) | VA | Ja: | Nein: | Enth.: |
| | RAT | Ja: | Nein: | Enth.: |

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Baupläne

Nicht öffentlich - Lageplan