

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/042/2017	
---	------------------------------------	--

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 eines Appartementwohnhauses

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 09.05.2017 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 19.05.17.

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Appartementwohnhauses mit 4 Ferienwohnungen.

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 m²,
Grundflächenzahl max. 0,8	0,455
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. Ferienwohnungen	Ferienwohnungen
Maximalgröße der Bebauung nicht festgeschrieben	Haus 1 – Wohnfläche einschließlich Terrassen = 184,47 m ²
Terrassen / Balkone Keine Festsetzungen im B-Plan	Die 2 EG-Wohnungen erhalten eine Terrasse, die 2 DG-Wohnungen jeweils 1 Balkon.
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 der Gebäude leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder und ein Abstellraum für jede Wohnung zur Verfügung stehen. Diese stehen hier seitlich angrenzend zur Verfügung.

Nach § 5 (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.

Weiterhin muss gemäß § 7 Abs. 1 NBauO zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze.

Hier grenzt das Appartementhaus auf demselben Grundstück an ein Mehrfamilienhaus. Es ist eine deutlich sichtbare Abgrenzung zwischen beiden Häusern vorhanden.

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 und passt sich mit dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes hier an.

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, zulässig sind hier jedoch auch Unterkünfte der Gästebeherbergung und Ferienwohnungen.

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig.

Die reine Wohnfläche des Gebäudes beträgt 150m², die Nutzfläche liegt also unter 200 m² daher ist hier keine grundbuchliche Sicherung einer der Wohnungen als Dauerwohnung notwendig.

Nach § 3 der Erhaltungssatzung 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 eines Hauses mit 4 Ferienwohnungen 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.:
(<i>Brandt, Desiree</i>)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Baupläne
 Nicht öffentlich - Lageplan