

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.06.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	04.07.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	13.07.2017	

**Betreff:****Neubau eines Ferienhauses und eines Wohngebäudes mit 2 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist am 24.05.2017 hier eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 31.05.2017.

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Ferienhauses und eines Wohngebäudes mit 2 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung. Das derzeit noch bestehende Altgebäude (Ferienhaus) soll abgerissen 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.

Durch diese Festsetzung soll die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung gesichert werden.

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)**

<b>Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A</b>	<b>Antrag Nutzungsänderung</b>
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m <sup>2</sup> ist eine Grundfläche von max. 180m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 733 m <sup>2</sup> Bauliche Anlagen: Haus 1 = 73,13 m <sup>2</sup> Haus 2 = 135,65 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt
Veranden max. 25% der Grundfläche des Gebäudes	erfüllt

Erhalten und Anpflanzen von Bäumen	Grundstücksgröße 733 m <sup>2</sup>
Bei Neubauten ist pro angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der aufgeführten Liste im B-Plan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	= Anpflanzung und Erhaltung von 3 Laubbäumen nach Liste B-Plan
Auf dem Grundstück vorhandene u. verbleibende Laubgehölze außer Weiden u. Pappeln mit deinem Stammdurchmesser (in 1 m Höhe Durchmesser $\geq$ 10 cm) werden angerechnet. Bei Abgang sind Gehölze der aufgeführten Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II und I (Veranda).

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung II</b>	<b>Bauantrag</b>
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach
Dachfarbe rot bis rotbraun, nicht dauerhaft glänzend	rote Dachziegel
Dachausbauten müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,00m und vom First von 0,70m oder 2 Dachziegelreihen haben	erfüllt
max. 25% der Dachfläche als Dachflächenfenster	erfüllt
Dachneigung 35° bis höchstens 50° zur Waagerechten	40° und 50°
Gesamtlänge der Gauben max. 80% der Trauflänge	erfüllt
Dachüberstand an der Giebelwand max. 0,50m	erfüllt
Außenwände Klinker oder Ziegel in rot-rotbraun oder weiß geschlemmt oder verputzt	Klinker, rotbraun
Giebeldreiecke u. untergeordnete Wandverschalungen können mit senkrechter Holzverschalung nach RAL-Farben gem. § 6 versehen werden	hier bei Gauben
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt
Windfedern nach RAL-Farben gem. § 6	erfüllt
Außentüren, Fenster nach RAL-Farben gem. § 6	erfüllt
Dachneigung Nebengebäude 20-45°	Dachneigung 45°
<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranda)</b>	<b>Bauantrag</b>
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 und Glasfläche obere und/ oder untere Reihe nicht größer als 0,10 qm	erfüllt
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	erfüllt

Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	weiß
Pulldach Dachpappe 10° bis 15°	10° und 15°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun

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 Wohnfläche der zwei Gebäude beträgt 208,78m<sup>2</sup>, daher ist hier die Schaffung einer Dauerwohnung festgesetzt, welche in den Bauzeichnungen als „Dauerwohnung Nr. 02“ auch vorgesehen ist.

Diese Dauerwohnung muss jedoch grundbuchlich gesichert werden.

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

Für die zwei Ferienwohnungen gibt es einen separaten Abstellraum seitlich neben dem Gebäude und einen Abstellraum auf dem Spitzboden. Die Dauerwohnung hat den Abstellraum verteilt auf drei Einheiten (EG=3,10 m<sup>2</sup>, DG=1,01m<sup>2</sup>, Spitzboden=2,73 m<sup>2</sup>).

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 bei den Gebäuden wird hier eingehalten.

Ausgenommen das Nebengebäude indem den Gästen u.a. Waschmaschine u. Trockner zur Gemeinschaftsnutzung zur Verfügung gestellt werden, unterschreitet den Grenzabstand um 1,00m.

Gemäß § 5 Abs. 8, Nr. 2, Satz 1 NBauO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume u. Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3m ohne Abstand oder mit einem bis auf 1m verringerten Abstand zulässig.

Die Höhe des Nebengebäudes beträgt 2,99m. Das Nebengebäude ist daher auch bei Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig.

Es gibt 2 Nebengebäude, Sauna = 6,79m<sup>2</sup>, Nebengebäude mit Abstellfläche u. Waschmaschine = 9,77m<sup>2</sup>. Beide Nebengebäude haben eine Gesamtgröße von 16,56m<sup>2</sup>, liegen damit unter 40m<sup>3</sup> und sind gemäß Abs.1, Satz 1.1 des Anhangs „Verfahrensfreie Baumaßnahmen“ zur NBauO verfahrensfrei.

Nach § 7 (1) NBauO muss 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 Ferienhaus auf demselben Grundstück an das Wohngebäude. Es ist eine deutlich sichtbare Abgrenzung zwischen beiden Häusern vorhanden.

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).

Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. 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 unter der Auflage erteilt, dass die vorgesehene Dauerwohnung auch grundbuchlich als Dauerwohnung gesichert wird.

Spiekeroog, den 14.06.2017	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Ansichten  
Nicht öffentlich - Grundrisse  
Nicht öffentlich - Lageplan