

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.06.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	04.07.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	13.07.2017	

Betreff:

Umbau und Umnutzung eines Wohnhauses mit einer Ferienwohnung im Obergeschoss zu einem Gebäude mit Ladenlokal, drei Ferienwohnungen und einem Appartement für Dauerwohnen

Sachverhalt:

Der Bauantrag zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis ist hier am 24.05.17 eingegangen.

Die Antragsteller beantragen „Umbau und Umnutzung eines Wohnhauses mit einer Ferienwohnung im Obergeschoss zu einem Gebäude mit Ladenlokal, drei Ferienwohnungen und einem Appartement für Dauerwohnen“.

Zu dem jetzigen Bauantrag wurde am 21.09.2016 eine Bauvoranfrage gestellt.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hatte in seiner Sitzung am 09.11.2016 sein Einvernehmen unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Erschließung der Ferienwohnung im OG über eine innenliegende Treppe
2. Nutzung des Appartements als Dauerwohnung nach der Definition im BPlan „Dorf-Teil A“

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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Ortsmitte“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen, worunter auch die unterschiedlichen Formen der Gästebeherbergung gefasst sind. Weiterhin sind hier auch Wohngebäude, geschäftlich-gewerbliche Nutzungen und Anlagen für Verwaltungen etc. zulässig.

zu 1.

Die Erschließung der Ferienwohnung im Obergeschoss wurde in den neuen Plänen geändert und erfolgt nun, wie vom Gemeinderat gefordert, über eine innenliegende Treppe.

zu 2.

Definition lt. B-Plan Dorf-Teil A:

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

Das Appartement darf ausschließlich als Dauerwohnung genutzt werden, was grundbuchlich festzuhalten ist.

Die Nutzung einer Dauerwohnung beinhaltet nicht die zeitweise Übernachtung von verschiedenen Personen, die auf Spiekeroog gemeldet sind und ist daher nicht zulässig.

Die Wohnung muss von einer Person dauerhaft bewohnt werden.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan Dorf-Teil A“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück 600 m ²	Baugrundstück 305 m ² , aber Bestandgebäude
Vollgeschosse I	Vollgeschoss I
Traufhöhe 2,20-3,50 m	Traufhöhe 3,50m
Firsthöhe max. 8,50 m	Firsthöhe 8,50m

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Bauliche Änderungen bei Bestandsgebäude

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Dachgaube:	
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	erfüllt
Dachneigung zwischen 20° und 30°	Die Dachneigung der Gaube wurde dem bestehenden Dach des Bestandsgebäudes angepasst.
Fensterhöhe max. 2/3 der Höhe der Fenster im darunterliegenden Geschoss	erfüllt
zweiteilige Sprossenteilung bei Fenstergröße über 0,60 qm	Fenstergröße nicht über 0,60 qm, daher keine Zweiteilung durch Sprossen notwendig
Abstand Fenster zur Gebäudekante mind. 1m	erfüllt

Zugang zur Ferienwohnung OG, Treppe	
Freistehende Treppen an Gebäuden mit mehr als 6 Aufritten sind nicht zulässig (in Bauvoranfrage als freistehende Treppe)	Die Erschließung der FeWo im OG erfolgt nun über eine innenliegende Treppe Die Verkleidung des Treppenhauses erfolgt mittels einer Holzverschalung in grün nach der Gestaltungssatzung
Material und Farbe der Fenster und Türen, weiß oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	Holztüren, Holzfenster

Das Grundstück liegt 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 Wohnhauses 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 Bedingung erteilt, dass das Appartement als Dauerwohnung, wie in der Definition des B-Planes „Dorf-Teil A“ beschrieben, genutzt und grundbuchlich gesichert wird.

Spiekeroog, den 15.06.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Baubeschreibung
- Nicht öffentlich - Bauzeichnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan