

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/073/2017	
-----------------------------------------------------------	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.08.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	24.08.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	24.08.2017	

Betreff:

Erweiterung eines Wohnhauses mit einer Dauerwohnung und einer Ferienwohnung

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 26.07.17 eingegangen.

Die Antragsteller beantragen: „Erweiterung eines Wohnhauses mit einer Dauerwohnung und einer Ferienwohnung“.

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 „Wohnen/Ferienwohnen“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen.

Als Hauptnutzung sind u.a. Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt zulässig.

Dies ist hier gegeben, die Antragsteller bewohnen das Wohnhaus mit ihrer Familie als alleinigen Dauerwohnraum selber.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan Dorf-Teil A“	Bauantrag
Baugrundstück bis 600 m ² = max. 150m ² Grundfläche pro bauliche Anlage	Baugrundstück 572 m ² Wohnfläche Bestand = 114,28 m ² Erweiterung = 30,26 m ² Wohnfläche gesamt = 144,54 m ²

Vollgeschosse I	Vollgeschoss I
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II.

Festsetzungen Baugestaltungssatzung II	Bauantrag
Die Erweiterung des Wohnraums u. der Windfang sind optisch in Form einer Veranda ausgeführt.	
Dachform bei Veranden (Gestaltungssatzung I), Pultdach	Pultdach, Flachabklebung Farbton schwarz
Dachneigung von Anbauten in Form von Veranden 10-15°	10°
Mindestabstand Dachausbauten vom Grat 1,00 m	1,00 m, erfüllt
Mindestabstand Dachausbauten vom First 0,70 m oder 2 Dachziegelreihen	2 Dachziegelreihen, erfüllt
Giebeldreiecke u. untergeordnete Wandverschalungen können mit senkrechter Holzverschalung nach RAL-Farben gem. § 6 versehen werden	erfüllt
Gesamtlänge der Gauben max. 80 % der Trauflänge	erfüllt
Dachüberstand an der Giebelwand max. 0,50m	erfüllt
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

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.

Die eingeschossige Erweiterung des Wohnraums und der Windfang halten den Grenzabstand von 3m ein.

Beide Nebengebäude, hier Abstellraum und Fahrradabstellraum, unterschreiten den Grenzabstand.

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 beider Abstellräume liegt unter 3m, daher sind beide Nebengebäude auch bei Unterschreitung des Grenzabstandes zulässig.

Der Abstellraum hat eine Nutzfläche von 4,96 m² und der Fahrradabstellraum eine Nutzfläche von 7,90 m². Beide liegen daher jeweils unter 40m³ Brutto-Rauminhalt und sind damit nach Nr. 1.1 des Anhangs „Verkehrsfreie Baumaßnahmen“ zur NBauO verkehrsfrei.

Nebenanlagen (hier Abstellraum und Fahrradabstellraum) unterliegen nach der Gestaltungssatzung II keinen Gestaltungsanforderungen.

Im Interesse eines einheitlichen Ortsbildes halten sich die Bauherren aber auch hier an die Materialien u. Farben der Satzung und fügen sich damit in die inseltypische Bebauung ein.

Im gesamten Bereich des B-Plans „Dorf-Teil A“ 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 die Erweiterung eines Wohnhauses beantragt. 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 erteilt.

Spiekeroog, den 11.08.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Ansichten-und-Zeichnungen

Nicht öffentlich - Lageplan