

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.09.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.09.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	05.10.2017	

Betreff:**Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Erweiterung der bestehenden Dauerwohnung****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist hier am 17.08.2017 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 30.08.17.

Der Antragsteller beantragt die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Erweiterung der bestehenden Dauerwohnung.

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude mit einer Ferienwohnung und einer Dauerwohnung.

Das Haus soll im Bereich der Dauerwohnung erweitert werden, diese soll auch nach dem Umbau weiterhin als Dauerwohnung vermietet werden. Zielsetzung des Bauherrn ist die Schaffung von familiengerechtem Dauerwohnraum.

Der von außen zugängliche Keller des Altbaus wird der Dauerwohnung als Abstellraum u. als Abstellfläche für Fahrräder zur Verfügung gestellt.

Der Altbau soll im Zuge der Erweiterung von außen saniert werden, die bestehende Dacheindeckung wird entfernt und zur Neueindeckung werden naturrote Ziegel verwendet.

Des Weiteren sollen die unsymmetrisch geteilten Kunststofffenster entfernt und stattdessen weiße Holzfenster mit Sprossenteilung eingebaut werden. Insgesamt soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des Altbaus wiederhergestellt 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.

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 BPlan Dorf – Teil A	Antrag Änderung
Baugrundstück über 800 m ² = Grundfläche von max. 210m ² pro bauliche Anlage	Baugrundstück 1.096 m ²

	Altbau Wohnhaus = 113,05 m ² Anbau Wohnhaus = 61,24 m ² Gesamt Wohnfläche nach Erweiterung = 174,29 m ²
Vollgeschoss I	auch mit Anbau = Vollgeschoss I
Trauf- u. Firsthöhe	bleiben unverändert

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung II	Antrag Änderung
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Krüppelwalmdach
Dachfarbe rot bis rotbraun, nicht dauerhaft glänzend	rote Tonhohlfalzziegel über gesamte Dachfläche
Dachausbauten müssen vom Ortsgang 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	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
Untergeordnete Wandverschalungen (hier Gaube) können mit senkrechter Holzverschalung versehen werden, nach RAL Farbton § 6 der Satzung	erfüllt
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur). Die vorhandene Bevölkerungsstruktur zeichnet sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung aus, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist. Dies ist hier gegeben, die Dauerwohnung ist an ein junges Paar vermietet, was lt. Vermieter auch so bleiben soll.

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 Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch Erweiterung der bestehenden Dauerwohnung 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 erteilt.

Spiekeroog, den 15.09.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Grundriss-Pläne
Nicht öffentlich - Lageplan