

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Bau- und Grundstücksordnung	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/117/2017	
---	------------------------------------	--

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.11.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.11.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	07.12.2017	

**Betreff:**  
**Neubau eines Wohnhauses**

**Sachverhalt:**

Der aktualisierte Bauantrag ist am 10.11.17 hier eingegangen.

Der Bauherr beantragt den Neubau eines Wohnhauses.

Zu diesem Bauantrag ging der 1. Bauantrag am 28.08.17 ein, danach folgten erneute Zeichnungen am 06.10.17 und ein drittes Mal neue Entwürfe am 14.10.17 (Samstag), diese wurden umgehend am 16.10.17 (Montag) an die Mitglieder des Bauausschusses weitergeleitet. Die per Satzung festgelegte Frist von 1 Woche zur vorherigen Vorlage aller Unterlagen vor der Sitzung (19.10.17) wurde nicht eingehalten. Weiterhin war auf den nachgereichten Zeichnungen die Einhaltung der Gestaltungssatzung nicht nachvollziehbar, so dass der Bauausschuss den Bauantrag einstimmig in die nächste Sitzung vertagte. Der Bauherr sollte schriftlich aufgefordert werden Pläne, auf denen die Vorgaben der Gestaltungssatzung I ersichtlich sind und die dazu passenden aktuellen Berechnungen einzureichen, was im Anschluss erfolgte. Neue aktualisierte Zeichnungen mit Baubeschreibung und Berechnung der BGF wurden nun eingereicht.

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. 180 m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 651 m <sup>2</sup> geplantes EFH = 166,05 m <sup>2</sup>

Vollgeschoss I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt
Erhalten und Anpflanzen von Bäumen Bei Neubauten ist pro angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der aufgeführten Liste im B-Plan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf dem Grundstück vorhandene u. verbleibende Laubgehölze außer Weiden u. Pappeln mit einem Stammdurchmesser (in 1 m Höhe Durchmesser $\geq$ 10 cm) werden angerechnet. Bei Abgang sind Gehölze der aufgeführten Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	Grundstücksgröße 651 m <sup>2</sup> = Anpflanzung und Erhaltung von 3 Laubbäumen nach Liste B- Plan oder vorhandene Laubbäume erhalten

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Dachpfannen rot
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	erfüllt
Fensterhöhe der Gauben max. 2/3tel der Fensterhöhe des darunterliegenden Geschosses	erfüllt
Dachrandabstand Gaube mind. 1,00m	erfüllt
Fenster und Türen mindestens 1/3 der Gebäudebreite an der Straßenseite	erfüllt
Sprossen bei Fenster über 0,6 m Zweiteilung, über 1,00m Dreiteilung	erfüllt
Abstand Fenster von der Gebäudekante mindestens 1 m	tw. erfüllt, Fenster in Küche u. Essbereich halten Abstand nicht ein →Auflage in Stellungnahme
Material und Farbe der Fenster und Türen, weiß oder grün, Material Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	erfüllt, Holz, weiß
Wandflächen = Sichtmauerwerk dunkelrot/rotbraune Ziegel oder weiße Schlämmung	erfüllt, Klinker rot

Das Wohnhaus soll als privates Wohnhaus genutzt werden, Unterkünfte für die Gästebeherbergung sind nicht geplant und nicht Bestandteil des Bauantrages.

Nach Punkt 6.2 sind im Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen als Hauptnutzung u. a. Wohngebäude mit mindestens einer Dauerwohnung im Sinne der Nr. 3., 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen zulässig.

Nach Punkt 3. der textlichen Festsetzungen ist eine Dauerwohnung die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung 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 der hier vorliegenden Festsetzungen die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

Der Eigentümer muss sich demnach nach Fertigstellung mit seinem Hauptwohnsitz hier anmelden.

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 wird an allen Seiten eingehalten.

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 der Abstand der Fenster in Küche und Esszimmer zur Gebäudekante auf 1 Meter angepasst wird.

Spiekeroog, den 14.11.2017	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- Nicht öffentlich - 3D-Ansicht-Garten
- Nicht öffentlich - 3D-Ansicht-Strasse
- Nicht öffentlich- Grundflächen u Rauminhalte
- Nicht öffentlich - Plan-Erdgeschoss
- Nicht öffentlich - Plan-Obergeschoss