

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/019/2018**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	19.04.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	24.04.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	03.05.2018	

Betreff:**Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses durch den Anbau von zwei Ferienwohnungen****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist am 27.02.2018 hier eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 21.03.2018.

Der Bauherr beantragt den Umbau und die Erweiterung eines Wohnhauses (EFH) durch den Anbau von zwei Ferienwohnungen.

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)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Antrag Nutzungsänderung
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m ² ist eine Grundfläche von max. 180m ² pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 725 m ² Bauliche Anlagen: EFH, Bestand = 114,25 m ² Anbau = 65,07 m ² Gesamtfläche = 179,32 m ²
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt

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

Festsetzung Baugestaltungssatzung II	Bauantrag
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	47°
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
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt
Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranden)	Bauantrag
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
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	12,25°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun

Alle Vorgaben der Baugestaltungssatzung II und des Bebauungsplanes in Bezug auf Material, Trauf- u. Firsthöhen, Dachneigung werden eingehalten.

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 120 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig.

Die Wohnfläche der beiden Ferienwohnungen beträgt 65,07 m², das Bestandswohngebäude bleibt weiterhin als Dauerwohnraum erhalten. Somit ist hier die Schaffung einer weiteren Dauerwohnung nicht notwendig.

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.

Im Bereich dieses Gebietes soll die vorhandene Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben, welche sich überwiegend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist.

Das Bestandsgebäude mit der vorhandenen Dauerwohnung bleibt erhalten, somit bleibt die vorhandene Bevölkerungsstruktur erhalten.

Im Sondergebiet „Wohnen / Ferienwohnen“ sind als Nutzung neben einem Wohngebäude mit mind. 1 Dauerwohnung (erfüllt) auch Unterkünfte zur Gästebeherbergung zulässig.

Der Anbau von zwei Ferienwohnungen ist daher zulässig.

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 nach § 2 dieser Satzung ist durch die Gemeinde zu erteilen, die baurechtliche Genehmigung ist 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 vorhandene Dauerwohnung auch grundbuchlich als Dauerwohnung gesichert wird.

Spiekeroog, den 29.03.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Zeichnungen