

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	24.05.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.05.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	07.06.2018	

Betreff:**Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 06.04.18 ein, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 11.04.2018, Eingang 13.04.18.

Die Antragsteller beantragen „Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses“. Das Wohnhaus soll durch einen eingeschossigen Anbau erweitert werden, siehe hierzu auch das als Anlage beiliegende Schreiben des Architekten.

Zu diesem Bauantrag wurde am 09.08.2012 die Baugenehmigung vom Landkreis erteilt. Gemäß § 71 Satz 1 NBauO erlischt die Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen wurde. Da diese 3-Jahres-Frist abgelaufen ist, verlor die o.g. Baugenehmigung ihre Gültigkeit. Aus diesem Grund wird der gleiche Bauantrag noch einmal gestellt.

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“.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Bauantrag
Je Baugrundstücksgröße max. 600 m ² = Grundfläche von max. 150m ² pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 567 m ² Bauliche Anlagen: Wohnfläche gesamt:80,40m ²
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	5,19, aber Bestand
Firshöhe max. 8,50 m	6,66m

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung II	Bauantrag
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	nicht erfüllt, einseitig geneigtes Satteldach
Dachfarbe rot bis rotbraun, nicht dauerhaft glänzend	Tonziegel altfarben, in Anpassung an bestehende Dacheindeckung
Dachneigung 35° bis höchstens 50° zur Waagerechten	35°
Dachüberstand an der Giebelwand max. 0,50m	erfüllt
Außenwände Klinker oder Ziegel in rot-rotbraun oder weiß geschlemmt oder verputzt	weiß verputzt
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt

In Bezug auf das Dach werden die Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht eingehalten. Die Antragsteller beantragen daher für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses eine Befreiung von der Gestaltungssatzung II.

Nach § 2 Abs. 1 Baugestaltungssatzung II sind Dächer, mit Ausnahme von freistehenden Veranden und Wintergärten, als gleichgeneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Nach § 2 Abs. 2 ist eine Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad zulässig. Für Anbauten in Form von Veranden und Wintergärten beträgt die Dachneigung zwischen 10 und 15 Grad.

Das Bestandsgebäude hat auf der Südseite (Straßenseite) eine Traufhöhe von 5,19 m. Der eingeschossige Anbau soll ein Pultdach mit 19 Grad Dachneigung bekommen. Mit dem eingeschossigen Anbau soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, gleichzeitig soll das Gebäude die optische Zweigeschossigkeit verlieren.

Die Prüfung und gegebenenfalls Befreiung von den Regelungen der Baugestaltungssatzung II liegt im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde.

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur) 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).

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.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses beantragt.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag nach § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 02.05.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Fotos
Nicht öffentlich - Lageplan
Nicht öffentlich - Schreiben Architekt
Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung
Nicht öffentlich - Zeichnungen