

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:**Bauvoranfrage: Neubau von 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Bauvorbescheid ging hier am 24.04.18 ein die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis erfolgte am 02.05.18.

Die Antragsteller beantragen „Neubau von 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung“. Das bestehende Gebäude soll abgerissen und durch zwei neue Baukörper ersetzt werden. In den beiden neuen Gebäuden sollen 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung untergebracht werden.

Durch die Bauvoranfrage soll folgendes vorab abgeklärt werden:

- Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf den Bebauungsplan und dessen Anforderungen
- Nutzung mit 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung genehmigungsfähig?
- Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf bebaute Fläche und Höhen

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“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes dient dieses Gebiet überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Folgende Hauptnutzungen sind hier zulässig:

1. Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt
2. Unterkünfte zur Gästebeherbergung
3. Räume für freie Berufe

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Bauvoranfrage
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m ² ist eine Grundfläche von max. 180m² pro bauliche Anlage zulässig	Grundstück 630 m ²
Bei 2 Baukörpern = 360 m ²	Baukörper I = 103 m ² Baukörper II = 116 m ²
1 Dauerwohnung	erfüllt
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt, 3,50 m
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt, 8,46 m
<u>Veranden:</u>	
eingeschossig und Anbau an das Hauptgebäude	erfüllt
25 % der Grundfläche des Gebäudes, max. 40 m ²	erfüllt, Baukörper I = 25,50 m ² Baukörper II = 11,36 m ²
Überschreitung von Baugrenzen zulässig, Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straße mind. 1 m	erfüllt

Nach den textlichen Festsetzungen ist die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ab einer Größe von 120 m² nur im Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung zulässig.

Die Summe der Wohnfläche aller neu zu schaffenden Dauerwohnungen muss zudem mind. 30% der neu geschaffenen Wohnfläche für die Gästebeherbergung betragen.

Die Wohnfläche der Dauerwohnung beträgt 79,52 m² und ist damit sogar größer als die festgeschriebenen 30%.

Die Nutzung mit 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung ist hier zulässig.

Nach § 7 (1) NBauO muss zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze.

Der Abstand zwischen den beiden Häusern beträgt hier insgesamt 6 m, d. h. es ist ein Grenzabstand pro Haus von 3 m vorhanden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II und der Erhaltungssatzung, Lageplan 1.

Alle weiteren Details werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

Zusammenfassung zur Fragestellung der Bauvoranfrage:

1. Das Vorhaben ist in Bezug auf den Bebauungsplan zulässig.
2. Die Nutzung mit 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung ist zulässig, die Größe der Dauerwohnung beträgt mehr als 30 %.

3. Die bebaute Fläche des Grundstücks beträgt: Baukörper I = 102,96 m² und Baukörper II = 115,74. Die Veranden werden der Grundfläche der Hauptgebäude nicht zugerechnet. First- u. Trauhöhen werden eingehalten.

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 Dauerwohnung unter Angabe der genauen Lage und Größe Bestandteil der Baugenehmigung wird und diese in den Plänen zur Baugenehmigung eindeutig gekennzeichnet wird.

Spiekeroog, den 08.05.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Berechnungen
 Nicht öffentlich - Lageplan
 Nicht öffentlich - Pläne