

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/033/2018**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:

Sanierung und teilweise Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- u. Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten (Dauerwohnungen)

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 30.04.18 eingegangen.

Die Antragsteller beantragen „Sanierung und teilweise Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- u. Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten.“

Die bisherige Nutzung besteht aus einem Ladenlokal im Erdgeschoss und im Obergeschoss aus Einzelzimmern mit gemeinschaftlich genutzten Sanitärräumen.

Die nun beabsichtigte Nutzung soll aus 6 Dauerwohnungen (Appartements für Personal) bestehen, die alle über separate Zugänge, Bäder und Kochgelegenheiten verfügen sollen.

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 „Tourismus/Ortsmitte“.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf-Teil A“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück 600 m ²	Baugrundstück 402 m ² , aber Bestandgebäude
Zulässig sind hier: -Unterkünfte für die Gästebeherbergung -Geschäfts- u. Wohngebäude -Einzelhandelsbetriebe -Schank- u. Speisewirtschaften -Sonstige Gewerbebetriebe -Anlagen für Verwaltungen, etc.	Wohngebäude mit 6 Dauerwohnungen

Es werden keine Unterkünfte für die Gästebeherbergung beantragt, daher ist der Nachweis einer Dauerwohnung unter eindeutiger Bestimmbarkeit nicht erforderlich.

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Es wird hier nur eine Nutzungsänderung beantragt, an der äußeren Erscheinungsform des Gebäudes finden keine Änderungen statt.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Bisher Betonziegel grau Neueindeckung: Tonziegel naturrot
Material und Farbe der Fenster weiß oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	Wiederherstellung der Fenster aus Holz nach historischen Bildern
Nebengebäude, Schuppen	werden abgerissen

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur und Lageplan 2 – Wahrung der für das Erscheinungsbild typischen Bauten). 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).

Das Bestandsgebäude bleibt erhalten, die Nutzungsänderung wird für 6 Dauerwohnungen beantragt, somit bleibt die vorhandene Bevölkerungsstruktur erhalten. Da die Kubatur nicht verändert wird, bleibt auch das Erscheinungsbild des Gebäudes gewahrt.

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 ggfs. zu erteilen.

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

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis zu prüfen und ggfs. 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 09.05.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Berechnungen

Nicht öffentlich - Bilder

Nicht öffentlich - Lageplan

Nicht öffentlich - Pläne