

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.06.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	26.06.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	05.07.2018	

Betreff:**Errichtung einer inseltypischen Veranda und eines Geräte- u. Abstellschuppens****Sachverhalt:**

Der Bauantrag für die Baumaßnahme zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund ging hier am 04.05.2018 ein.

Der Antragsteller beantragt „die Errichtung einer inseltypischen Veranda und eines Geräte- und Abstellschuppens“.

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude mit 10 Ferienwohnungen.

Der z. Zt. dort bestehende Windfang soll rückgebaut und durch einen inseltypischen Verandaanbau ersetzt werden. Zusätzlich soll ein Geräte u. Abstellschuppen als Nebenanlage errichtet werden.

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.

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 BPlan Dorf – Teil A	Bauantrag
Baugrundstück über 800 m ² = Grundfläche von max. 210m ² pro bauliche Anlage	Baugrundstück 893 m ² Bestandsgebäude 236,04 m ² Geplante Veranda 37,91 m ²

	Vorhandener Schuppen 19,58 m ² Neuer Schuppen 15,80 m ²
Vollgeschoss I	Bestand, bleibt unverändert
Trauf- u. Firsthöhe	Bestand, bleiben unverändert

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II.

Die Veranda unterliegt den Vorgaben der Baugestaltungssatzung I.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	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 °	erfüllt, 10°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein und die Grundfläche darf max. 40m² betragen.

Die Veranda hat eine Gesamtgröße von 37,91 m² diese zusätzliche Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet.

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.

Nebenanlagen (hier Geräte- u. Abstellschuppen) unterliegen nach der Gestaltungssatzung II keinen Gestaltungsanforderungen.

Der Schuppen hat eine Größe von 15,60 m², liegt damit unter 40m³ Brutto-Rauminhalt und ist damit nach Nr. 1.1 des Anhangs „Verfahrensfreie Baumaßnahmen“ zur NBauO verfahrensfrei.

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).

Hier wird die Errichtung einer inseltypischen Veranda und eines Geräte- u. Abstellschuppens beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. 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 28.05.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Plan-1
- Nicht öffentlich - Plan-2
- Nicht öffentlich - Plan-3
- Nicht öffentlich - Plan-4
- Nicht öffentlich - Plan-5