

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.: |
| <i>(Brandt, Desiree)</i> | VA | Ja: | Nein: | Enth.: |
| | 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