

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/041/2018	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:

Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses mit Gastronomiebereich und drei Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Der Bauantrag zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund ging hier am 14.05.2018 ein.

Der Bauherr beantragt den „Neubau eines Wohn- u. Geschäftshauses mit Gastronomiebereich und drei Ferienwohnungen“.

Für dieses Vorhaben gab es 2015 eine Bauvoranfrage, die positiv beschieden wurde. Allerdings war die Bebauung hier auf zwei Baukörper aufgeteilt, 1 Gebäude mit Gastronomie und 2 Wohnungen und ein Gebäude mit 4 Wohnungen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“.

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 B-Plan Dorf – Teil A	Bauantrag
Baugrundstück über 800 m ² = 210 m ² Grundfläche pro bauliche Anlage	Baugrundstück 810,00 m ² Hauptgebäude Grundfläche Erdgeschoss = 209,66 m ² + Veranda 39,96 m ² Grundfläche Dachgeschoss = 209,66 m ² , hiervon zählen nur 2/3tel als Vollgeschoss = 139,77 m ²

Veranda max. 40 m ² Überschreitung der Baugrenzen zulässig Abstand zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1m	erfüllt
Zulässig sind hier: - Unterkünfte für die Gästebeherbergung - Geschäfts- u. Wohngebäude - Einzelhandelsbetriebe - Schank- u. Speisewirtschaften - Sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen, etc.	3 Ferienwohnungen Gastronomie
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II und I (Veranda).

Festsetzung Baugestaltungssatzung II	Bauantrag
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach
Dachfarbe rot bis rotbraun, nicht dauerhaft glänzend	rote Dachziegel
Dachausbauten müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,00m und vom First von 0,70m oder 2 Dachziegelreihen haben	erfüllt
max. 25% der Dachfläche als Dachflächenfenster	erfüllt
Dachneigung 35° bis höchstens 50° zur Waagerechten	44,3 ° und 50°
Gesamtlänge der Gauben max. 80 % der Trauflänge	erfüllt
Dachüberstand an der Giebelwand max. 0,50m	erfüllt
Außenwände Klinker oder Ziegel in rot-rotbraun oder weiß geschlemmt oder verputzt	Klinker, rotbraun
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt
Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranden)	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 °	10 °
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 120 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung einer Betreiber- bzw. Dauerwohnung zulässig.

Die Wohnfläche der drei Ferienwohnungen beträgt 141,64 m², daher ist hier die Schaffung einer Dauerwohnung zwingend festgeschrieben.

Die Wohnfläche der Dauerwohnung muss mind. 30% der neu geschaffenen Fläche für die Gästebeherbergung betragen. Die Wohnfläche der Ferienwohnungen beträgt 141,64 m², die Dauerwohnung müsste demnach eine Mindestgröße von 42,49 m² haben.

Die Dauerwohnung ist auf demselben Grundstück nachzuweisen, auf dem die Gästebeherbergung stattfindet.

Im vorliegenden Bauantrag ist keine Dauerwohnung enthalten, daher wird als Bedingung des Einvernehmens die Schaffung einer Dauerwohnung (Mindestgröße 42,49 m²) festgelegt.

Auch Personalwohnungen für die Gastronomie, die zwar nicht zwingend in dem Gebäude vorgeschrieben sind, sind nicht vorhanden.

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. Veranden dürfen gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes die Baugrenzen überschreiten, der Mindestabstand von 1 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird eingehalten.

Die Balkone überschreiten geringfügig die Baulinie, dieser Überschreitung kann, da es sich um eine untergeordnete Baumaßnahme handelt, zugestimmt werden.

Die Prüfung bezüglich des Brandschutzes obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Das Grundstück ist bisher unbebaut, daher erübrigt sich die Prüfung nach der Bauerhaltungssatzung. Jedoch bedürfen nach § 3 der Satzung 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 ist durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde 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 unter der Bedingung erteilt, dass eine der drei Ferienwohnungen als Dauerwohnung mit einer Mindestgröße von 42,49 m² eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet wird und dies Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Spiekeroog, den 08.06.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:

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

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Ansichten
- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Schnitt-1
- Nicht öffentlich - Schnitt-2
- Nicht öffentlich - Schnitt-3
- Nicht öffentlich - Zeichnungen-1
- Nicht öffentlich - Zeichnungen-2
- Nicht öffentlich - Zeichnungen-3