

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

| ↓ Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
|--|-----------------------|------------|
| Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog | | |
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog | | |
| Rat der Gemeinde Spiekeroog | | |

Betreff:**Errichtung eines Anbaus in Form einer inseltypischen Veranda an ein bestehendes Wohnhaus****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 02.07.2018 ein.

Der Bauherr beantragt die „Errichtung eines Anbaus in Form einer inseltypischen Veranda an das bestehende Wohnhaus“.

Das bestehende Wohnhaus soll im Erdgeschoss erweitert und der Anbau als inseltypische Veranda errichtet werden.

Im Dachgeschoss besteht auf der Westseite, an der der Anbau errichtet werden soll bereits ein Balkon, der auch nach Errichtung der Veranda bestehen bleiben soll. Der Anbau soll unter dem Balkon errichtet werden. Laut Aussage des Architekten ist der Anbau nur möglich, wenn der bestehende Balkon in die Dachfläche integriert wird. Der Balkon wird bei der Durchführung der Maßnahme weder zeitweilig entfernt noch verändert oder erweitert.

Dies widerspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Dorf-Teil A, Inseltypische Veranden - das flach geneigte Dach darf nicht als Balkon genutzt werden. Daher wurde gleichzeitig ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung/Ausnahme/Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.“

Eine Befreiung hiervon erteilt der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde.

Die Gemeinde hat hiergegen keine Einwände, da nicht das Dach der Veranda als Balkon genutzt wird, sondern der vorhandene Balkon, der sich über einer Teilfläche des Verandadaches befindet, weiterhin als solcher von der Wohnung im Dachgeschoss genutzt werden kann.

Die Veranda erfüllt ansonsten die Anforderungen der Gestaltungssatzung. Die Fensterteilung soll jedoch etwas schlichter ausgeführt werden, als in der Satzung vorgeschrieben, da die schlichtere Ausführung deutlich besser zum vorhandenen Wohnhaus passt und die Veranda sich damit der vorhandenen Architektur anpasst.

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 B-Plan Dorf – Teil A | Antrag Nutzungsänderung |
|--|--|
| Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m ² ist eine Grundfläche von max. 180m ² pro bauliche Anlage zulässig | Baugrundstück 648 m ² Bauliche Anlagen: Wohnhaus, Bestand = 115,00 m² Anbau Veranda = 17,52 m ² Gesamtfläche = 132,52 m ² |

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

| Festsetzung Baugestaltungssatzung II | Bauantrag |
|---|-------------------|
| Wohnhaus | Bestand |
| 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 u./ od. untere Reihe nicht größer als 0,10 qm | nicht erfüllt |
| Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m | erfüllt |
| Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 ° | 10° |
| Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun | Klinker, rotbraun |

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein, die Grundfläche darf max. 40m² betragen und wird hier bei einer Größe von 17,52 m² eingehalten. Diese zusätzliche Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet.

Die Veranda überschreitet an einer Ecke die Baugrenze des Grundstücks, dies ist jedoch gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes zulässig, da der Mindestabstand von 1 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog. 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 ggfls. zu erteilen.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit der Errichtung eines Anbaus in Form einer inseltypischen Veranda an das bestehende Wohnhaus 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 10.07.2018 | Abstimmungsergebnis: | | | |
| | Fachausschuss | Ja: | Nein: | Enth.: |
| | VA | Ja: | Nein: | Enth.: |
| (Brandt, Desiree) | RAT | Ja: | Nein: | Enth.: |

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Berechnung BGF
- Nicht öffentlich - Berechnung Wohnflächen
- Nicht öffentlich - Foto
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Zeichnungen