

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.08.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.08.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	09.08.2018	

Betreff:**Aufstockung des rückwärtigen Gebäudeteils eines Wohn- u. Geschäftshauses zur Erstellung von drei Personalwohnungen (Dauerwohnungen)****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 02.07.18 ein.

Die Antragsteller beantragen die „Aufstockung des rückwärtigen Gebäudeteils eines Wohn- u. Geschäftshauses zur Schaffung von drei Wohneinheiten als Personalwohnungen“.

Die bisherige Nutzung besteht aus einem Restaurant im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich ein Personalappartement.

Die nun beabsichtigte Nutzung im Obergeschoss soll aus 3 Dauerwohnungen (Appartements für Personal) bestehen.

Das Vorderhaus ist ein eingetragenes Baudenkmal, im rückwärtigen Teil wurde nachträglich ein Bauteil angebaut und mit einem Flachdach überbaut. Dieses Satteldach stellt schon jetzt eine Grenzbebauung im Bestand dar. Hier soll das kleine Satteldach entfernt und ein größeres Satteldach errichtet werden, um anschließend Platz für 3 Personalwohnungen zu bieten.

Die Prüfung und Entscheidung über die bau- und denkmalrechtlichen Belange liegen im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Für einen früheren Entwurf der Aufstockung des Gebäudeteils mit Flachdach gab es 1999 eine positiv beschiedene Bauvoranfrage, welche 2002 verlängert wurde, dann jedoch nicht umgesetzt wurde.

Der Architekt weist darauf hin, dass sich die schon jetzt bestehende Grenzbebauung durch die Aufstockung des Daches insofern nicht verändert, dass die Traufhöhe und die gesamte Erdgeschossituation unverändert bleiben. Die Dachneigung des neuen Satteldaches fällt flacher aus, als das bisherige, weiterhin wird die Dachfläche ohne Fenster, Dachausbauten oder Öffnungen ausgeführt.

Die Gestaltung des rückwärtigen Umbaus soll dem denkmalgeschützten Vorderhaus angepasst werden.

Die z. Zt. bestehende Wohnfläche (Bestand) beträgt 44,77 m², nach Aufstockung beträgt die neue Wohnfläche 85,26 m². Die Vergrößerung der Wohnfläche zzgl. Dachterrasse beträgt insgesamt 43,79 m², die Festschreibung als Dauerwohnungen kann im Bauantrag nicht gefordert werden.

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
Größe Baugrundstück über 800 m ² ➤ 210m ² pro bauliche Anlage	Baugrundstück 873 m ² , Bestandgebäude 321,93 m ²
Zulässig sind hier: Unterkünfte für die Gästebeherbergung Geschäfts- u. Wohngebäude Einzelhandelsbetriebe Schank- u. Speisewirtschaften Sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, etc.	3 Dauerwohnungen im OG 1 Restaurant

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Tondachpfannen naturrot
Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach
Dachneigung 35-50 °	45 °

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).

Das Bestandsgebäude (Baudenkmal) bleibt erhalten, der rückwärtige Teil soll für die Schaffung von drei Personalwohnungen (Dauerwohnungen) aufgestockt werden.

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 Aufstockung des rückwärtigen Gebäudeteils eines Wohn- u. Geschäftshauses zur Schaffung von drei Wohneinheiten als Personalwohnungen beantragt.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis 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.

Spiekerroog, den 13.07.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Ansichten-Dach
Nicht öffentlich - Lageplan
Nicht öffentlich - Nutzflächenberechnung
Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung
Nicht öffentlich - Zeichnungen