

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.08.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	09.08.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	09.08.2018	

**Betreff:****Umbau eines bestehenden Wohnhauses****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 02.07.2018 ein.

Der Antragsteller beantragt den „Umbau eines bestehenden Wohnhauses“.

Es handelt sich hier um ein kleines Bestandsgebäude, welches auf dem hinteren Grundstücksteil eines denkmalgeschützten Gebäudes steht.

Nördlich des kleinen Gebäudes sind zwei kleinere Anbauten geplant, ein Bad und ein Abstellraum (dieser zählt nicht zur Wohnfläche).

Die alte Wohnfläche beträgt 40 m<sup>2</sup>, die neue Wohnfläche 58 m<sup>2</sup>, die Wohnflächenvergrößerung beträgt hier nur 18 m<sup>2</sup>.

Die Traufhöhe des Anbaus wurde der straßenseitigen Traufhöhe des denkmalgeschützten Vorderhauses angepasst, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Da die Traufhöhe dadurch etwas niedriger ist, als in den Vorgaben des B-Planes festgelegt, 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 sich der Umbau dem Baudenkmal und der inseltypischen Architektur anpasst.

Ansonsten werden alle Anforderungen der Gestaltungssatzung erfüllt.

Weiterhin soll das kleine Bestandsgebäude einen neuen Dachstuhl erhalten.

Die Dachneigung des neuen Dachstuhls ist geringer als die des bestehenden, die Dachneigung- u. eindeckung wird dem Baudenkmal angepasst.

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

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)

<b>Festsetzungen BPlan Dorf – Teil A</b>	<b>Bauantrag</b>
Baugrundstück max. 600 m <sup>2</sup> = Grundfläche von max. 150m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage	Baugrundstück nach Vereinigung der 2 Baugrundstücke (beim LK beantragt) = 491,68 m <sup>2</sup>  Bestandgebäude ca. 40 m <sup>2</sup>  Nach Umbau = 58 m <sup>2</sup>
Vollgeschoss I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50m	Traufhöhe Bestand = 2,65 m  Traufhöhe neu = 1,39 m  Antrag auf Unterschreitung der Traufhöhe gestellt
Firsthöhe bis 8,50m	Firsthöhe Bestand = 5,34 m  Firsthöhe neu = 4,75 und 5,70 m

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I.

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Tonziegel naturrot Historisches Ziegelmaterial dem Baudenkmal daneben angepasst
Sattel oder Krüppelwalmdach	Satteldach.
Dachneigung 35-50 °	40 °
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/rotbraun	Klinker rotbraun

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).

Am Vorderhaus (Baudenkmal) wird nichts verändert. Das dahinterliegende kleine Bestandsgebäude wird geringfügig erweitert und optisch dem Baudenkmal angepasst.

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 dem Antrag auf den Umbau eines bestehenden Wohnhauses 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.

Spiekeroog, den 12.07.2018	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Ansichten  
 Nicht öffentlich - Grundrisse  
 Nicht öffentlich - Lageplan  
 Nicht öffentlich - Vereinigung-Grundstücke  
 Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung