

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Bau- und Grundstücksordnung	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/062/2018	
---	------------------------------------	--

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.08.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.08.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.09.2018	

### **Betreff:**

### **Umnutzung und Umbau eines Ferienappartements in einen Dauerwohnbereich (Eigentümerwohnung) und Anbau einer Veranda**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund ging hier am 12.07.18 ein.

Die Antragsteller beantragen: „Umnutzung und Umbau eines Ferienappartements in eine Dauerwohnung (Eigentümerwohnung) und Anbau einer Veranda“.

Die Wohnung war bislang aufgeteilt in eine Dauerwohnung und ein kleineres Ferienappartement, welches nun in die Dauerwohnung integriert werden soll. Des Weiteren soll vor dem Wohnbereich eine Veranda angebaut 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 „Allgemeines Wohngebiet“.

Hier sind u.a. zulässig:

- Wohngebäude mit Dauerwohnungen
- ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes

### Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A</b>	<b>Bauantrag</b>
Baugrundstück 600- 800 m <sup>2</sup> = 180 m <sup>2</sup> Grundfläche (BGF) pro bauliche Anlage	Baugrundstück 647 m <sup>2</sup> <b>BGF</b> Wohngebäude 1 = 58,54 m <sup>2</sup> Wohngebäude 2 = 119,84 m <sup>2</sup> Gesamt = 178,38 m <sup>2</sup>
Veranda max. 40 m <sup>2</sup>	Veranda 15,56 m <sup>2</sup>

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

Es handelt sich hier um eine Nutzungsänderung an einem Bestandsgebäude, an dem zusätzlich noch eine Veranda angebaut werden soll.

Die Prüfung nach der Gestaltungssatzung erfolgt daher nur für die Veranda, da keine anderen baulichen Veränderungen stattfinden.

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranden)</b>	<b>Bauantrag</b>
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 10 ° bis 15 °	Pulldach 15 °
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein, die Grundfläche darf max. 40m<sup>2</sup> betragen und wird hier eingehalten. Diese zusätzliche Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet.

Die Überschreitung von Baugrenzen ist bei Veranden zulässig, jedoch ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der erforderliche Grenzabstand wird hier eingehalten.

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur) 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 eine Nutzungsänderung in einem Bestandsgebäude von einem Ferienappartement in eine bestehende Dauerwohnung und dem Anbau einer Veranda 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 07.08.2018	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Ansichten
- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Fotos
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Zeichnung
- Nicht öffentlich - Zeichnung-Nutzungsänderung