

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.08.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.08.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.09.2018	

Betreff:**Neubau von drei Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging am 20.07.2018 hier ein, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 26.07.2018.

Die Antragsteller beantragen den Neubau von 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung. Hierzu soll das bestehende Gebäude abgerissen und durch zwei neue Baukörper ersetzt werden.

Zum vorliegenden Bauantrag gab es eine Bauvoranfrage, welche vom Bauausschuss am 24.05.18 und Rat am 07.06.18 positiv beschieden wurde.

Neu zur Bauvoranfrage:

1. am Baukörper I (Haus I) ist zusätzlich ein Balkon geplant
2. am (Haus III) hat die Veranda mittig eine Tür
3. am Baukörper I und Baukörper II sind jeweils neben den Eingängen Abstellräume geplant
4. für jede Wohnung ist eine Terrasse geplant

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

Folgende Hauptnutzungen sind hier zulässig:

1. Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt
2. Unterkünfte zur Gästebeherbergung
3. Räume für freie Berufe

Durch diese Festsetzung soll die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung gesichert 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.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Bauantrag
<p>Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m² ist eine <u>Grundfläche</u> von max. 180m² pro bauliche Anlage zulässig</p> <p>1 Dauerwohnung</p>	<p>Grundstück 630 m²</p> <p><u>Grundfläche:</u> 2 Baukörper (Hauptbaukörper) Baukörper I = 103,00 m² Baukörper II = 118,44 m² (die zusätzliche Grundfläche der Veranden werden <u>nicht</u> der Grundfläche des Hauptgebäudes zugerechnet)</p> <p><u>Wohnfläche</u> gesamt 330,64 m² davon 3 Ferienwohnungen Wohnflächen gesamt 251,15 m² und 1 Dauerwohnung Wohnfläche 79,50 m²</p>
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt, 3,50 m
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt, 8,46 m
<p><u>Veranden:</u> eingeschossig und Anbau an das Hauptgebäude</p> <p>25 % der Grundfläche des Gebäudes, max. 40 m²</p> <p>Überschreitung von Baugrenzen zulässig, Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straße mind. 1 m</p>	<p>erfüllt</p> <p>erfüllt, Baukörper I = 25,19 m² Baukörper II = 8,89 m²</p> <p>erfüllt</p>
<p><u>Terrassen:</u> = Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO</p> <p>Auf den überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig</p>	<p>4 Terrassen (1 je Wohnung)</p> <p>Baugrenze wird bei Wohnung I und Wohnung III überschritten, aber zulässig lt. B-Plan</p>
<p>Erhalten und Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Bei Neubauten ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der aufgeführten Liste im B-Plan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Auf dem Grundstück vorhandene u. verbleibende Laubgehölze außer Weiden u. Pappeln mit einem Stammdurchmesser (in 1 m Höhe Durchmesser ≥ 10 cm) werden angerechnet. Bei Abgang sind Gehölze der aufgeführten Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>	<p>Grundstücksgröße 630 m²</p> <p>= Anpflanzung und Erhaltung von 3 Laubbäumen nach Liste B-Plan</p>

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	48 °
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
Giebdreiecke u. untergeordnete Wandverschalungen (<u>hier Gaube</u>) können mit senkrechter Holzverschalung nach RAL-Farben gem. § 6 versehen werden	erfüllt
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt
Windfedern nach RAL-Farben gem. § 6	erfüllt
Außentüren, Fenster nach RAL-Farben gem. § 6	erfüllt
Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranden)	Bauantrag
Sichtmauerwerk max. 40 % der Gesamthöhe u. nur bis zur Höhe des Fensterbandes	erfüllt
Glasflächen Fensterband mind. 80 %	erfüllt
Verandatür	Lt. Satzung ist bei Veranden nur ein Fensterband (= mehrere in einer Reihe bandartig unmittelbar nebeneinanderliegende schmale Fenster) erlaubt, was eine Verandatür ausschließt ➤ Bedingung Beschluss
Sprossenfenster Glasfläche nicht mehr als 0,3 m ² und	erfüllt
Glasfläche obere u./ od. untere Reihe nicht größer als 0,10 m ²	erfüllt

Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	erfüllt
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	weiß
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	10°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun

Nach den textlichen Festsetzungen ist die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ab einer Größe von 120 m² nur im Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung zulässig.

Die Summe der Wohnfläche aller neu zu schaffenden Dauerwohnungen muss zudem mind. 30% der neu geschaffenen Wohnfläche für die Gästebeherbergung betragen.

Die Wohnfläche der Dauerwohnung beträgt 79,50 m² und ist damit sogar größer als 30%.

Die Nutzung mit 3 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung ist hier zulässig.

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 am Baukörper I (Haus I und II) auf der Länge der Veranda nicht eingehalten, der Grenzabstand beträgt hier nur 2 m. Veranden dürfen die Baugrenzen überschreiten, der Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straße muss mind. 1 m betragen, das trifft hier zu. An den anderen Seiten wird der Grenzabstand mit 3 m eingehalten.

Des Weiteren überschreitet der Balkon am Baukörper I die Baugrenze.

Nach § 5 Abs. 3 NBauO dürfen Balkone, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, den Grenzabstand um nicht mehr als 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel unterschreiten.

Die Gebäudebreite beträgt 8 m, die Breite des Balkons beträgt 2,65m. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist daher nach § 5 Abs. 3 NBauO zulässig, da der Balkon weniger als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch nimmt.

Auch gemäß § 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf - Teil A“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise zulässig, sofern es sich u.a. um untergeordnete Baumaßnahmen handelt, was hier der Fall ist.

Nach § 7 (1) NBauO muss zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze.

Der Abstand zwischen den beiden Häusern beträgt hier insgesamt 6 m, d.h. es ist ein Grenzabstand pro Haus von 3 m vorhanden.

Bei den Abstellräumen am Baukörper I wird dieser Abstand zum Baukörper II unterschritten.

Nach § 7 Abs. 3 S. 3 dürfen diese Abstände unterschritten werden, soweit Teile des Gebäudes keine Öffnungen zu Aufenthaltsräumen haben und der Brandschutz und eine ausreichende Belüftung gewährleistet sind.

Dies trifft hier zu, daher ist eine Unterschreitung des Abstandes zulässig.

Gemäß § 44 Abs. 4 NBauO muss in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem Baugrundstück leicht erreichbarer und gut zugänglicher Abstellraum für jede Wohnung in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

Es gibt zwei große gemeinsame Abstellräume im Kellergeschoss für alle Wohnungen und jeweils einen separaten kleineren Abstellraum pro Wohnung neben der Eingangstür.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur).

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 ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Es liegen keine Versagungsgründe vor.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Die Veranda von Haus III wird nur mit einem Fensterband (keine Tür) lt. Gestaltungssatzung I ausgestattet.
2. Die vorgesehene Dauerwohnung wird eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet und Bestandteil der Baugenehmigung.

Spiekeroog, den 08.08.2018	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 - Zeichnungen