

## **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:**

**Umbau eines bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus (2 Dauerwohnungen) und Umbau eines bestehenden Nebengebäudes in ein Wohngebäude (Private Feriennutzung)**

**Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 01.08.2018 ein.

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus für 2 Dauerwohnungen und den Umbau eines bestehenden Nebengebäudes in ein Wohngebäude zur privaten Feriennutzung.

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude mit einer Ferienwohnung und einer Dauerwohnung, die Ferienwohnung wurde in den letzten Jahren aber nicht mehr vermietet, sondern nur noch vom Eigentümer genutzt.

Nach dem Umbau soll das Hauptgebäude aus zwei Dauerwohnungen bestehen. Das Haus soll im Bereich der größeren Dauerwohnung erweitert werden, indem der südliche nachträglich angebaute Bauteil des bestehenden Flachdaches mit einem Satteldach aufgestockt wird. Die Zielsetzung des Bauherrn ist die Schaffung von familiengerechtem Dauerwohnraum.

Die Grundfläche des Gebäudes wird hierbei nicht verändert.

Auf dem Grundstück befindet sich ein in Massivbauweise errichtetes Nebengebäude. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Stall / Schuppen. Dieser soll umgenutzt und zu einem kleinen Ferienappartement umgebaut werden. Das Appartement soll nicht an Feriengäste vermietet, sondern ausschließlich durch die Familie des Hauseigentümers genutzt werden.

Auch der Stall / Schuppen wird durch den Umbau in seinen baulichen Abmessungen durch die beantragte Nutzungsänderung nicht verändert.

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.

Der derzeit nur von innen zugängliche Keller soll von außen erschlossen werden und als Abstellfläche für alle drei Wohnungen und für Fahrräder genutzt werden.

Im Zuge des Umbaus soll das Gebäude auch von außen saniert werden, so wird die Dacheindeckung mit naturroten Tonziegeln erneuert. Insgesamt soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des Altbaus im Zuge der Sanierungsarbeiten wiederhergestellt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf–Teil A“ im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“. Dieses Gebiet dient überwiegend dem Wohnen (Wohngebäude mit Dauerwohnungen), ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

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 über 600-800 m <sup>2</sup> = Grundfläche von max. 180m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage	Baugrundstück 734 m <sup>2</sup> <b>Bestandsgebäude</b> <u>Wohnflächen nach Umbau:</u> Wohnung I (Dauerwohnung) = 74,82 m <sup>2</sup> Wohnung II (Dauerwohnung) = 46,87 m <sup>2</sup> Wohnung III (Private Nutzung) = 22,31 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche = 143,99 m <sup>2</sup>
Vollgeschoss I	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt
Traufhöhe 2,20 – 3,50 m	erfüllt

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I.

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	gleichgeneigtes Krüppelwalmdach
Dachneigung 35-50 °	erfüllt, 45 °
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Tondachpfannen naturrot
Dachgaube	Bestand
Windfedern weiß oder grün	weiß
Material und Farbe der Fenster und Türen, weiß oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	Austausch der alten Kunststofffenster durch weiße Holzfenster mit Sprosseneinteilung nach Satzung

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).

Hier wird der Umbau eines bestehenden Wohnhauses in ein Zweifamilienhaus mit 2 Dauerwohnungen und der Umbau eines bestehenden Nebengebäudes in ein Wohngebäude zur privaten Feriennutzung beantragt.

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 der Auflage erteilt, dass die vorgesehenen beiden Dauerwohnungen eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet und Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Spiekeroog, den 08.08.2018	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 - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Zeichnungen