

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:**Erweiterung eines Gebäudes um drei Nutzungseinheiten (Wohnraum für Mitarbeiter)****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Bauvorbescheid ging hier zusammen mit der Anforderung einer Stellungnahme durch den Landkreis am 18.07.2018 ein.

Die Antragsteller beantragen die Erweiterung eines Hauses um 3 Nutzungseinheiten (Wohnraum für Mitarbeiter).

Fragestellung der Bauvoranfrage:

Ist das geplante Bauvorhaben genehmigungsfähig, insbesondere bezgl. der erforderlichen Grenzabstände, Maß und Art der baulichen Nutzung, Dachform, Traufhöhe und Gestaltung? Sind Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich und können diese erteilt werden?

Durch die Bauvoranfrage soll vorab die grundsätzliche Zulässigkeit der vorgenannten Maßnahme abgeklärt werden.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.982,80 m², daher ist hier eine Grundfläche pro bauliche Anlage von max. 210 m² zulässig.

Es handelt sich hier jedoch um ein Bestandsgebäude und nach der Einteilung in Gebäudeklassen um den Sonderbau „Beherbergungsstätte“.

Das „Haus“ benötigt dringend Mitarbeiterwohnraum, daher soll es durch eine Teilaufstockung des 1. Obergeschosses erweitert 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 „Ferienheim/Erholungsheim“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes sind hier Ferienheime/Erholungsheime und auch Wohngebäude mit mind. einer Dauerwohnung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan Dorf – Teil A	Bauantrag
Baugrundstück über 800 m ² = Grundfläche von max. 210m ² pro bauliche Anlage	Baugrundstück 1.982,80 m ² Bestandsgebäude <u>NGF Bestand:</u> KG - 2. OG = 1.434,20 m ² <u>NGF – Neubau</u> = 83,03 m ² ➤ hier nur 1. OG <u>NGF Gesamt</u> = 1.517,23 m ² Keine Vergrößerung der Grundfläche des Gebäudes, da nur eine Aufstockung auf einen Teilbereich des 1. OG erfolgt.
Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse vor Umbau: Vollgeschosse III, Bestand Zahl der Vollgeschosse nach Umbau Vollgeschosse III = unverändert
Firsthöhe max. 8,50 m	Bestand
Traufhöhe 2,20 – 3,50 m	Bestand Traufhöhe bisher auf diesem Teil des Gebäudes = 3,65 m Traufhöhe neu = 6,88 m ➤ Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ➤ Antrag Befreiung

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Flachdach ➤ Dachform nach Satzung nicht zulässig ➤ Antrag Befreiung

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude (Sonderbau Beherbergungsstätte), welches im 1. Obergeschoss für drei Personalwohnungen erweitert werden soll.

Da das Gebäude nur auf einem Teilbereich aufgestockt werden soll, erfolgt keine Vergrößerung der Grundfläche und keine Überschreitung der erforderlichen Grenzabstände.

Durch die Aufstockung erfolgt jedoch eine Erhöhung der Traufhöhe auf dem betroffenen Gebäudeteil.

Für eine Abweichung von der festgeschriebenen Traufhöhe müsste ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung / Ausnahme / Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden.

Da der Rest des Bestandsgebäudes viel höher ist, kann dieser zugestimmt werden.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind hier u.a. auch Wohngebäude mit mind. einer Dauerwohnung zulässig.

Hier werden drei Personalwohnungen beantragt, die dauerhaft bewohnt werden, daher ist diese Nutzung zulässig. Der Erweiterung der Grundfläche für Personalwohnungen (Dauerwohnungen) kann als Mitarbeiterwohnraum zugestimmt werden.

Die Personalwohnungen müssen jedoch eindeutig als Dauerwohnungen nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet und Bestandteil der Baugenehmigung werden, da einer Erweiterung der Beherbergungsstätte aufgrund der jetzt schon vorhandenen Grundfläche nicht zugestimmt wird.

Das Dach des Erweiterungsbaus soll aus einem Flachdach bestehen. Laut der Gestaltungssatzung sind Dächer mit einem gleichgeneigtem Sattel- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Für eine Abweichung von der festgeschriebenen Dachform müsste gleichzeitig ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung / Ausnahme / Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden, welche der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde erteilt.

Der Balkon befindet sich auf dem Flachdach und steht nicht über das Gebäude hinaus. Daher erfolgt auch hier keine Vergrößerung der Grundfläche und auch keine Überschreitung der erforderlichen Grenzabstände.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen nur Vorgaben zu Balkonen, die zur Straßenseite ausgerichtet sind. Das trifft hier nicht zu.

In der Gestaltungssatzung gibt es keine Festsetzungen zu Balkonen.

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass einer einmaligen Aufstockung eines Teilbereiches des 1. OG für Personalwohnungen (Dauerwohnungen) zugestimmt wird. Einer weiteren Aufstockung des vorhandenen Flachdaches wird aufgrund der schon vorhandenen Grundflächen nicht zugestimmt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und der Erhaltungssatzung.

Alle weiteren Details werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

Beschlussvorschlag:

1. Die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.
2. Die bauliche Nutzung als Personalwohnungen ist zulässig. Diese müssen jedoch eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet und Bestandteil der Baugenehmigung werden.
3. Die Traufhöhe ist nicht zulässig.
Hierfür müsste ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung / Ausnahme / Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden.
4. Die Dachform (Flachdach) ist nicht zulässig.
Hierfür müsste ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung / Ausnahme / Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden.

Spiekeroog, den 10.08.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Ansicht
Nicht öffentlich - Grundriss 1. OG
Nicht öffentlich - Grundriss 2. OG
Nicht öffentlich - Lageplan