

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/072/2018	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	27.09.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.10.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	11.10.2018	

Betreff:

Erweiterung und Umgestaltung eines Ferienhauses - Anbau einer inseltypischen Veranda sowie Umnutzung in zwei Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Der Bauantrag ging hier am 31.08.18 ein.

Die Antragsteller beantragen „Erweiterung und Umgestaltung eines Ferienhauses- Anbau einer inseltypischen Veranda sowie Umnutzung in zwei Ferienwohnungen“.

Zum vorliegenden Bauantrag wurde im November 2017 eine Bauvoranfrage gestellt, welche vom Rat der Gemeinde Spiekeroog am 07.12.2017 und am 09.01.2018 vom Landkreis Wittmund positiv beschieden wurde.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im 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)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Antrag Nutzungsänderung
Je Baugrundstückgröße bei einer Größe bis 600 m ² ist eine Grundfläche von max. 150m ² pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 338 m ² Bestandsgebäude = 105,11m ² zusätzl. neue Fläche = 16,86m ² (Veranda) Wohnflächen gem. § 43 NBauO Wohnung I = 43,85 m ² Wohnung II = 56,54 m ² Gesamtwohnfläche Aufenthaltsräume = 100,39 m ²

Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Änderungen an der Kubatur des Gebäudes finden nicht statt. Neu angebaut wird nur die Veranda, daher erfolgt auch nur die Prüfung der Veranda nach der Gestaltungssatzung.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
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	1,50 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	weiß
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	10 °
Materialien Wandflächen	gem. Gestaltungssatzung

Die Wohnfläche beider Ferienwohnungen beträgt nach § 43 NBauO nur 100,39 m². Zur Straßenseite soll eine Veranda in der Größe mit 12,82 m² angebaut werden, diese Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des BPlanes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet, daher ist die Schaffung einer Dauerwohnung nicht notwendig.

Die Einhaltung des Abstandes von 3 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird eingehalten.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung 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).

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Erweiterung und Umgestaltung eines Ferienhauses beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde 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 06.09.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Lageplan
Nicht öffentlich - Pläne
Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung