

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	27.09.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.10.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	11.10.2018	

**Betreff:****Anbau eines Balkones****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist hier am 27.08.2018 eingegangen.

Die Antragsteller beantragen den Anbau eines Balkons an ein Bestandsgebäude.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurzentrum“.

Das Sonstige Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“ dient der Einrichtung von Anlagen und Einrichtungen des Kurwesens sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus.

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.

Der Balkon hat eine Größe von 3,80m x 1,80m.

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

Nach § 5 Abs. 1, S. 1 u. 2 NBauO müssen Gebäude mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten, dies gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Gemäß § 5 Abs. 2, S. 1 NBauO beträgt der Grenzabstand 0,5 H, mindestens jedoch 3m. Der Grenzabstand des Balkons beträgt hier nur 1,20m und wird daher nicht eingehalten.

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 1,50m, höchstens jedoch um ein Drittel unterschreiten.

Die Gebäudebreite beträgt 13,5m, die Breite des Balkons beträgt 3,80m.

Der Balkon nimmt weniger als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist nach § 5 Abs. 3 NBauO dennoch nicht zulässig, da er mind. 1,50 m betragen müsste, hier aber nur 1,20m beträgt.

Gemäß Punkt 2 der textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Nach § 14 Abs. 1 S. 1 sind untergeordnete Baumaßnahmen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst

dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Der Balkon widerspricht nicht der Eigenart des Baugebiets „Kurzentrum“.

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baugestaltungssatzung I und II. Im gesamten Bereich des B-Plans Noorderpad gilt zum Erhalt der vorhandenen Bevölkerungsstruktur § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung. Nach § 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 erteilt die Gemeinde Spiekeroog. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf den Anbau eines Balkons beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und gegebenenfalls 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 erteilt.

Spiekeroog, den 10.09.2018	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich - Lageplan  
Nicht öffentlich - Zeichnungen