

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Bau- und Grundstücksordnung	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/077/2018	
---	------------------------------------	--

## 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:**

### **Erweiterung eines Wohnhauses - Anbau und Dachgaube**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den LK Wittmund am 07.09.2018 ein.

Die Antragsteller beantragen die „Erweiterung eines Wohnhauses – Anbau und Dachgaube“.

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)

<b>Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A</b>	<b>Antrag Nutzungsänderung</b>
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe über 800 m <sup>2</sup> ist eine Grundfläche von max. 210m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 1.134 m <sup>2</sup> Bestandsgebäude = 149,71 m <sup>2</sup> Anbau = 29,95 m <sup>2</sup> Terrasse = 20,79 m <sup>2</sup>  Gesamtfläche Hauptgebäude, Anbau + Terrasse = 200,45 m <sup>2</sup>
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
<b>Gaube:</b>	
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Tondachpfannen rot
Dachneigung Dachaufbauten 20° bis 30 °	erfüllt, 22 °
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	erfüllt
Windfedern weiß oder grün	weiß
<b>Anbau:</b>	
Gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	<b>nicht erfüllt</b> - Flachdach
Dachneigung 35-50°	<b>nicht erfüllt</b> – 10°
Dacheindeckung mit Pfannen	<b>nicht erfüllt</b> – Pulldach (Abklebung, keine Pfannen)
Fenster und Türen mindestens 1/3 der Gebäudebreite	erfüllt
Sprossen bei Fenster über 0,6 m <sup>2</sup> Zweiteilung	erfüllt
Abstand Fenster von der Gebäudekante mindestens 1 m	<b>nicht erfüllt</b>
Material und Farbe der Fenster und Türen, weiß oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	nicht angegeben

Nach hinten soll für die privat genutzte Wohnung ein Anbau in der Größe von 29,95 m<sup>2</sup> angebaut werden, mit dieser Fläche liegt die Gesamtwohnfläche noch innerhalb der hier zulässigen Grundfläche.

Der Anbau ist „in Form einer Veranda“ geplant.

Im Bauantrag wird er jedoch als „Anbau“ beantragt, daher ist er auch nach den allgemeinen Kriterien der Gestaltungssatzung I und nicht explizit nach den Anforderungen für Veranden zu prüfen.

Da an dem Gebäude schon 3 Veranden mit einer Gesamtgröße von 36,15 qm vorhanden sind, wäre die Erweiterung des Gebäudes durch eine weitere Veranda in der beantragten Größe auch nicht zulässig.

Die Wohnfläche der Ferienwohnungen bleibt unverändert, daher ist die Schaffung einer Dauerwohnung nicht notwendig.

#### Abstände auf demselben Baugrundstück

Gemäß § 7 Abs. 1 S. 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. Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Der Anbau ist unmittelbar an das Gebäude gebaut, daher muss zwischen Hauptgebäude und Anbau kein Abstand gehalten werden.

### Grenzabstände

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. Dies gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen

Nach § 5, Abs. 8, Satz 2 (1) NBauO sind ohne Abstand oder mit einem bis auf 1 m verringerten Abstand von der Grenze Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume u. Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.

Das trifft hier nicht zu, bei dem Anbau handelt es sich um einen Aufenthaltsraum (Wohnzimmer), daher muss ein Grenzabstand von 3 m eingehalten werden.

### Terrassen

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. Dies gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen und Terrassen, soweit sie jeweils höher als 1m über der Geländeoberfläche sind.

Die Terrasse ist nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche und braucht daher keinen Grenzabstand einhalten.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Prüfung und die Entscheidung über die bau- und denkmalrechtlichen Belange liegen im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde

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 die Erweiterung eines Wohnhauses beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Nicht eingehalten werden:

- der vorgeschriebene Grenzabstand des Anbaus von 3 m zur Grundstücksgrenze
- die o.g. Anforderungen der Gestaltungssatzung

Das Bauvorhaben ist daher nicht zulässig.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird nicht erteilt.

Spiekeroog, den 14.09.2018  (Brandt, Desiree)		Abstimmungsergebnis:		
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich Berechnungen  
 Nicht öffentlich Fotos  
 Nicht öffentlich Lageplan  
 Nicht öffentlich Pläne DG  
 Nicht öffentlich Pläne EG  
 Nicht öffentlich Schnitte