

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/108/2018

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.11.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.11.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	13.12.2018	

Betreff:

Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um zwei Veranden für zwei Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Der Antrag auf Bauvorbescheid ging hier am 11.10.18 ein.

Die Antragsteller beantragen „Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um zwei Veranden für zwei Ferienwohnungen“.

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 „Wohnen/Ferienwohnen“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Planes dient dieses Gebiet überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Antrag Nutzungsänderung
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von über 800 m ² ist eine Grundfläche von max. 210m² pro bauliche Anlage zulässig	Grundstück 810 m ² Bestandgebäude mit 7 Wohnungen Grundfläche Bestand = 188,04 m ²
Vollgeschosse I	Bestand
Traufhöhe 2,20-3,50 m	Bestand

Firsthöhe max. 8,50 m	Bestand
<u>Veranden:</u> eingeschossig und Anbau an das Hauptgebäude 25 % der Grundfläche des Gebäudes, max. 40 m ² Überschreitung von Baugrenzen zulässig, Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straße mind. 1 m	erfüllt erfüllt, BGF Veranda I = 24,77 m ² BGF Veranda II = 13,96 m ² erfüllt

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II und I (Veranda).

Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranden)	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	erfüllt
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	erfüllt, 10°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Klinker, rot, wie Bestandsgebäude

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, der Grenzabstand wird bei Veranda II eingehalten. An der Veranda I wird der Grenzabstand nicht eingehalten, der Grenzabstand beträgt hier an der schmalsten Stelle nur 2,19m. Veranden dürfen jedoch die Baugrenzen überschreiten, der Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straße muss mind. 1m betragen, was hier zutrifft.

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). Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung und die Grenzabstände werden eingehalten, 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 23.11.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Ansicht
- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Zeichnungen