

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/112/2018

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 des Balkons eines Wohnhauses

Sachverhalt:

Der Bauantrag ging hier am 02.11.18 ein.

Die Antragsteller beantragen die „Erweiterung des Balkons eines Wohnhauses“.

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 „Tourismus/Ortsmitte“.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf-Teil A“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück bis 600 m ²	Baugrundstück 575,86 m ² aber Bestandgebäude
Zulässig sind hier: Unterkünfte für die Gästebeherbergung Geschäfts- u. Wohngebäude Einzelhandelsbetriebe Schank- u. Speisewirtschaften Sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, etc.	Erweiterung des Balkons an Wohngebäude
Zur Straßenseite ausgerichtete Balkone = max. Tiefe 2,50 m	Tiefe = 0,40 m

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Haus mit zwei Ferienwohnungen und drei Dauerwohnungen.

Zwei der Wohnungen im Obergeschoss sind als Dauerwohnungen fest an auf Spiekeroog lebende Personen vermietet, eine Wohnung davon hat Zugang zum Balkon.

Im Zuge der Renovierung der anderen Wohnung soll auch diese einen Zugang zum Balkon erhalten. Um hier auch ein optisch einheitliches Bild zu ergeben, soll der Balkon beidseitig

geringfügig seitlich erweitert werden, beide Balkone haben nach Erweiterung jeweils eine Größe von 1,46 m². Laut der Berechnung des Architekten wird der Balkon hierzu an Wohnung 1 und 2 nur jeweils um 0,25 m², also insgesamt um 0,50 m² erweitert und zählt damit gem. § 14 BauNVO zu den untergeordneten Baumaßnahmen.

Nach § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO 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 „Dorf-Teil A“.

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II.

Hier soll an einem Bestandsgebäude lediglich der Balkon erweitert werden. In der Gestaltungssatzung II gibt es hierzu keine Vorgaben.

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).

Das Bestandsgebäude bleibt erhalten, es wird lediglich die Erweiterung des schon vorhandenen Balkons beantragt, somit bleibt die vorhandene Bevölkerungsstruktur (Dauerwohnraum) erhalten.

Die Genehmigung nach § 2 dieser Satzung ist durch die Gemeinde zu erteilen, die baurechtliche Genehmigung ist durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf die Erweiterung des Balkons eines Wohnhauses beantragt.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis 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 07.11.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Pläne