

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.04.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.04.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	02.05.2019	
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	20.06.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.06.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	04.07.2019	

Betreff:**Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 07.03.2019 ein

Der Bauherr beantragt die „Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus“.

Das bestehende Wohnhaus soll im Erdgeschoss erweitert und der Anbau als separates kleines Gebäude errichtet werden.

Hierzu wurde bereits im Juli 2018 ein Bauantrag gestellt, der Anbau sollte damals in Form einer inseltypischen Veranda errichtet und ein Teil des bestehenden Balkons in die Dachfläche integriert werden. Diese Variante wurde vom Gemeinderat abgelehnt, da die geplante Veranda kein inseltypisches Dach hatte und daher nicht der Gestaltungssatzung entsprach.

Der Anbau soll nun als separates kleines Gebäude errichtet werden.

Parallel bittet der Bauherr noch einmal um Überprüfung der Entscheidung der damaligen Ablehnung (siehe beiliegendes Schreiben).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sonstigen 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 Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m ²	Baugrundstück 648 m ²
ist eine Grundfläche von max. 180m ² pro bauliche Anlage zulässig	<u>Bauliche Anlagen:</u> Grundfläche: Altbau = 81,56 m ² Anbau Neu = 25,65 m ² Gesamtfläche = 107,21 m ² Wohnfläche Gesamtfläche = 133,35 m ²

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung II	Bauantrag Anbau
gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach
Dachfarbe rot bis rotbraun, nicht dauerhaft glänzend	rote Dachziegel
Dachneigung 35° bis höchstens 50° zur Waagerechten	Anbau 35 °
Dachüberstand an der Giebelwand max. 0,50m	erfüllt
Außenwände Klinker oder Ziegel in rot-rotbraun oder weiß geschlemmt oder verputzt	Klinker, naturrot
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	erfüllt

Die Wohnfläche des Anbaus beträgt 25,65 m², daher ist hier die Schaffung einer Dauerwohnung nicht notwendig.

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 an allen Seiten eingehalten.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1) 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).

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 Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus 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 11.06.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Berechnung BGF
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Pläne
- Nicht öffentlich - Schreiben Bauherr
- Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung