

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/025/2019

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.04.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.04.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	02.05.2019	

Betreff:

Errichtung von 2 Balkonanlagen und Errichtung von 2 Veranden an 2 Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Der Bauantrag ging hier am 25.03.2019 ein.

Der Bauherr beantragt an einem Wohngebäude mit 14 Ferienwohnungen die Errichtung von 2 Balkonanlagen und 2 Veranden an 2 Ferienwohnungen.

Für die Errichtung der 2 Veranden gab es 2017 schon eine Bauvoranfrage, welche vom Landkreis Wittmund im Mai 2018 positiv beschieden wurde.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf–Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“. Gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes dient dieses Gebiet 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 über 800 m ² ist eine Grundfläche von max. 210m ² pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 1.195 m ² Bauliche Anlagen: Grundfläche Bestand = 239 m ² Grundfläche neue Veranden und neuer Windfang = 46,50 m ² Gesamtfläche Bebauung nach Erweiterung = 285,50 m ²

Vollgeschosse I	Bestand
Traufhöhe 2,20-3,50 m	Bestand
Firsthöhe max. 8,50 m	Bestand

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Veranden:	
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
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	erfüllt
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	erfüllt

Es handelt sich hier um ein bestehendes Wohngebäude mit 14 Ferienwohnungen,

Hieran sollen rückseitig zwei Veranden und ein Windfang angebaut werden.

Gepplant ist jeweils eine Veranda rechts und links, welche dann zum Wohnbereich der dahinterliegenden Wohnungen im EG gehören.

Zwischen den Veranden soll ein Windfang angebracht werden. Optisch erscheint das Ganze wie eine große durchgehende Veranda.

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein und die Grundfläche darf max. 40m² betragen.

Die beiden Veranden haben eine Bruttogrundfläche (BGF) von 39,00 m² und erfüllen damit die Vorgabe des B-Planes.

Die Wohnfläche je Veranda beträgt 15,42 m², das entspricht einer Wohnfläche für beide Veranden von 30,84 m², diese zusätzliche Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet.

Die BGF des Windfangs beträgt 7,87 m², zählt aber zu den Nutzflächen und wird daher der Wohnfläche nicht zugerechnet.

Die vorab gestellte Bauvoranfrage zur Errichtung der 2 Veranden und des Windfangs wurde vom Landkreis Wittmund positiv beschieden.

Balkone:

Die neu beantragten 2 Balkonanlagen beinhalten jeweils 1 Balkon im OG und DG, also insgesamt 4 einzelne Balkone.

In der Gestaltungssatzung I gibt es keine Festsetzung zu Balkonen.

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 3 m. Der Grenzabstand der Balkonanlage zum Nachbargrundstück Haus-Nr. 8 liegt hier nur bei 2,40m 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 1,50 m, höchstens jedoch um ein Drittel unterschreiten.

Die Gebäudebreite beträgt 16,83 m, die Breite des Balkons beträgt 3,60 m. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist daher nach § 5 Abs. 3 NBauO zulässig.

Die Grundfläche des Bestandgebäudes beträgt 239 m². Damit ist die nach B-Plan für diese Grundstücksgröße erlaubte Grundfläche pro Gebäude von 210 m² schon überschritten. Bei dem Gebäude handelt es sich jedoch um ein Bestandsgebäude.

Gemäß § 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf - Teil A“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um Bestandsgebäude oder untergeordnete Baumaßnahmen handelt.

Bei einem Wohngebäude mit 14 Ferienwohnungen, welches im OG schon Balkone für 3 FeWo hat und im DG Balkone für 2 FeWo hat, handelt es sich bei einer erneuten Balkonanlage mit 4 Balkonen um keine untergeordnete Baumaßnahme.

Der Errichtung von zwei Balkonanlagen wird daher nicht zugestimmt.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog:

-Lageplan 1 - Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur und

-Lageplan 2 - Wahrung der für das Erscheinungsbild des Nordseeheilbades Spiekeroog typischen Bauten.

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 ggfs. zu erteilen.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf die Errichtung von 2 Balkonanlagen und Errichtung von 2 Veranden an 2 Ferienwohnungen eines bestehenden Wohnhauses beantragt.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis zu prüfen und ggfs. zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB **für die zwei Veranden und den Windfang** wird erteilt.

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

Spiekeroog, den 28.03.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Ansichten
- Nicht öffentlich - Berechnungen BRI
- Nicht öffentlich - Berechnungen Wohnfläche
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Pläne
- Nicht öffentlich - Schnitte