

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.05.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.05.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.06.2019	

Betreff:**Anbau einer Veranda****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 03.04.2019 ein.

Der Bauherr beantragt den Anbau einer inseltypischen Veranda.

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.

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 ist eine Grundfläche von max. 180m ² pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 736 m ² BGF neue Veranda = 30,42 m ² WF neue Veranda = 23,86 m ²

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

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

Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	erfüllt
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	erfüllt

Es handelt sich hier um ein bestehendes Wohngebäude mit Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung. Die Nutzung des Hauses bleibt unverändert.

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss soll durch den Anbau einer Veranda erweitert werden.

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

Die Veranda hat eine Bruttogrundfläche (BGF) von 30,42 m², diese zusätzliche Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet.

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.

Veranden dürfen die Baugrenzen überschreiten, der Abstand zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 1 m betragen, das trifft hier zu.

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur) 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 den Anbau einer inseltypischen Veranda 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 09.04.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Berechnungen

Nicht öffentlich - Lageplan

Nicht öffentlich - Pläne