

INFORMATIONSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	07.03.2013	

Betreff:**Bauvoranfrage Anbau einer Veranda, Errichtung eines Balkons mit Erweiterung einer Gaube und Umnutzung/ Umbau des Pensionsbereiches zu Ferienwohnungen****Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage ist hier am 18.02.2013 eingegangen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 I BauGB zu beurteilen, weil das Vorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Dorf“ liegt. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr will mit der Bauvoranfrage die grundsätzliche Zulässigkeit folgender Maßnahmen klären:

- 1.) Anbau einer Veranda
- 2.) Errichtung eines Südbalkons mit Erweiterung der Gaube
- 3.) Umnutzung/ Umbau des bisherigen Pensionshausbereiches zu Ferienwohnungen

Der geplante Anbau einer Veranda würde die Grundfläche von derzeit rund 100 m² auf zulässige ca. 120 m² erhöhen. Die Veranda ist in einer Größe von 4,50 m x 5 m geplant. Sie wird hier nicht als „inseltypischen Veranda“ nach den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes „Dorf“ beantragt, da die maximal zulässige Grundfläche für das bestehende Gebäude noch nicht erreicht ist. Die Erweiterung des Gebäudes in „Verandenform“ soll jedoch die typische Gestaltung nach Baugestaltungssatzung I bekommen. Die Dachneigung nach § 2 Abs. 4 Baugestaltungssatzung II wird eingehalten. Die Veranda ist als Wohnzimmer für die neue Ferienwohnung 1 geplant.

Im Dachgeschoss ist die Erweiterung der bestehenden Gaube und die Errichtung eines Südbalkons geplant. Die Gaube soll eine inseltypische Holzverschalung bekommen. Grundsätzlich ist eine Erweiterung der Gaube und der Anbau eines Balkons zulässig, soweit dadurch kein 2. Vollgeschoss entsteht und die Regelungen zu Gauben der Baugestaltungssatzung II eingehalten werden. Dachflächenfenster sind nach § 2 Abs. 1 S. 4 Baugestaltungssatzung II bis zu 25 % der Dachfläche zulässig.

Der Pensionsbetrieb soll in 3 Ferienwohnungen umgebaut und umgenutzt werden. Dazu werden innerhalb des Gebäudes Umbauarbeiten erforderlich. Im Bebauungsplan „Dorf“ liegt das Grundstück im Sondergebiet 1. In diesem Gebiet sind Ferienwohnungen allgemein zulässig.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bauerhaltungssatzung.

Die Eigentümerin wird weiter im Erdgeschoss Ihren Wohnsitz haben, möchte aber aus Altersgründen von Pensionsbetrieb auf Ferienwohnungen umsteigen. Die Ferienwohnung 1 ist zu einem späteren Zeitpunkt auch als Unterkunft für eine Betreuungskraft gedacht.

Weitere Details müssen im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft werden. Hier werden keine Ausnahmen oder Befreiungen beantragt.

Zusammenfassung:

Das Vorhaben ist nach § 30 I BauGB zulässig da es den Festsetzungen des B-Planes „Dorf“ entspricht. Somit ist eine Einvernehmenserteilung nicht erforderlich. In der Stellungnahme an den Landkreis kann bestätigt werden, dass die Erschließung gesichert ist. Auf die Einhaltung der Baugestaltungssatzung II wird ausdrücklich hingewiesen.

Spiekeroog, den 26.02.2013

(Frau Annette Pichler)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:
Pläne