

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung | Vorlagen-Nr. 01/041/2019 | |
|---|------------------------------------|--|

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

| ↓ Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
|--|-----------------------|------------|
| Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 23.05.2019 | |
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 28.05.2019 | |
| Rat der Gemeinde Spiekeroog | 06.06.2019 | |

Betreff:

Sanierung und teilweise Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten (Dauerwohnungen)

Sachverhalt:

Der Bauantrag ging hier am 30.04.19 ein.

Die Antragsteller beantragen „Sanierung und teilweise Nutzungsänderung eines bestehenden Wohn- u. Geschäftshauses in ein Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten (Dauerwohnungen).“

Der Bauantrag wurde bereits 2018 eingereicht, dann aber auf Wunsch des Bauherrn wieder zurückgezogen und nun in veränderter Form wieder eingereicht.

Die bisherige Nutzung besteht aus einem Ladenlokal im Erdgeschoss und im Obergeschoss aus Einzelzimmern mit gemeinschaftlich genutzter Küche und Sanitärräumen

Im zuerst eingereichten Bauantrag waren 6 Dauer-Wohneinheiten geplant, nun wurden die Apartments aufgrund des großen Bedarfs etwas verkleinert und 7 Wohneinheiten eingeplant, welche alle über separate Zugänge, Bäder und Kochgelegenheiten verfügen.

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 |
|---|---|
| Größe Baugrundstück max. 600 m ² | Baugrundstück 402 m ² , aber Bestandgebäude |
| Grundfläche von max. 150 m ² pro bauliche Anlage | Grundfläche Bestand=135,62 m ² |
| Zulässig sind hier: -Unterkünfte für die Gästebeherbergung -Geschäfts- u. Wohngebäude -Einzelhandelsbetriebe | -Wohngebäude mit 7 Dauerwohnungen |

| | |
|--|--|
| -Schank- u. Speisewirtschaften -Sonstige Gewerbebetriebe -Anlagen für Verwaltungen, etc. | |
|--|--|

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

Es wird hier eine Nutzungsänderung beantragt. An dem Gebäude ist eine kleine Veranda vorhanden, eine weitere kleine Veranda wird beantragt. Die Veranden sind kleiner als 40 m² und werden daher der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes nicht zugerechnet, der vorgegebene Abstand zur Grundstücksgrenze nach den Festsetzungen des B-Planes Dorf-Teil A wird eingehalten.

An der Kubatur des Gebäudes finden ansonsten keine Änderungen statt.

| Festsetzung Baugestaltungssatzung I | Bauantrag |
|---|---|
| Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun | Bisher Betonziegel grau Neueindeckung: Tonziegel naturrot |
| Material und Farbe der Fenster weiß oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig | Wiederherstellung der Fenster aus Holz nach historischen Bildern |
| Veranden: | |
| Größe max. 40 m ² | Veranda Bestand = 6,48 m ² Veranda neu = 9,98 m ² Gesamt = 16,46 m² |
| Sichtmauerwerk max. 40 % der Gesamthöhe und 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 |
| Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 ° | 10° |
| Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun | Verblendmauerwerk rotbraun |

Um das historische Gebäude wieder freizustellen, sollen im Rahmen der Sanierung Nebengebäude und diverse Schuppen abgerissen werden, Das Betonpflaster soll entfernt und die Fläche wieder entsiegelt und begrünt werden.

Da die bestehende Treppe den heutigen Anforderungen nicht entspricht, soll sie verlegt und stattdessen ein zentrales Treppenhaus eingebaut werden, welches alle Anforderungen als 1. Rettungsweg erfüllt.

Die Abstellräume sind kleiner als 6 m², da es sich hier um kleine Wohnungen/Appartements handelt. Laut Architekt hat der Landkreis dies jedoch aufgrund der kleinen Wohneinheiten als genehmigungsfähig angesehen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur und Lageplan 2 – Wahrung der für das Erscheinungsbild typischen Bauten).

Das Bestandsgebäude bleibt erhalten, die Nutzungsänderung wird für 7 Dauerwohnungen beantragt, somit bleibt die vorhandene Bevölkerungsstruktur erhalten.

Die Kubatur wird außer durch den Anbau einer kleinen Veranda nicht verändert, somit bleibt auch das Erscheinungsbild des Gebäudes gewahrt. Es wird weiterhin durch den Abriss der Schuppen und Anbauten als eines der älteren historischen Gebäude optisch wiederhergestellt.

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 Umbau und Umnutzung 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.

| | | | | |
|-----------------------------|----------------------|-----|-------|--------|
| Spiekerooog, den 09.05.2019 | Abstimmungsergebnis: | | | |
| | Fachausschuss | Ja: | Nein: | Enth.: |
| | VA | Ja: | Nein: | Enth.: |
| (Brandt, Desiree) | RAT | Ja: | Nein: | Enth.: |

Anlagenverzeichnis:

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