

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/055/2019

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	20.06.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.06.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	04.07.2019	

Betreff:

Neubau von zwei Wohngebäuden mit je 4 Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Bauantrag: Neubau von zwei Wohngebäuden mit je 4 Ferienwohnungen	
Eingang Anforderung Stellungnahme LK: 23.05.2019	
B-Plan: Dorf-Teil A	
Festsetzungen B-Plan	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	Wohnen/Ferienwohnen
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m ² ist eine Grundfläche von max. 180m ² pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 730 m ² Bauliche Anlagen: Haus 1 = 130,062 m ² Haus 2 = 130,062 m ²
Dauerwohnung	keine
Neue Unterkünfte für die Gästebeherbergung sind Unterkünfte auf demselben Grundstück	Gesamtfläche = 160,124 m ² daher nur zulässig mit der Schaffung einer Dauerwohnung
Vollgeschosse I	✓
Traufhöhe 2,20-3,50 m	✓
Firsthöhe max. 8,50 m	✓
Veranden max. 25% der Grundfläche des Gebäudes, max. 40 m ²	2 Veranden an Haus 1 Gesamtgröße 30,65 m ²

	2 Veranden an Haus 2 Gesamtgröße 30,65 m ²
Bäume: Bei Neubauten pro angefangene 300 m ² Grundstücksfläche ein Laubbaum der aufgeführten Liste im B-Plan anzupflanzen	3 Laubbäume
Festsetzung Baugestaltungssatzung II	
Gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach
Dachfarbe rot-rotbraun, nicht dauerhaft glänzend	rot
Dachausbauten müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,00m und vom First von 0,70m oder 2 Dachziegelreihen haben	✓
max. 25% der Dachfläche als Dachflächenfenster	✓
Dachneigung 35° bis höchstens 50° zur Waagerechten	40° und 50°
Gesamtlänge der Gauben max. 80 % der Trauflänge	✓
Dachüberstand an der Giebelwand max. 0,50m	✓
Außenwände Klinker oder Ziegel in rot-rotbraun oder weiß geschlemmt oder verputzt	✓
Giebeldreiecke u. untergeordnete Wandverschalungen (hier Gaube) können mit senkrechter Holzverschalung nach RAL-Farben gem. § 6 versehen werden	✓
Glasflächen (Türen, Fenster, außer Veranden) max. 50% der Außenwandfläche	✓
Windfedern nach RAL-Farben gem. § 6	✓
Außentüren, Fenster nach RAL-Farben gem. § 6	✓
Dachneigung Nebengebäude 20-45 °	✓
Festsetzung Baugestaltungssatzung I (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	weiß
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	10° und 15°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun
Abweichung / Ausnahme / Befreiung	
Von Baugestaltungssatzung I – Dachfläche der Veranden von Haus I und II statt Dachpappe mit Stehfalzblech	Ausnahme wird zugestimmt

Fenster, welches als 2. Rettungsweg dient, nicht im lichten mind. 0,90m breit oder 1,20m hoch ist	Prüfung Landkreis
Erhaltungssatzung Lageplan I - Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur	✓ Das Altgebäude hat eine Dauerwohnung, dem Abriss und Neubau wird daher nur mit Wiederschaffung einer Dauerwohnung von mind. 35 m² zugestimmt

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird unter der Bedingung erteilt, dass eine der acht Ferienwohnungen als Dauerwohnung eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet und Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Spiekeroog, den 11.06.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Grundriss EG
- Nicht öffentlich - Grundriss KG
- Nicht öffentlich - Grundriss OG
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Nordostansicht Haus 1
- Nicht öffentlich - Nordostansicht Haus 2
- Nicht öffentlich - Nordwestansicht Haus 2
- Nicht öffentlich - Schnitte
- Nicht öffentlich - Südwestansicht Haus 1