

# Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.  
01/039/2020

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.08.2020	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.08.2020	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	03.09.2020	

### **Betreff:**

**Neubau eines Appartementhauses mit 7 Ferienwohnungen und einer Rezeption sowie einem Wohnhaus als Dauerwohnung**

### **Sachverhalt:**

<b>Bauantrag:</b> Neubau eines Appartementhauses mit 7 Ferienwohnungen und einer Rezeption sowie einem Wohnhaus als Dauerwohnung	
Eingang Anforderung Stellungnahme LK: 15.07.2020	
<b>B-Plan:</b> Dorf-Teil A	
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	Wohnen/Ferienwohnen
Je Baugrundstück bei einer Größe von über 800 m <sup>2</sup> ist eine Grundfläche von max. 210m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 815 m <sup>2</sup> Bauliche Anlagen: <b>Appartementhaus</b> 187,30 m <sup>2</sup> GF Wohnfläche Gesamt 244,37 m <sup>2</sup> Nutzfläche Gesamt 190,93 m <sup>2</sup> <b>Wohn- u. Nutzfläche gesamt</b> <b>= 435,29m<sup>2</sup></b>  <b>Wohnhaus (DW)</b> 55,75 m <sup>2</sup> GF <b>Wohn- u. Nutzfläche 97,88 m<sup>2</sup></b>
Vollgeschoss I	✓

Traufhöhe 2,20-3,50 m	✓
Firsthöhe max. 8,50 m	✓
<b>Veranden</b> max. 25% der Grundfläche des Gebäudes, max. 40 m <sup>2</sup>	<b>Appartementhaus</b> 2 Veranden zur Straße je 12,46 m <sup>2</sup> 1 Veranda zum Garten 14,88 m <sup>2</sup> Gesamtgröße 39,80 m <sup>2</sup>
<b>Balkone Appartementhaus</b> 2 Balkone zur Gartenseite 1 Balkon zur Grundstücksgrenze	<b>Wohnhaus</b> 1 Veranda 13,92 m <sup>2</sup>  zulässig  Unterschreitung des Grenzabstandes, aber Balkon kleiner als 1/3tel der Außenwand, daher als untergeordnete Baumaßnahme zulässig
<b>Vordach Wohnhaus</b>	Unterschreitung des Grenzabstandes, aber Vordach kleiner als 1/3tel der Außenwand, daher als untergeordnete Baumaßnahme zulässig
Bäume: Bei Neubauten pro angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der aufgeführten Liste im B-Plan anzupflanzen	Anpflanzung von 3 Laubbäumen
<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung II</b>	
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	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 °	✓
<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranden)</b>	
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°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Verblendmauerwerk rotbraun
<b>Erhaltungssatzung</b>	✓
<b>Lageplan I - Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur</b>	

### 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 die Dauerwohnung (Wohnhaus) eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet und Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Hinweis: Auf dem Grundstück befindet sich ein Gewässergraben III. Ordnung.

Spiekeroog, den 27.08.2020	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

## **Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich - Ansichten-Appartmenthaus  
Nicht öffentlich - Ansichten-Wohnhaus  
Nicht öffentlich - Berechnungen  
Nicht öffentlich - Berechnungen Bauantrag Dauerwohnraum\_Ergänzung  
Nicht öffentlich - Berechnungen Bauantrag ZUSAMMENFASSUNG  
Nicht öffentlich - DG-Appartmenthaus  
Nicht öffentlich - EG + DG Wohnhaus  
Nicht öffentlich - EG-Appartmenthaus  
Nicht öffentlich - KG-Appartmenthaus  
Nicht öffentlich - Lageplan  
Nicht öffentlich - Schnitte Wohnhaus  
Nicht öffentlich - Schnitte-Appartmenthaus