

# Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.  
01/041/2020

## 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:**

**Sanierung, Umbau und Erweiterung einer bestehenden Frühstücks-Pension zu Ferienwohnungen und Dauerwohnraum als Mitarbeiterwohnungen**

### **Sachverhalt:**

<b>Bauvoranfrage:</b> Sanierung, Umbau und Erweiterung einer bestehenden Frühstücks-Pension zu Ferienwohnungen und Dauerwohnraum als Mitarbeiterwohnungen	
Anforderung Stellungnahme LK:	
<b>B-Plan:</b> Dorf-Teil A	
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	Wohnen/Ferienwohnen
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von 600-800 m <sup>2</sup> ist eine Grundfläche von max. 180m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig (Bestandsgebäude)	Baugrundstücke: Flurstück 159 = 556 m <sup>2</sup> Flurstück 160 = 1.091 m <sup>2</sup> (Gartenland)
<u>Nutzung bisher:</u> 15 Gäste-Einheiten 1 Dauerwohnung, 46,3 m <sup>2</sup>	<u>neue Nutzung:</u> 8 Ferienwohnungen 4-5 Dauerwohnungen Gesamtwohnfläche ca. 66 m <sup>2</sup> je Appartement 15-22 m <sup>2</sup>
<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung II</b>	
Gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Im hinteren Teil geplant: Kraggeschoss
<b>Erhaltungssatzung</b> <b>Lageplan I - Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur</b>	✓

## **Beschlussvorschlag:**

Zu den einzelnen Fragestellungen der Bauvoranfrage:

zu 1)

Anbau Veranda zulässig, wenn die bereits vorhandene Veranda nicht nach den Vorgaben des B'Planes Dorf-Teil A als inseltypische Veranda gebaut wurde.

zu 2)

Zwerggiebel und Satteldach genehmigungsfähig

zu 3)

Kraggeschoss-Dachgeschoss nach Gestaltungssatzung II **nicht zulässig**

zu 4)

- **Umnutzung einer Frühstückspension in Ferienwohnungen + Dauerwohnungen**

### Bisherige Nutzung:

1 Dauerwohnung im EG, Größe 46,3 m<sup>2</sup>  
15 Gästezimmer- + Wohnungen EG + OG

### Nutzungsänderung:

4-5 Dauerwohnungen im OG, Gesamtgröße 66 m<sup>2</sup>  
8 Ferienwohnungen im EG + OG

Es fehlen die vorgeschriebenen Abstellräume pro Wohnungen und die Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder etc.

Jede Wohnung muss eine eigene Küche und Bad haben

- Prüfung bei Vorlage des Bauantrages.

Die bestehende Dauerwohnung im Erdgeschoss kann gemäß der Erhaltungssatzung und den Festsetzungen des B'Planes nicht zu Ferienwohnungen umgenutzt werden.

Die bisherigen Nutzflächen wie Flure, Durchgänge, ehemaliger Pensions-Frühstücksraum, Kleiner Pensions-Frühstücksraum, Büro, Waschraum Gäste etc. werden nach dem Umbau zu Wohnflächen umgenutzt, hinzu kommt flächenmäßig auch noch die neue Veranda. Diese wird zwar nicht der Grundfläche des Gebäudes hinzugerechnet, bei der Berechnung der Fläche zur Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung zählt sie jedoch dazu.

**Sollte diese neu geschaffene Fläche für die Gästebeherbergung größer als 120m<sup>2</sup> sein, muss auch hier, unabhängig von der bereits bestehenden Dauerwohnung, neuer Dauerwohnraum nach Punkt 3.1 des Bebauungsplanes Dorf-Teil A geschaffen werden.**

- Prüfung bei Vorlage des Bauantrages.

zu 5)

Einfriedung zur Straße mit max. 80 cm hoher Klinker-Mauer nach Baugestaltungssatzung II **nicht zulässig** (Andere Gebäude unter Bestandsschutz)

Spiekeroog, den 23.07.2020	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Flächen Bestand  
 Nicht öffentlich - Fragebeschreibung zur Bauvoranfrage  
 Nicht öffentlich - Haupthaus  
 Nicht öffentlich - Hinterhaus  
 Nicht öffentlich - Lageplan  
 Nicht öffentlich - Nutzungsbereiche