

# Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.  
01/064/2020

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	19.10.2020	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	27.10.2020	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	05.11.2020	

### **Betreff:**

**Sanierung, Umbau und Erweiterung einer bestehenden Pension**

### **Sachverhalt:**

<b>Bauantrag:</b> Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Pension „Fallen-Anker“	
Eingang Anforderung Stellungnahme LK:	
<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 BGF = 282,02 m <sup>2</sup>	Baugrundstücke: Flurstück 159 = 556 m <sup>2</sup> Flurstück 160 = 1.091 m <sup>2</sup> (Gartenland) Bestandsgebäude
<b>Nutzung bisher:</b> 15 Gäste-Einheiten 1 Dauerwohnung, 46,3 m <sup>2</sup>  Zimmer 2 wurde privat als Musikzimmer genutzt (= DW)	<b>Neue Nutzung:</b> 3 Pensions-Apartments 6 Pensions-Zimmer 1 Dauerwohnung 53,08 m <sup>2</sup>  Pensionszimmer → <b>Nutzungsänderung Dauerwohnung in Ferienwohnung</b>
3 Mehrzimmer mit eigenem Duschbad, ansonsten gemeinsames Gäste-WC + Dusche	<b>Alle Zimmer</b> bekommen ein eigenes Bad

Bisher keine Küchen	<b>Alle Zimmer</b> bekommen eigene Pantryküchen → <b>Nutzungsänderung Pensionszimmer in Ferienwohnungen</b>
früher ausgebautes Dachgeschoss	<b>Zum Zeitpunkt des Bauantrages ist das Obergeschoss ein Kaltgeschoss (nicht ausgebaut)</b>
→ Schaffung Dauerwohnraum ab 120m <sup>2</sup> neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung	Zimmer 2 (Musikzimmer) = 16,54 m <sup>2</sup> Obergeschoss: Pensionszimmer 4 = 18,83 m <sup>2</sup> Pensionszimmer 5 = 13,69 m <sup>2</sup> Pensionszimmer 6 = 11,10 m <sup>2</sup> Pensionszimmer 7 = 12,49 m <sup>2</sup> Pensionszimmer 8 = 32,01 m <sup>2</sup> Pensionszimmer 9 = 29,86 m <sup>2</sup>
Veranden werden nicht der Grundfläche des Hauptgebäudes zugerechnet, zählen aber zur Wohnfläche	Gesamt OG + Zimmer 2 = 134,52 m <sup>2</sup> <b>+ 34,86 (Veranda)</b>  <b>= 169,38 m<sup>2</sup></b>
neue Fläche für Gästebeherbergung	<b>= 50,81 m<sup>2</sup></b>
<u>→ hiervon 30% neu zu schaffender Dauerwohnraum</u>	Hier wurden nur die reinen Wohnflächen miteinbezogen, keine Nutzflächen (Bad etc.)
Veranden max. 25% der Grundfläche des Gebäudes, max. 40 m <sup>2</sup>	1 Veranda 34,86 m <sup>2</sup>
<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung II</b>	
Keine Änderungen	---
<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° und 15°
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 nicht erteilt.

Spiekeroog, den 08.10.2020	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich - BAUANTRAGSZEICHNUNG 001 - M1-100 -29.09.2020 md

Nicht öffentlich - Brandschutzkonzept

Nicht öffentlich - Lageplan

Nicht öffentlich - Nachweis Bestand - Bestandserhaltung

Nicht öffentlich - Nachweis Flächen Bestand zu Umbau - Dauerwohnraum