

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/064/2020

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
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:

Bauantrag: Sanierung, Umbau und Erweiterung der bestehenden Pension „Fallen-Anker“	
Eingang Anforderung Stellungnahme LK:	
B-Plan: Dorf-Teil A	
Festsetzungen B-Plan	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	Wohnen/Ferienwohnen
Je Baugrundstück bei einer Größe von über 800 m ² ist eine Grundfläche von max. 210m ² pro bauliche Anlage zulässig BGF = 282,02 m ²	Baugrundstücke: Flurstück 159 = 556 m ² Flurstück 160 = 1.091 m ² (Gartenland) Bestandsgebäude
Nutzung bisher: 15 Gäste-Einheiten 1 Dauerwohnung, 46,3 m ² Zimmer 2 wurde privat als Musikzimmer genutzt (= DW) 3 Mehrzimmer mit eigenem Duschbad, ansonsten gemeinsames Gäste-WC + Dusche	Neue Nutzung: 3 Pensions-Apartments 6 Pensions-Zimmer 1 Dauerwohnung 53,08 m ² Pensionszimmer → Nutzungsänderung Dauerwohnung in Ferienwohnung Alle Zimmer bekommen ein eigenes Bad

Bisher keine Küchen	Alle Zimmer bekommen eigene Pantryküchen → Nutzungsänderung Pensionszimmer in Ferienwohnungen
früher ausgebautes Dachgeschoss	Zum Zeitpunkt des Bauantrages ist das Obergeschoss ein Kaltgeschoss (nicht ausgebaut)
→ Schaffung Dauerwohnraum ab 120m ² neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung	Zimmer 2 (Musikzimmer) = 16,54 m ² Obergeschoss: Pensionszimmer 4 = 18,83 m ² Pensionszimmer 5 = 13,69 m ² Pensionszimmer 6 = 11,10 m ² Pensionszimmer 7 = 12,49 m ² Pensionszimmer 8 = 32,01 m ² Pensionszimmer 9 = 29,86 m ²
Veranden werden nicht der Grundfläche des Hauptgebäudes zugerechnet, zählen aber zur Wohnfläche	Gesamt OG + Zimmer 2 = 134,52 m ² + 34,86 (Veranda) = 169,38 m²
neue Fläche für Gästebeherbergung	= 50,81 m²
<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 ²	1 Veranda 34,86 m ²
Festsetzung Baugestaltungssatzung II	
Keine Änderungen	---
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
Erhaltungssatzung	✓
Lageplan I - Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur	

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:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	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