

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/076/2020	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.12.2020	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	05.01.2021	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	14.01.2021	

Betreff:
Bauvoranfrage: Neubau von Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Bauvoranfrage: Neubau von Ferienwohnungen	
Eingang Anforderung Stellungnahme LK: 03.12.2020	
B-Plan: Dorf-Teil A	
Festsetzungen B-Plan	SO Tourismus Ortsmitte
<p>Fragestellung der Bauvoranfrage:</p> <p>Gemäß der östlichen Nachbarbebauung ist ein Neubau mit Verbindungsbau zum Haupthaus konzipiert. First- u. Traufhöhen orientieren sich am Nachbarn, demnach auch am B-Plan. Ein separates Haus liegt im notwendigen 6m Abstand im westlichen Grundstückszwickel. Es sollen Ferienwohnungen entstehen, den dazu notwendigen Dauerwohnraum nehmen die Obergeschosse der „Linde“ auf.</p> <p>Ist dieses Bauvorhaben so genehmigungsfähig?</p>	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung	Wohnen/Ferienwohnen
<p>Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von über 800 m²</p> <p>ist eine Grundfläche von max. 210m² pro bauliche Anlage zulässig</p>	<p>Baugrundstück 2.250,8 m²</p> <p>Bauliche Anlagen:</p> <p>Haus 1 = 156,2 m²</p> <p>+ Wintergarten = 9,8 m²</p> <p>Gesamt Haus 1 = 166,0 m²</p>

	<p>Haus 2 = 242,0 m² + Wintergarten = 19,7 m² Gesamt Haus 2 = 261,7 m²</p> <p>Haus 3 = 51,3m² Haus 2 + Haus 3 = eine bauliche Anlage Gesamtgröße = 313,0 m²</p> <p>Das Gebäude ist direkt an das Bestandsgebäude „Linde“ angebaut. Somit ist das Bestandsgebäude + Haus 2 u. Haus 3 ein Baukörper und größer als 210 m²</p> <p>Weiterhin halten beide bauliche Anlagen die Baugrenze nicht ein.</p>
Neue Unterkünfte für die Gästebeherbergung sind Unterkünfte auf demselben Grundstück	<p>Dauerwohnungen sollen im OG der „Linde“ entstehen. Prüfen bei Vorlage des Bauantrages</p> <p>Wird der Bettentrakt im hinteren Teil des Bestandsgebäudes „Linde“ abgerissen, verfällt der Bestandsschutz. Der neu zu schaffende Dauerwohnraum beim späteren Bauantrag errechnet sich aus der Gesamtfläche der neuen Fläche für die Gästebeherbergung zuzüglich Nutzflächen.</p>
Festsetzung Baugestaltungssatzung II	
Prüfung bei Vorlage des Bauantrages	
Erhaltungssatzung	✓
Lageplan I - Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur	

Das Gebäude „Linde“ steht unter Denkmalschutz.

Die Prüfung über die bau- und denkmalrechtlichen Belange liegt im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben ist nicht genehmigungsfähig:

1. Die bauliche Anlage Bestandsgebäude + Haus 2 + Haus 3 entspricht bezüglich der Größe nicht den textlichen Festsetzungen des B-Plans.
2. Beide baulichen Anlagen halten die im B-Plan festgesetzte Baugrenze nicht ein.

Spiekeroog, den 14.12.2020	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Ansichten
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Plan-Baugrenze