

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	25.07.2013	

**Betreff:**

**Bauantrag Erweiterung und Umbau eines Appartementhaus**

**Sachverhalt:**

Der oben genannte Bauantrag ist hier am 13.06.2013 eingegangen.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das der Rat der Gemeinde Spiekeroog am 28.02.2013 eine Veränderungssperre beschlossen, und einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat.

Nach § 2 Abs. 1 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Nach § 2 Abs. 2 kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog.

Der Antragsteller beabsichtigt mit diesem Antrag nachträglich die Genehmigung für den Anbau eines Balkons und eines Wintergartens, sowie die Umnutzung von Abstellräumen zu einem weiteren Appartement im Untergeschoss. Nach seinen Angaben hat er dies so teilweise vom Vorbesitzer übernommen.

Das Gebäude hat laut Baugenehmigung vom 06.01.1978 eine Grundfläche von 207,32 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von 743 m<sup>2</sup>. Die Flächen im Untergeschoss wurden darin als Fläche für die Heizungsanlage, Waschküche und Abstellräume für die 10 Appartements ausgewiesen

Die einzelnen beantragten Maßnahmen sind wie folgt zu beurteilen:

Wintergarten

Der Anbau eines Wintergartens wäre nach den Festsetzungen des B-Planes 7a Wittdün unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. von der Haupterschliessungsanlage nicht zu erkennen

2. Gesamtfläche nicht mehr als 25 % der Grundfläche des Wohn- und/oder Geschäftshauses
3. maximale Tiefe 4 m
4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch den Wintergarten bis zu 50 % jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,8 (Kappungsgrenze).

Diese Vorgaben hätte der Wintergarten mit 3 m x 4 m = 12 m<sup>2</sup> und damit weniger als 25% der Grundfläche des Wohnhauses ( ca. 51 m<sup>2</sup>) erfüllt.

Nach dem jetzigen Beratungsstand zum Bebauungsplan, wird voraussichtlich die textliche Festsetzung der 1. Änderung des für nichtig erklärten B-Planes „Dorf“ in den neuen B-Plan übernommen. Danach wäre ausnahmsweise zusätzlich zur vorhandenen Grundfläche eines Wohngebäudes nur der Anbau einer inseltypischen Veranda zulässig, nicht der Anbau eines Wintergartens.

#### Balkon

Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung kann ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden. Als Geringfügig wird dabei ein Vorspringen bis 1,50 m gesehen. Der Balkon hat eine Tiefe von 0,93 m. Über die Zulassung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

Nach § 5 Abs. 3 NBauO dürfen Balkone den Grenzabstand nach § 5 Abs. 1 und 2 NBauO, von mindestens 3 m, um 1,50 m unterschreiten. Nach § 6 Abs. Dies ist hier unproblematisch da der Balkon mehr als 3 m von der nächsten Grundstücksgrenze Abstand hält.

#### Appartement im Untergeschoss

Das Gebäude wurde 1978 mit entsprechender Baugenehmigung zweigeschossig errichtet. Die Änderung auf maximal 1 Vollgeschoss erfolgte erst 2003. Ob sich eventuell ein drittes Vollgeschoss ergibt wird die Prüfung durch das Bauamt des Landkreises ergeben. Gleiches gilt für die Zulässigkeit der Räume zu Wohnzwecken.

Die zukünftige zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird nach dem jetzigen Stand der Beratungen zum Bebauungsplan jedoch vermutlich auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bauerhaltungssatzung und der Baugestaltungssatzung II.

Die Vorgaben der Bauerhaltungssatzung werden eingehalten.

Nach § 2 Abs. 4 Baugestaltungssatzung II wäre für den Wintergarten eine Dachneigung zwischen 10 und 15 Grad zulässig. Hier beträgt die Dachneigung ca. 10 -12 Grad. Regelungen zu Balkonen sind nicht getroffen.

#### Zusammenfassung:

**Es ist zweifelhaft, dass alle hier beantragten Maßnahmen sowohl nach altem B-Plan 7 A wie auch nach dem in Aufstellung befindlichen B-Plan zulässig sind bzw. sein werden.**

**Der Bauausschuss hat zu beraten, ob das Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise erteilt werden kann.**

#### **Beschlussvorschlag:**

Spiekeroog, den 16.07.2013

Abstimmungsergebnis:			
<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

\_\_\_\_\_  
(Frau Annette Pichler)

<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Rat</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**  
Grundrisse und Ansichten

Lageplan