

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.09.2013	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	02.10.2013	

### **Betreff:**

**Bauantrag Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnungen**

### **Sachverhalt:**

Die Bauantrag ist hier am 11.09.2013 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 anzeigespflichtig 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.

Die Antragsteller beantragen den Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnungen. Bisherige Flachdachanbauten sollen mit einem Satteldach mit Gauben überbaut werden um dort 4 Ferienwohnungen unterzubringen. Im südwestlichen Bereich wird der Anbau einer inseltypischen Veranda für den privaten Wohnbereich der Antragsteller beantragt. Außerdem je ein Balkon nach Westen und nach Osten.

Das Grundstück liegt im Allgemeinen Wohngebiet des B-Planes Nr. 7A „Wittdün“. Dort sind Wohngebäude allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Aktuell gibt es 2 Ferienwohnungen und den privaten Wohnbereich der Eigentümerin in dem Haus.

### Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

- Grundfläche (lt. B-Plan GRZ 0,4) hier: 0,32 m<sup>2</sup> (=197,53 m<sup>2</sup>)
- Mindestgröße der Baugrundstücke (lt. B-Plan 600 m<sup>2</sup>) (Aktuelle Grundfläche 136,43 m<sup>2</sup>)  
hier: 624 qm
- Vollgeschosse (lt. B-Plan 1 Vollgeschosse festgesetzt) hier: 1
- zusätzlich möglich 25 % der Grundfläche des Hauses

als Veranda maximale Tiefe 4 m im rechten Winkel zur gegenüber liegenden Hauswand

hier: 19,46 % (=38,43 m<sup>2</sup>)

Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen gibt es im B-Plan 7A „Wittdün“ nicht. Der Architekt hat sich an den Trauf- und Firsthöhen des ehemaligen B-Planes „Dorf“ orientiert.

Die zukünftigen Festsetzung des in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplanes sind noch nicht bekannt. Sollten die Ziele der zukünftigen Planung wesentlich von den aktuell geltenden Festsetzungen abweichen, wäre hier auch die Versagung des Einvernehmens möglich.

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

Die vorhanden Bevölkerungsstruktur wird durch die geplante Erweiterung nicht verändert. Die Vorgaben der Bauerhaltungssatzung werden damit eingehalten.

Die Vorgaben der Baugestaltungssatzung II werden bis auf eine geringfügige Überschreitungen bei der zulässigen Dachneigung (51,831 ° zulässig 50 °) eingehalten.

### **Beschlussvorschlag:**

Es ist zu beraten, ob das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.

Spiekeroog, den 20.09.2013

Abstimmungsergebnis:

<hr/>	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Frau Annette Pichler)</i>	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### **Anlagenverzeichnis:**

Grundrisse und Ansichten

Lageplan und Geschosse