

## **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 Wohnhauses mit Nutzungsänderung**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist hier am 17.09.2013 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 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.

Die Bauherrin hat mit Bauvorbescheid vom 15.08.2013 die grundsätzliche Zulässigkeit der geplanten Maßnahmen bewilligt bekommen.

Es werden folgende Baumaßnahmen beantragt:

- 1.) Anbau einer Veranda
- 2.) Neubau einer Nordgaube
- 3.) Errichtung eines Südbalkons mit Erweiterung der Gaube
- 4.) Neubau einer Eingangsüberdachung
- 5.) Umbau Pensionshausbereiches zu 2 Ferienwohnungen

Das Grundstück liegt im Sondergebiet für Kur- Heil- und Erholungszwecke des B-Planes Nr. 8 D „Ortsmitte-Ost“. Danach sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen für Betriebsinhaber allgemein zulässig.

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

– Grundfläche (lt. B-Plan GRZ 0,2)

hier: 0,2 m<sup>2</sup> (=ca.120 m<sup>2</sup>)  
(Aktuelle Grundfläche ca. 97,5 m<sup>2</sup>)

– Mindestgröße der Baugrundstücke (lt. B-Plan 600 m<sup>2</sup>)

hier: 598 qm

– Vollgeschosse (lt. B-Plan 1 Vollgeschosse festgesetzt)

hier: 1

Die beantragte Veranda würde innerhalb des Bauteppichs liegen. Es wird hier nicht die inseltypischen Veranda“ beantragt, da die maximal Grundflächenzahl für das bestehende Gebäude noch nicht erreicht ist. Die Erweiterung des Gebäudes in „Verandenform“ soll jedoch die inseltypische Gestaltung bekommen. Die Dachneigung nach § 2 Abs. 4 Baugestaltungssatzung II wird eingehalten. Der Raum soll als Wohnzimmer für die neue Ferienwohnung 1 dienen.

Im Dachgeschoss ist die Erweiterung der bestehenden Gaube und die Errichtung eines Südbalkons geplant. Eine weitere Gaube soll im Norden erstellt werden.

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

Die Eigentümerin wird weiter im Erdgeschoss Ihren Wohnsitz haben, möchte aber aus Altersgründen von Pensionsbetrieb auf Ferienwohnungen umsteigen. Die Ferienwohnung 1 ist zu einem späteren Zeitpunkt auch als Unterkunft für eine Betreuungskraft gedacht.

Die Vorgaben nach Baugestaltungssatzung II werden eingehalten.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird erteilt.

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:**

Baubeschreibung

Lageplan Grundrisse und Ansichten