

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	08.07.2014	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	17.07.2014	

### **Betreff:**

### **Bauantrag Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses**

### **Sachverhalt:**

Die Bauantrag ist hier am 28.05.2014 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 die Erweiterung eines Wohnhauses um auf dem Grundstück eine zweite Wohneinheit zu Dauerwohnzwecken zu errichten.

Nach den Entwürfen zum neuen B-Plan „Dorf“ wird das Grundstück zukünftig voraussichtlich im allgemeinen Wohngebiet liegen. Dort sind Wohngebäude allgemein zulässig.

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

- geplante zulässige Grundfläche bei einer Grundstücksgröße von maximal 600m<sup>2</sup> (lt. B-Plan 150m<sup>2</sup>) hier: 150 m<sup>2</sup>  
(Grundstück 555 m<sup>2</sup>)
- Vollgeschosse (geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse ) hier: 1
- Traufhöhe (geplante Festsetzung zwischen 2,20 m und 3,5 m) hier: 3,25 m
- Firsthöhe (geplant max. 8,50 m) hier: 6,97 m
- voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m<sup>2</sup> und max.4 m tief hier: 37,50 m<sup>2</sup>  
(ca. 3,91 m tief)

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

Das Bestandsgebäude soll im Dachbereich durch die Anbindung an den Neubau umgebaut werden. Der Anbau soll giebelseitig zur Straße errichtet werden und ein gleichseitig geneigtes Dach mit einer zulässigen 50 Grad Dachneigung bekommen. Auf dem neuen Dach soll je nach Osten und nach Westen eine Gaube mit 7 m Länge errichtet werden. Zulässig wären hier maximal 80 % der Trauflänge dieses wird deutlich unterschritten. Die Dacheindeckung ist zulässig in naturrot geplant. Die Giebel sollen eine Holzverkleidung nach Baugestaltungssatzung erhalten. Die Fenster sind in der Farbe weiß geplant. Der Planer hat im Anschreiben ausdrücklich versichert die Vorgaben für die Gestaltung der Veranda zu berücksichtigen.

Der Dauerwohnraum bleibt erhalten bzw. wird durch den Anbau erweitert. Die Bauerhaltungssatzung wird eingehalten.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 wird erteilt.

Spiekeroog, den 03.07.2014

Abstimmungsergebnis:

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

**Anlagenverzeichnis:**

Grundrisse und Ansichten      Lageplan