

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	19.05.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	28.05.2015	

Betreff:

Bauantrag auf Nutzungsänderung und Umbau eines Einfamilienhauses

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 07.05.2015 eingegangen.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das der Rat der Gemeinde Spiekeroog am 13.03.2015 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 die Nutzungsänderung und den Umbau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen in eine Dauerwohnung und einer Ferienwohnung und den Anbau eines Balkons.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde für die Nutzungsänderung bereits in Februar 2015 das Einvernehmen erteilt.

Mit dem Bauantrag werden nun die Nutzungsänderung und Umbauten beantragt um die Abgeschlossenheit der zwei Wohnungen zu erreichen. Der Zugang der Erdgeschosswohnung wird verlegt und eine Außentür zum Heizungsraum/ Abstellraum neu geschaffen. Im DG wird der Anbau eines Balkons beantragt, und für den Zugang zum Balkon sollen die zwei Fenster durch ein großes Türelement ausgetauscht werden.

Nach dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplanes „Im Dorf“ liegt das Grundstück im Sondergebiet „Wohnen/ Ferienwohnen“.

Danach dient das Sondergebiet „Wohnen/ Ferienwohnen“ überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Als Hauptnutzung sind zukünftig zulässig: Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt und Unterkünfte die der Gästebeherbergung dienen, darunter auch Ferienwohnungen.

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig. Diese sind auf dem gleichen Grundstück oder einem anderen Grundstück des gleichen Eigentümers nachzuweisen. Der Nachweis ist grundbuchlich zu führen.

Laut Berechnungen zum Bauantrag wird das Haus zukünftig eine Wohnfläche von 129,95 m² haben. Davon 69,53 m² in Wohnung 1 im EG und 60,42 m² im DG. Wobei der Heizungsraum im Erdgeschoss dem DG zugerechnet wurde. Der Nachweis über die weiterhin Eingeschossigkeit wird erbracht. Er unterliegt somit zukünftig nicht der Verpflichtung eine Dauerwohnung grundbuchlich nachzuweisen, da nur eine Wohnung zukünftig der Gästebeherbergung dienen soll.

Die Grundfläche wird mit den Erweiterungen durch eine Terrasse etwas erhöht, bleibt aber unter den zulässigen 150 m². Nach Nr. 6 des Entwurf der textlichen Festsetzungen zum B-Plan „Im Dorf“, dürfen Balkone, die Straßenseite ausgerichtet sind, eine maximale Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten. Der beantragte Balkon ist von der Straße abgewandt. Er soll eine Tiefe von 2,50 m haben.

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

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung auf eine Ferienwohnung und eine Dauerwohnung. Dies wurde bereits durch positives Einvernehmen im Rahmen einer Bauvoranfrage im Februar 2015 durch den Rat befürwortet.

Die gestalterischen Veränderungen durch neue Türöffnungen werden den vorhandenen Sprossenfenstern angepasst. Die Farbgestaltung des Balkons ist noch offen. Auf die Einhaltung der Baugestaltungssatzung II wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

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

Spiekeroog, den 13.05.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

Ansichten
Lageplan

Grundrisse