

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.06.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	09.07.2015	

Betreff:

Bauantrag Neubau eines Wohnhauses mit zwei Dauerwohnungen und einem Ferienapartment

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 13.05.2015 eingegangen. Geänderte Unterlagen (Ansichten) wurden am 11.06.2015 per Email übermittelt. Erneute Änderungen (Ansichten 18.06.2015) per Mail am 24.06.2015 übermittelt.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet für das der Rat der Gemeinde Spiekeroog am 13.03.2015 eine Veränderungssperre beschlossen 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 Neubau eines Wohnhauses mit 2 Dauerwohnungen und einer Ferienwohnung. Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden.

Nach den Entwürfen zum neuen B-Plan „Im Dorf“ wird das Grundstück zukünftig voraussichtlich im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Tourismus Ortsmitte“ liegen. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen. Geschäfts- und Wohngebäude sollen ebenfalls zulässig sein.

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

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen Entwurf B-Plan „Im Dorf“	Bauantrag
geplante zulässige Grundfläche 210 m ² bei einer Grundstücksgröße von über 800m ²	209,02 m ²

geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	1
geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,20 m (Baugestaltungssatzung I)	2,14 m (Veranda) bis 3,20 m (Hauptgebäude)
Firsthöhe geplant max. 8,50 m	8,17 m bis 8,50 m
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m ² und max. 4 m tief	2 x 4 m x 4,78 m = 38,28 = 18,31 %

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Tauf- und Firsthöhe maximal 3,20 bzw. 8,50	siehe oben
gleichseitig geneigtes Satteldach bzw. Krüppelwalmdach zwischen 35 ° und 50 ° Krüppelwalm max. 30 %	Satteldächer 39° bis 50 °
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Tonziegel rot-rotbraun
Dachneigung Dachaufbauten 20° bis 30 °	22°
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	9 m (< 2/3 = 10.67m)
Windfedern weiß oder grün	weiß
strassenseitige Traufenfassaden max. 16 m	15,13 m
Fenster und Türen mindestens 1/3 der Gebäudebreite	erfüllt
Sprossen bei Fenster über 0,6 m ² Zweiteilung	erfüllt
Abstand Fenster von der Gebäudekante mindestens 1 m	erfüllt
Material und Farbe der Fenster und Türen. Weiß oder/ und grün aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	laut Ansichten weiß, zum Material keine Angaben
Veranden Sichtmauerwerk Farbton wie Hauptgebäude 40 % der Gesamthöhe	erfüllt
Sprossenfenster Glasfläche obere und/ oder untere Reihe nicht größer als 0,10 qm	hier ca. 0,16 (Hinweis in Stellungnahme)
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	ca. 1,30 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	Material unbekannt Farbe weiß
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	Dachpappe 10°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun	Klinker rot bis rotbraun
Giebeldreiecke können senkrechte Holzverschalung in dunkelgrün haben	hier geplant
Einfriedungen Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune oder lebende Hecken	noch offen welche Variante

Im ersten Entwurf des Bauantrages war eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe im Bereich der beantragten Balkone festgestellt worden. Der Antragsteller hat dieses auf Hinweis der Sachbearbeiterin beim Architekten überarbeiten lassen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage lagen nur am 11.06.2015 per Email übermittelte geänderte Ansichten (Stand 04.06.2015) vor. Es besteht Einigkeit mit Antragsteller, Architekt und Sachbearbeiterin, dass die Traufhöhe 3,20 m nicht überschreiten darf. Der Beschlussvorschlag bezieht sich auf die geänderte Planung.

Auf die vorgeschriebene Sprossenaufteilung für die Verandenfenster wird in der Stellungnahme noch einmal deutlich hingewiesen.

Die Prüfung und gegebenenfalls Befreiung von den Regelungen der Baugestaltungssatzung liegt im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bauerhaltungssatzung. Das bestehende Wohngebäude soll abgerissen und durch das hier neu beantragte Gebäude ersetzt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Spiekeroog, den 25.06.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

Ansichten Stand Mai 2015	Lageplan Stand Mai 2015	
Nordansicht, M 1 zu 100, 18.06.2015		P
erspektive Nord-Ost, 18.06.2015	Perspektive Nord-West, 18.06.2015	P
erspektive Süd-Ost, 04.06.2015	Perspektive Süd-West, 04.06.2015	P
erspektive Süd-West, 18.06.2015	Schnitt 2 Stand Mai 2015	S
chnitt Stand Mai 2015	Südansicht, M 1 zu 100, 04.06.2015	