

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.06.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	09.07.2015	

### **Betreff:**

**Bauantrag Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses zu 4 Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist hier am 27.05.2015 eingegangen.

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 die Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses zu 4 Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung.

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

Dach 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 ca. 410 m<sup>2</sup> haben. Davon 34,23 m<sup>2</sup> in Wohnung 3 die als Dauerwohnung deklariert ist. Der Antragsteller kommt also seiner Verpflichtung nach und wird diese noch grundbuchlich sichern.

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

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen Entwurf B-Plan „Im Dorf“</b>	<b>Bauantrag</b>
geplante zulässige Grundfläche 210 m <sup>2</sup> bei einer Grundstücksgröße von über 800m <sup>2</sup>	209,02 m <sup>2</sup>
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	1
geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,20 m (Baugestaltungssatzung I)	im Bestand bereits mehr durch erhöhte Lage
Firsthöhe geplant max. 8,50 m	im Bestand über 9 m südliche Neubau 8,29 m
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m <sup>2</sup> und max. 4 m tief	Ersatz der vorhandenen Veranda ca. 40 m <sup>2</sup>

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
Trauf- und Firsthöhe maximal 3,20 bzw. 8,50	siehe oben
gleichseitig geneigtes Satteldach bzw. Krüppelwalmdach zwischen 35 ° und 50 ° Krüppelwalm max. 30 %	Satteldächer 48,2°
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	rot-braun
Dachneigung Dachaufbauten 20° bis 30 °	22,9°
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	erfüllt
Windfedern weiß oder grün	weiß
strassenseitige Traufenfassaden max. 16 m	12,37 m
Fenster und Türen mindestens 1/3 der Gebäudebreite	erfüllt
Sprossen bei Fenster über 0,6 m <sup>2</sup> 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
Sprossen Verandenfenster	erfüllt
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	1,50 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	Holzfenster Farbe weiß
Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °	Dachpappe 10°
Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun. Zulässig ist eine weiße Schlämmung	Verbleder weiß geschlämmt bzw. gestrichen
Giebeldreiecke können senkrechte Holzverschalung in dunkelgrün haben	hier geplant
Einfriedungen Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune oder lebende	Heckenpflanzen und ge-

Hecken	hobelter Bohlenzaun, teilweise schon vorhanden
--------	--

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung von der zukünftigen Festsetzung der Traufhöhe von 3,20 m ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte gestellt. Die Bodenplatte des Bestandsgebäude liegt 1,30 m über dem unteren Bezugspunkt. Es wird eine Traufhöhe von 3,40 m ab Oberkante des vorhandenen Geländes beantragt.

Außerdem wird eine Ausnahme von § 3 Abs.1 Baugestaltungssatzung I beantragt, für ein Dachflächenfenster zum öffentlichen Straßenraum, welches aus Brandschutzgründen für das darunter liegende Treppenhaus vorgeschrieben ist.

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

Die Regelungen der Bauhaltungssatzung werden eingehalten. Laut Bauantrag soll die Wohnung 3 zukünftig als Dauerwohnung dienen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 BauGB und gem. § 31 BauGB (Befreiung Traufhöhe) wird erteilt.

Spiekeroog, den 25.06.2015

Abstimmungsergebnis:

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

**Anlagenverzeichnis:**

Anträge Befreiung und Abweichung  
 Grundrisse Ansichten Schnitte Lageplan Bestand  
 ageplan neu Visualisierung

L