

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	01.09.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	10.09.2015	

Betreff:

Bauantrag Neubau eines Wohnhauses mit einer Dauer- und einer Ferienwohnung

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 18.06.2015 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 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 Antragsteller beantragen den Neubau eines Wohngebäudes mit einer Dauerwohnung und einer Ferienwohnung.

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	67,91 m ²
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	1

geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,20 m (Baugestaltungssatzung I)	2,47 m bis 3,19 m
Firsthöhe geplant max. 8,50 m	7,03 m
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m ² und max. 4 m tief	2,01 m x 6,31 m = 12,68 m = 18,67 %

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Trauf- und Firsthöhe maximal 3,20 bzw. 8,50	siehe oben
gleichseitig geneigtes Satteldach bzw. Krüppelwalmdach zwischen 35 ° und 50 ° Krüppelwalm max. 30 %	Satteldach 50 °
Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun	Tonziegel naturrot
Dachneigung Dachaufbauten 20° bis 30 °	20°
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	ca. 4 m (< 2/3 = 6.88m)
Windfedern weiß oder grün	weiß
strassenseitige Traufenfassaden max. 16 m	giebelständig
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 nicht mehr als 0,3 qm und Glasfläche obere und/ oder untere Reihe nicht größer als 0,10 qm	erfüllt
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 naturrot
Giebeldreiecke können senkrechte Holzverschalung in dunkelgrün haben	hier geplant
Einfriedungen Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune oder lebende Hecken	noch offen vorhanden Hecke

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bauerhaltungssatzung.

Nach § 3 der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Nr. 1 BauGB). Nach § 173 BauGB wird die Genehmigung durch die Gemeinde Spiekeroog erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Ferienwohnung beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Es liegen keine Versagungsgründe vor.

Auf dem Grundstück befinden sich im südwestlichen Teil mehrere geschützte Bäume. Eine Abstimmung mit dem Grünflächenamt erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 14 Abs. 2 und § 173 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 27.08.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

Ansichten

Grundrisse

Lageplan Architekt

Lageplan Katasteramt