

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:

Bauantrag Umbau eines Hauses zu Wohnzwecken

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 18.08.2015 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 den Umbau eines Hauses zu Wohnzwecken.

Nach den Entwürfen zum neuen B-Plan „Kurzentrum“ wird das Grundstück zukünftig voraussichtlich im Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“ liegen. Dieses Gebiet dient der Einrichtung von Anlagen und Einrichtungen des Kurwesens sowie Freizeit, Erholung und Tourismus.

Insbesondere zulässig sind auch Wohngebäude / Wohnungen für „Dauerwohnzwecke“.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen Entwurf B-Plan „Kurzentrum“	Bauantrag
geplante zulässige Grundflächenzahl 0,8	keine Angaben Umbau im Bestand. Kleinere Erweiterung durch neue Eingangsbereiche und Terrassen ca. 0,4
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	keine Änderung

geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,50 m	keine Änderung
Firsthöhe geplant max. 8,50 m	Bestand 9,76 m

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II.

Laut Bauantrag ist der Einbau von Holzfenstern und Holztüren mit Isolierverglasung vorgesehen und die Windfänge sollen eine Holzverschalung in grün bekommen.

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). Die Genehmigung erteilt die Gemeinde Spiekeroog. 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 Umbau und Nutzungsänderung eines Hauses zu Wohnzwecken beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Hier soll zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Es liegen keine Versagungsgründe vor.

Beschlussvorschlag:

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

Spiekeroog, den 27.08.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

Lageplan Grundrisse und Ansichten
Wohnflächen