

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.09.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	08.10.2015	

**Betreff:**

**Bauantrag Umbau und Erweiterung eines Ferienhauses**

**Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist hier am 03.09.2015 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 einen Anbau in Form einer Veranda innerhalb des Bauteppichs. In der Veranda soll zukünftig die Küche untergebracht werden.

Nach den Entwürfen zum neuen B-Plan „Im Dorf“ wird das Grundstück zukünftig voraussichtlich im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Wohnen/ Ferienwohnen“ liegen. Dieses dient überwiegender Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II und der Bauerhaltungssatzung. Für eine inseltypische Veranda, wären die Gestaltungsmerkmale nach § 6 Baugestaltungssatzung I zu beachten. Die vorhandene Grundfläche, und auch die beantragte neue Grundfläche, inklusive Anbau, liegt hier noch deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup>.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen Entwurf B-Plan „Im Dorf“</b>	<b>Bauantrag</b>
geplante zulässige Grundfläche 150 m <sup>2</sup> bei einer Grundstücksgroße von maximal 600m <sup>2</sup>	Grundstücksgroße 591m <sup>2</sup> vorhandene Bebauung 60,76 m <sup>2</sup>

	geplanter Anbau 17,69 m <sup>2</sup>
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	1
geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,20 m (Baugestaltungssatzung I)	hier 2,37 m
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m <sup>2</sup> und max. 4 m tief	Hauptgebäude 60,76 m <sup>2</sup> Veranda 17,69 m <sup>2</sup> = 28,4 %
Überschreitung der Baugrenze zulässig. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1 m	hier: innerhalb der überbaubaren Fläche

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
Sichtmauerwerk bis Fensterband in Farbton des Hauptgebäudes	Klinker rotbraun
Sichtmauerwerk maximal 40 % der Gesamthöhe	in der Nordansicht mehr als 40 %
Glasfläche Fensterband	Hinweis auf Baugestaltungssatzung I
Sprossen Verandenfenster	Anpassung an vorhandenen Fenster Hauptgebäude
Dachneigung Veranda zwischen 10 und 15 Grad	10 °
Pulldach mit Dachpappe	hier Zeltdach mit Dachpappe
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	1,50 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	keine Angaben (Hinweis Baugestaltungssatzung I)

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

Nach § 3 der Bauerhaltungssatzung 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 Erweiterung eines Ferienhauses beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Es liegen keine Versagungsgründe vor.

### **Beschlussvorschlag:**

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

Spiekeroog, den 24.09.2015

Abstimmungsergebnis:

**Fachausschuss** Ja:                      Nein:                      Enth.:

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

**Anlagenverzeichnis:**

Anschreiben Antragsteller  
Grundriss und Ansichten

Berechnungen  
Lageplan