

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.09.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	08.10.2015	

Betreff:

Bauantrag Umbau eines Wohnhauses mit Anbau

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist hier am 09.09.2015 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 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 Wohnhauses durch Anbau von 2 Veranden und die Errichtung von 4 Dachgauben.

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, sind die Gestaltungsmerkmale nach § 6 Baugestaltungssatzung I zu beachten.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen Entwurf B-Plan „Im Dorf“	Bauantrag
geplante zulässige Grundfläche 150 m ² bei einer Grundstücksgröße von maximal 600m ²	Grundstücksgröße 589m ² vorhandene Bebauung ca. 143 m ² geplanter Anbau ca. 17 m ²

geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	1
geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,20 m (Baugestaltungssatzung I)	hier ca. 2,50 m
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m ² und max. 4 m tief	Hauptgebäude 76,54 m ² Veranda 16,74 m ² = 21,87 %
Überschreitung der Baugrenze zulässig. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1 m	hier: innerhalb der überbaubaren Flächen

Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranda) und II (Gauben)	Bauantrag
Sichtmauerwerk bis Fensterband in Farbton des Hauptgebäudes	Klinker rotbraun
Sichtmauerwerk maximal 40 % der Gesamthöhe	erfüllt
Glasfläche Fensterband	Hinweis auf Baugestaltungssatzung I
Dachneigung Veranda zwischen 10 und 15 Grad	ca. 15 °
Pulldach mit Dachpappe	hier Zeltdach, Hinweis auf Dachpappe anstatt Tonziegel
Sprossen Verandenfenster	Hinweis auf Baugestaltungssatzung I
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	ca. 1,30 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	Holzfenster Farbe weiß
Dachneigung Dachaufbauten 15° bis 30 °	hier: ca. 20 ° und 35 °
Gesamtlänge der Gauben maximal 80 % der Trauflänge	erfüllt
Dachaufbauten Mindestabstand vom Ortgang bzw. bei Krüppelwalmdächern vom Grad 1 m, vom First 0,7 m oder zwei Dachziegelreihen haben	erfüllt

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 eines Wohnhauses beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen, und gegebenenfalls zu erteilen.

Es liegen keine Versagungsgründe vor.

NEU:

In der Sitzung am 08.10.2015 wurde die Entscheidung über das Einvernehmen vertagt. Die Verwaltung wurde beauftragt diverse Fragen zu klären.

Folgendes kann zur Klarstellung ergänzt werden:

Der Baukörper auf dem Grundstück setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen, welche durch Mauern zu einem Innenhof geschlossen sind. Der Baukörper ist daher als ein Gebäude zu betrachten. Dieses wurde 1959 als Ferienhaus genehmigt.

Die Bezeichnung „Nebengebäude“ meint hier den kleineren nördlichen Teil des Baukörpers. Der Begriff wird hier durch den Antragsteller missverständlich benutzt. Laut Bauakte waren in diesem nördlichen Gebäudeteil immer schon Wohnräume untergebracht und auch so genehmigt. Es handelt sich also nicht um eine Nebengebäude nach § 14 BauNVO sondern um den nördlichen Teil eines Hauptgebäudes. Das gesamte Gebäude und die Nutzung als Ferienhaus genießen Bestandsschutz, auch wenn es zukünftig teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche liegen könnte. Eine genehmigte Nutzung wird weiter ausgeübt.

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird der Umbau (Dachgauben, Veranden und Tür- bzw. Fensteröffnungen) im Bestand beantragt. Abgebrochen wird lediglich der Anbau (1979 genehmigter Abstellraum mit Balkon) im Osten, wo eine der zwei Veranden neu beantragt wird.

Wie in der Vorlage erläutert, obliegt die Prüfung, und gegebenenfalls Befreiung, von den Regelungen der Baugestaltungssatzung im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde. Wie in anderen Fällen auch, wird zu Abweichungen im Anschreiben zur Stellungnahme ein entsprechender Hinweis erfolgen (hier: Dacheindeckung Veranda und Dachneigung Gaube). Auch die Vollständigkeit der Antragsunterlagen wird durch den Landkreis Wittmund kontrolliert und ggf. Unterlagen nachgefordert. Für die Entscheidung über das Einvernehmen der Gemeinde sind die vorgelegten Dokumente ausreichend.

Beschlussvorschlag:

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

Spiekeroog, den 27.10.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

Ansichten	Baubeschreibung
Grundrisse	Lageplan