

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	27.10.2015	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	05.11.2015	

Betreff:

Bauantrag Erweiterung eines Wohnhauses mit 1 Dauerwohnung und einer Ferienwohnung

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 Antragstellerin beantragen die Erweiterung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten. Davon eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung.

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 511m ² vorhandene Bebauung ca. 104,13 m ² mit geplanter Anbau ca. 148,65 m ²

	(zuzüglich Veranda)
geplante Festsetzung 1 Vollgeschosse	1
Geplante Festsetzung Firsthöhe 8,50 m	hier Bestand: 10,06 m
geplante Festsetzung Traufhöhe zwischen 2,20 m und 3,50 m (Baugestaltungssatzung II)	hier ca. 3,27 m (Windfang) Veranda Süd-Ostansicht keine Angaben (Gelände zur Strasse abfallend)
voraussichtlich zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m ² und max. 4 m tief	Hauptgebäude 148,65 m ² Veranden 36,35 m ² = 24,45 %
Überschreitung der Baugrenze zulässig. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1 m	hier: ca. 3,5 m bzw. 4,5 m zur Verkehrsfläche

Festsetzung Baugestaltungssatzung I (Veranda) und II (Anbau und Gauben)	Bauantrag
Sichtmauerwerk bis Fensterband in Farbton des Hauptgebäudes	Klinker rotbraun
Sichtmauerwerk maximal 40 % der Gesamthöhe	hier durch das abfallende Gelände zum Gartenweg ca. 50 %
Glasfläche Fensterband	Hinweis auf Baugestaltungssatzung I
Dachneigung Veranda zwischen 10 und 15 Grad	hier 10 °
Pulldach mit Dachpappe	erfüllt
Sprossen Verandenfenster	Hinweis auf Baugestaltungssatzung I
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	ca. 1,40 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	keine Angaben Hinweis auf Baugestaltungssatzung I
Dachneigung Dachaufbauten 15° bis 30 °	hier: 30 °
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. Dieses kommt hier für die Höhe des Sichtmauerwerkes für die Veranda zum Gartenweg in Betracht.

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.

Beschlussvorschlag:

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

Spiekeroog, den 22.10.2015

Abstimmungsergebnis:

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

Anlagenverzeichnis:

Ansichten
Fotos Bestand
agepläne

Berechnungen
Grundriss EG und DG
Nachweis Vollgeschosse

L