

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.04.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	28.04.2016	

Betreff:

Bauantrag auf Änderung und Nutzungsänderung von Büro-Verwaltungsräumen in eine Bäckerei/ Rösterei

Der Bauantrag ist hier am 11.04.2016 vollständig eingegangen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurzentrum“.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 I BauGB zu beurteilen, weil das Vorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kurzentrum“ liegt. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Antragstellerin beantragen die Änderung (Anbau einer Veranda) und Nutzungsänderung von Büro/ Verwaltungsräumen in eine Bäckerei/ Rösterei.

Nach den textlichen Festsetzungen im B-Plan „Kurzentrum“ sind hier auch Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Die Antragstellerin beantragen neben der Nutzungsänderung den Anbau einer Veranda, und dazu eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurzentrum“ für die Festsetzung Nr. 3 Inseltypische Veranden letzter Absatz, Mindestabstand von 1 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Es wird also die Befreiung für eine Grenzbebauung beantragt. Hierfür muss die Gemeinde Spiekeroog neben dem Einvernehmen für eine Befreiung nach BauGB, auch als Grundstückseigentümer diesem gesondert zustimmen.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen Entwurf B-Plan „Kurzentrum“	Bauantrag
zusätzliche Veranda 25 % der Grundfläche pro Hauptgebäude maximal 40 m² und max. 4 m tief	Hauptgebäude etwa 300 m² Veranda 24 m² = 8 %
Überschreitung der Baugrenze zulässig. Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1 m	Unterschreitung (Grenzbebauung) Antrag auf Befreiung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung II. Für die Veranda die Baugestaltungssatzung I.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Sichtmauerwerk bis Fensterband in Farbton des	Klinker Hinweis im Antrag „Farbe“

Hauptgebäudes	nach Satzung“
Sichtmauerwerk maximal 40 % der Gesamthöhe	hier 30 %
Glasfläche Fensterband und Sprossen	laut Antrag „echte teilende Sprossen“ „ Profil und Farbe nach Satzung“
Dachneigung Veranda zwischen 10 und 15 Grad	10 °
Pulldach mit Dachpappe	Pulldach, Bitumendachbahn
Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m	1,50 m
Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün	Holz weiß/ und grün

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Bauerhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog.

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

Es liegen also keine Versagungsgründe vor.

Beschluss:

Das Einvernehmen, auch nach § 36 in Verbindung mit § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen), wird erteilt.

Spiekeroog, den 15.04.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Pichler, Annette)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Antrag Befreiung
Lageplan