

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/055/2016

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.06.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	07.07.2016	

Betreff: **Rück- und Umbau eines Hotels**

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 26.05.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 07.06.16.

Der Antragsteller beantragt den Rück- u. Umbau eines Hotels. Bei dem Hotel handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Der Bauantrag beinhaltet „zwei Baumaßnahmen“:

Die bestehende Veranda soll um ca. 1,50m zurückgebaut werden, um hier die bisher fehlenden Außensitzplätze für Gäste einrichten zu können.

Des Weiteren sollen die Personalwohnungen im Dachgeschoss modernisiert werden. Hierbei ist vorgesehen, auf der straßenabgewandten Seite eine Dachgaube einzubauen. Dies wurde bereits mit der Denkmalbehörde vorbesprochen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8C „Ortsmitte - West“, im „Sondergebiet für Kur-, Heil- u. Erholungszwecke“.

Dieses Gebiet ist u. a. ausgewiesen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Des Weiteren liegt das Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog. Gemäß § 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).

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, muss zunächst die Denkmalbehörde den Bauantrag prüfen.

Diesbezüglich hat am 17. März d.J. ein gemeinsamer Gesprächstermin mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wittmund und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege stattgefunden.

Direkt vor dem Eingang steht ein durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützter Baum, von der ein seitlicher Ast dem Dach der Veranda Probleme bereitet.

Daher besteht hier schon zum Schutz des Baumes u. des Gebäudes Handlungsbedarf.

Bei der neuen Fassade soll die Fensteraufteilung nach historischen Fotos wiederhergestellt werden; dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden.

Das Gebäude hat insgesamt mehr als 12 Betten, daher handelt es sich hier nach Einteilung in Gebäudeklassen um „Sonderbauten“.

Gemäß § 64 (1) NBauO prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan Nr. 8C „Ortsmitte-West“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück 600 m ²	Baugrundstück 1.846,44 m ²
bebaute u. zur Bebauung vorgesehene Fläche	708,33 m ²

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und der Bauerhaltungssatzung.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Eindeckung je Gebäude mit Dachpfannen einer Sorte in den Farbtönen rot-rotbraun	gleiche Dachpfannen werden wieder übernommen, Bestand
Dachform	Mansarddach, Bestand
<u>Veranda:</u> Sichtmauerwerk nur bis Höhe des Fensterbandes und im Farbton des Hauptgebäudes zulässig Höhe des Sichtmauerwerks max. 40% Fenster Veranda	erfüllt erfüllt Bei den Fenstern wird die historische Fensteraufteilung wieder aufgenommen. Die jetzigen Kunststofffenster werden entfernt, die neuen Fenster sind aus Holz, weiß gestrichen. Die Fensteraufteilung und die Verglasung der Oberlichter erfolgt

	in Abstimmung und nach Bemusterung mit der Denkmalpflege.
<u>Gaube Dachgeschoss:</u> Dachneigung zwischen 20-30° Höhe der Fenster der Gauben DG max. 2/3tel der Fenster OG Länge der Dachgaube max. 2/3tel der Dachlänge einer Firstrichtung, Dachlänge 23,78m Dachrandabstand der Gaube mind. 1 m	18° erfüllt, Fenster OG 1,40m hoch Fenster Gaube DG 0,80m hoch erfüllt, Länge 6m erfüllt Die Dachgaube wurde mit der Denkmalbehörde vorbesprochen

Der Architekt erläutert in seiner Baubeschreibung ausführlich die einzelnen gestalterischen Maßnahmen.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Prüfung und die Entscheidung über die bau- und denkmalrechtlichen Belange liegen im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 24.06.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Anlage-1
- Anlage-2
- Historische Fotos