

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:**Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Altbaus****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 13.06.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 17.06.16.

Der Antragsteller beantragt den Umbau und die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes (Hotelpension). Die bisherige Nutzung besteht aus der Vermietung von Gästezimmern und einer Ferienwohnung. Die beabsichtigte Nutzung nach dem Umbau soll ausschließlich aus der Vermietung von drei Ferienwohnungen bestehen.

Des Weiteren soll das schadhafte Dach und die komplette Fassade saniert werden und eine Teilerneuerung der Fenster erfolgen.

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

Dieses Gebiet ist u. a. ausgewiesen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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 in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und den Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis prüfen.

Diesbezüglich hat im Vorfeld am 05. Februar d. J. ein Termin mit dem Architekten, der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wittmund und des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege stattgefunden. Hierbei wurde festgestellt, dass das Konzept zur Sanierung des Hauses denkmalverträglich und gut durchführbar ist.

Die Kubatur des Gebäudes und die äußere Erscheinungsform werden nicht verändert.
Es sind keinerlei Anbauten, Erweiterungen oder Dachgauben geplant.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan Nr. 8D „Ortsmitte-Ost“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück 600 m ²	Baugrundstück 1.005 m ²
Vollgeschosse I	Vollgeschoss I

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

Der Architekt erläutert im Maßnahmenkatalog zur denkmalrechtlichen Abstimmung u. Genehmigung ausführlich die einzelnen gestalterischen Veränderungen.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I	Bauantrag
Traufhöhe bis 3,20m	2,145 bis 2,30m
Firsthöhe bei Eingeschossigkeit bis 6,00m	5,31m
Dachform: gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach, Nordseite mit Krüppelwalmdach, Bestand
Dachneigung 35-50°	40,05°
Dacheindeckung: Dachpfannen einer Sorte in rot-rotbraun	Tonziegel als Hohlfalzziegel, Denkmal, naturrot
Einfriedung: Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune u. lebende Hecken	Klinkermauer, Bestand
straßenseitige Giebelfassade bis 10,00m	7,62 m
Windfedern weiß oder grün	im Ortsgang grün, sonst weiß
Sichtmauerwerk Wandflächen dunkelrot-rotbraune Ziegel	Klinker rot-rotbraun, Bestand
Verfugung weiß oder weiße Schlämmung	Verfugung mit Muschelkalk
Material u. Farbe der Türen u. Fenster weiß und/oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	Fenster weiß aus Holz Türen grün aus Holz
Fenster u. Türen mind. 1/3tel der Gebäudebreite	erfüllt
Abstand Fenster von der Gebäudekante mind. 1 m	bei neuen Fenstern erfüllt, Altfenster Bestandsschutz
Sprossenteilung Fenster bei Größe über 0,6 qm, zweiteilig	erfüllt
Glasfläche der Fenster nicht größer als 0,4 qm	erfüllt

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.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Anlage-1
- Anlage-2
- Anlage-3