

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

| <b>↓ Beratungsfolge</b>                      | <b>Sitzungstermin</b> | <b>TOP</b> |
|--|-----------------------|------------|
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog | 28.06.2016            |            |
| Rat der Gemeinde Spiekeroog                  | 07.07.2016            |            |

**Betreff:**

**Neubau einer Wohnanlage mit elf Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung sowie drei Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8c "Ortsmitte-West"**

**Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 09.05.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund am 26.05.16.

Die Antragsteller beantragen den Neubau einer Wohnanlage mit 11 Ferienwohnungen und 1 Dauerwohnung, verteilt auf zwei Baukörper, sowie 1 Geräteschuppen.

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 und auch Wohnungen für Betriebsinhaber.

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

Das neu zu errichtende Gebäude steht zwischen zwei 2-geschossigen Häusern. Ziel der Antragsteller ist es, das Gebäude städtebaulich u. vom Ortsbild her anzupassen.

Sie beantragen folgende Befreiungen:

1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 8c in Bezug auf die max. festgesetzte Traufhöhe von 3,20m auf 3,50m
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 8c in Bezug auf die zulässige Nutzung im Sondergebiet Kur-, Heil- u. Erholungszwecke. Es wird beantragt, die vorgesehene Nutzung des Gebäudes als Ferienwohnungen ausnahmsweise zuzulassen.

3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 8c in Bezug auf die hintere Baugrenze. Es wird beantragt, die hintere Baugrenze auf 43m von der vorderen Straßengrenze zu erweitern.

Nach § 31, Abs. 2, Zif. 2 BauGB können Ausnahmen, die städtebaulich vertretbar sind, zugelassen werden. Das neu zu errichtende Gebäude steht zwischen zwei 2-geschossigen Gebäuden.

Der Gemeinderat soll dahingehend beraten, inwieweit die o.g. Befreiungen bezüglich der Traufhöhe, der zulässigen Nutzung und der hinteren Baugrenze städtebaulich vertretbar sind.

Die Entscheidung über Befreiungen/Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog.

Beide Gebäudekörper haben 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)

| <b>Festsetzungen BPlan Nr. 8C „Ortsmitte-West“</b> | <b>Bauantrag</b>  |
|--|---|
| Mindestgröße Baugrundstück 600 m <sup>2</sup>      | Baugrundstück 1.526,00 m <sup>2</sup>                     |
| Vollgeschosse II                                   | Vollgeschoss I  |
| Traufhöhe bis 3,20 m                               | Traufhöhe 3,50m<br>Antrag auf Befreiung um 0,30m gestellt |
| Firsthöhe geplant max. 8,50 m                      | Firsthöhe 8,50m   |

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

| <b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>               | <b>Bauantrag</b>                            |
|--|---|
| Dachpfannen in einer Farbe rot-rotbraun                  | Tondachpfannen rot gemäß Gestaltungssatzung |
| Dachneigung Dachaufbauten 20° bis 30 °                   | erfüllt (25 °)                              |
| Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge         | erfüllt                                     |
| Windfedern weiß oder grün                                | weiß  |
| straßenseitige Traufenfassaden max. 10 m breit           | je Giebel 8,50 m breit                      |
| Fenster und Türen mindestens 1/3 der Gebäudebreite       | erfüllt                                     |
| Sprossen bei Fenster über 0,6 m <sup>2</sup> Zweiteilung | erfüllt                                     |

|   |  |
|---|--|
| Abstand Fenster von der Gebäudekante mindestens 1 m   | erfüllt im EG u. OG  |
| Material und Farbe der Fenster und Türen, weiß oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig             | Holzfenster in den Veranden,<br>sonst Kunststofffenster<br>Außentüren aus Holz |
| Veranden:   |  |
| Sichtmauerwerk max. 40 % der Gesamthöhe u. nur bis zur Höhe des Fensterbandes   | erfüllt  |
| Glasflächen Fensterband mind. 80 %  | erfüllt  |
| Sprossenfenster Glasfläche nicht mehr als 0,3 qm und Glasfläche obere und/ oder untere Reihe nicht größer als 0,10 qm | erfüllt  |
| Höhe des Fensterbandes maximal 1,50 m   | 1,50 m   |
| Material Fensterband Holz weiß und/ oder grün   | weiß   |
| Pulldach Dachpappe 10 ° bis 15 °  | 10 °   |
| Materialien Wandflächen Sichtmauerwerk dunkelrot/ rotbraun  | Verblendmauerwerk oder weiß geschlammtes Mauerwerk gem. Gestaltungssatzung     |
| Einfriedungen Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune oder lebende Hecken  | Einfriedung gem. Gestaltungssatzung vorgesehen                                 |
| Ansichtsflächen von Nebengebäuden nur in Materialien u. Farben der Satzung zulässig, Ausnahmen sind möglich           | gleich wie Baukörper I u. II   |
| Dachneigung Nebengebäude 20-45 °  | Dachneigung 25 °   |

Das bestehende Wohngebäude soll abgerissen und durch die zwei hier neu beantragten Gebäude ersetzt werden. Die Eigentümer selber wohnen im Gebäude. Mit dem Bauantrag wird die Errichtung von elf Ferienwohnungen, sowie einer Dauerwohnung, die sie selber bewohnen möchten, beantragt.

Der Bauantrag wurde nach Rücksprache mit der Architektin gemäß den Vorgaben der Baugestaltungssatzung noch einmal überarbeitet.

Das Bauvorhaben unterliegt den Vorgaben der Bauerhaltungssatzung.

Das derzeit noch bestehende Haus ist nicht denkmalgeschützt, so dass hier denkmalrechtlich keine Belange berührt werden.

Im hinteren Grundstücksbereich werden zur Aufstellung des Geräteschuppens zwei Flurstücke wechselseitig mit dem Nachbarn getauscht, der Vorgang liegt derzeit zur Beurkundung beim Notar.

### **Beschlussvorschlag:**

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

|                            |                      |     |       |        |
|----------------------------|----------------------|-----|-------|--------|
| Spiekeroog, den 24.06.2016 | Abstimmungsergebnis: |     |       |        |
|                            | <b>Fachausschuss</b> | Ja: | Nein: | Enth.: |
| <i>(Brandt, Desiree)</i>   | <b>VA</b>            | Ja: | Nein: | Enth.: |
|                            | <b>RAT</b>           | Ja: | Nein: | Enth.: |

### Anlagenverzeichnis:

Abweichung-Ausnahme-Befreiung2  
 Abweichung-Ausnahme-Befreiung3  
 Antrag-Befreiung  
 Antrag-Befreiung-Begründung  
 BA\_Anlage Befreiung Traufhöhe  
 BA\_Ansichten 1\_ BK I vorne\_19  
 BA\_Ansichten 1\_ BK II hinten\_25  
 BA\_Ansichten 2\_ BK I vorne\_20  
 BA\_Ansichten 2\_ BK II hinten\_26  
 BA\_Dachaufsicht 1\_250\_29  
 BA\_Grundriss\_DG BK I vorne\_17  
 BA\_Grundriss\_DG BK II hinten\_23  
 BA\_Grundriss\_EG BK I vorne\_16  
 BA\_Grundriss\_EG BK II hinten\_22  
 BA\_Lageplan 1\_500\_27  
 BA\_Nebengebäude\_28  
 BA\_Schnitte\_ BK I vorne\_18  
 BA\_Schnitte\_ BK II hinten\_24