

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	02.08.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	12.08.2016	

Betreff:**Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 17.06.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 27.06., Eingang am 04.07.16.

Die Antragsteller beantragen den Umbau, die Erweiterung und Sanierung ihres Wohnhauses.

Das Gebäude wurde bisher ausschließlich als Einfamilienhaus genutzt. Die beabsichtigte Nutzung nach dem Umbau soll aus einem Wohngebäude mit einer Dauerwohnung und einer Ferienwohnung bestehen.

Zur Straße hin soll eine Veranda in inseltypischer Gestaltung angebaut werden.

Der in östlicher Richtung bestehende Flachdachanbau soll durch ein Satteldach mit Gaube aufgestockt werden.

Der heute vorgeschriebene Grenzabstand von 3,00m wird hierbei unterschritten, der Eigentümer des Nachbargrundstückes hat der Aufstockung des Flachdaches unter Einhaltung des geringeren Grenzabstandes jedoch zugestimmt. Ein entsprechender Baulastantrag liegt dem Bauantrag bei.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“.

Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Gemäß Punkt 8 der textlichen Festsetzungen des BPlanes beträgt die max. Grundfläche je baulicher Anlage 150m². [Die festgelegte Grundfläche wird hier eingehalten.](#)

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.

Die zukünftige Nutzung des Hauses durch eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf – Teil A“.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan „Dorf-Teil A“	Bauantrag
Mindestgröße Baugrundstück 600 m ²	589 m ² - Bestandsgebäude
Größe der baulichen Anlage max. 150m ²	alter Bestand 126,27m ² nach Anbau 147,87 m ²
Vollgeschosse I	VG I
Traufhöhe bis 3,50m	Traufhöhe Bestand 2,12m Traufhöhe Anbau 2,53m
Firsthöhe bis 8,50m	Firsthöhe Bestand 7,55m Firsthöhe nach Aufsparrendämmung 7,71m

Das Grundstück liegt 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.

Das Grundstück liegt weiterhin im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I (Veranda) und II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I u. II	Bauantrag
Dachform: gleichgeneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach	Satteldach
Dachneigung 35-50°	50°
Dacheindeckung: Dachpfannen in rot-rotbraun	Tonziegel, naturrot
Baumaterial Außenwand Klinker oder Ziegel	Klinker
Einfriedung: Staketenzäune, gehobelte Bohlenzäune u. lebende Hecken	Bestand
Veranda: Größe max. 25% des Hauptgebäudes	erfüllt, 21,60m ²
Gestaltung Veranda	nach Satzung
Dachneigung Gauben zwischen 15-30°	20°
Gesamtlänge der Gauben max. 80% der Dachlänge	erfüllt
Abstand Dachausbauten vom Ortgang mind. 1 m	erfüllt
Abstand Dachausgauben vom First mind. 0,70m	erfüllt

Dachüberstand an der Traufe zwischen 0,25m – 0,90m	erfüllt
straßenseitige Giebelfassade bis 10,00m	7,20m

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 10.08.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage-1