

<b>Gemeinde Spiekeroog</b> Bau- und Grundstücksordnung	<b>Vorlagen-Nr.</b> 01/077/2016	
---	------------------------------------	--

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.08.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	08.09.2016	
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog	16.01.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.01.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	26.01.2017	

### **Betreff:**

### **Anbau eines Balkons an ein Wohnhaus**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 16.08.16 eingegangen.

Die Antragsteller beantragen den Anbau eines Balkons an ein Wohnhaus mit 2 Ferienwohnungen im DG und 1 Wohnung im EG.

Der Gemeinderat hatte das Einvernehmen in seiner Sitzung am 08.09.2016 nicht erteilt, da mit dem Balkon die zulässige Gesamtgröße der baulichen Anlage auf dem Grundstück überschritten wurde.

Ein erneuter Bauantrag hierzu ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 25.11.16 eingegangen.

Die Bauherren haben nun ihre Planung in Absprache mit dem Landkreis Wittmund überarbeitet. Die Maße des Balkons wurden nun von ehemals 2,80 x 3,07m verkleinert auf 2,00 x 3,00 m.

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.

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.

### Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen BPlan „Dorf - Teil A“</b>	<b>Bauantrag</b>	
Größe Baugrundstück über 800 m <sup>2</sup>	Baugrundstück <b>Gesamtgrundstück für 1 Zwei-Familien-Haus, Haus-Nr. 4 u. 6</b>	860m <sup>2</sup>

Grundfläche je bauliche Anlage 210m <sup>2</sup>	<b>vorhandene Bebauung Haus-Nr. 4</b> 1 Dauerwohnung EG, 2 Ferienwohnungen DG	117,98m <sup>2</sup>
	Geräteraum, Haus-Nr. 4	14,92m <sup>2</sup>
	Balkon, Haus-Nr. 4 <b>Bauantrag</b>	8,60m <sup>2</sup>

**Haus-Nr. 6** steht auf dem gleichen Grundstück. Das Bestandsgebäude ist ein Zweifamilienhaus, die Wohnfläche inkl. Geräteraum u. Balkon (schon vorhanden) muss verdoppelt werden.

Nach Punkt 8 der textlichen Festsetzungen des BPlanes ist bei Grundstücken von über 800m<sup>2</sup> eine Grundfläche von max. 210m<sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig.

Die vorhandene Bebauung überschreitet die zulässige Gesamtgröße. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Bestandsgebäude. Gemäß Punkt 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ gilt diese Festsetzung nicht für vorhandene zulässigerweise entstandene Gebäude, hier ist die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise zulässig.

Diese Ausnahme gilt jedoch nur für das Bestandgebäude, nicht für den neu beantragten Balkon.

Der Balkon überschreitet die zulässige Gesamtgröße der baulichen Anlage gemäß § 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf – Teil A“.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen weiterhin Vorgaben zu Balkonen, die zur Straßenseite ausgerichtet sind. Das trifft hier nicht zu.

Nach § 5 Abs. 1, S. 1 u. 2 NBauO müssen Gebäude mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten, dies gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Gemäß § 5 Abs. 2, S. 1 NBauO beträgt der Grenzabstand 0,5 H, mindestens jedoch 3m. Der Grenzabstand des Balkons liegt hier nur zwischen 2,32m–2,84m und wird daher nicht eingehalten.

**Der Grenzabstand bei den veränderten Maßen des Balkons liegt nunmehr zwischen 3,12 - 3,54m und wird somit jetzt eingehalten.**

Nach § 5 Abs. 3 NBauO dürfen Balkone, wenn die Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, den Grenzabstand um nicht mehr als 1,50m, höchstens jedoch um ein Drittel unterschreiten.

Die Gebäudebreite beträgt 11,75m, die Breite des Balkons beträgt 3,07m. Die Unterschreitung des Grenzabstandes wäre daher nach § 5 Abs. 3 NBauO zulässig, da der Balkon weniger als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch nimmt und die Unterschreitung des Grenzabstandes nur zwischen 0,16m-0,68m liegt.

**Gemäß § 8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorf - Teil A“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um Bestandsgebäude oder untergeordnete Baumaßnahmen handelt.**

**Nach Rücksprache mit Frau Reinema, Bauamt Landkreis Wittmund, würde der Landkreis dem Balkon mit den nun angepassten Maßen von 2,00 x 3,00m als untergeordnete Baumaßnahme, vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Gemeinde Spiekeroog, zustimmen.**

In der Gestaltungssatzung I und II gibt es keine Festsetzungen zu Balkonen.

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.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Anbau eines Balkons gem. § 30 Abs. 1 BauGB wird nicht erteilt.

Das Einvernehmen zum Anbau des Balkons mit den angepassten Maßen von 2,00 x 3,00m kann gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erteilt werden.

Spiekeroog, den 07.01.2017	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- Begründung-Balkon
- Lageplan
- Pläne
- Pläne-neu