

Vorlage-Nr.: **VO21-114**

## **Bauvoranfrage Hanna Uecker. Melkerpad 20, 26465 Langeoog**

Neubau bzw. Anbau mit 4-5 Wohneinheiten als Mitarbeiterwohnraum am Schniederdamm 22

Berichterstatter: Bürgermeisterin Heike Horn

Anlage: Grundrissplan / Ansicht

### Sachverhalt und Begründung:

Frau Hanna Uecker stellt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Neubaus von 4-5 Mitarbeiterwohnungen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Schniederdamms 22.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes I „Am Schniederdamm“ und somit im Gewerbegebiet.

Die eingereichte Bauvoranfrage wurde hinsichtlich der wesentlichen Kenngrößen des Bebauungsplanes geprüft.

Die Wohnungen müssen der gewerblichen Hauptnutzung gegenüber untergeordnet sein. „Untergeordnet“ im Sinne der Regelung im Bebauungsplan heißt, dass die Geschossfläche der Wohnungen weniger als 50% der auf dem Grundstück errichteten Geschossfläche beträgt. Nach den eingereichten Unterlagen hat die Halle einen Bestand von 431,96 qm und die Wohnflächen im Obergeschoss der Halle und des Neubaus zusammen 431,40 qm. Demnach entfällt auf das Wohnen 49,97 % der Geschossfläche und die Festsetzung des Bebauungsplanes mit einem Höchstanteil von 50% Dauerwohnen wird eingehalten.

Die Grund- und Geschossflächenzahl ist mit 0,5 bzw. 0,7 vorgegeben. Die Grundflächenzahl wird mit 0,39 und die Geschossflächenzahl mit 0,62 eingehalten.

Die Grundflächenzahl II errechnet sich aus der Summe aller versiegelten Flächen eines Grundstückes. Im Gegensatz zur Grundflächenzahl I werden bei der Grundflächenzahl II neben der Gebäudefläche auch die Flächen von Terrassen und Balkonen, Zuwegungen und Zufahrten, überdachte Stellplätze und Garagen zugerechnet. Die zulässige Grundflächenzahl II beträgt 0,75 der Fläche des Grundstückes. Mit dem geplanten An-/ bzw. Neubau beträgt die gesamte, versiegelte Fläche 0,83 des Grundstückes. Die Überschreitung der versiegelten Fläche um den Faktor 0,08 kann aus Sicht der Verwaltung im Rahmen einer Befreiung genehmigt werden. Eine Überschreitung versiegelter Flächen dürfte gerade in Gewerbegebieten nicht unüblich sein. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten ist ein zusätzlicher Bedarf an Pflasterflächen schon für die Fahrzeuge gegeben. Zudem ist im Gebäude auch die Postverteilerstelle untergebracht.

Nach der eingereichten Entwurfsplanung soll der An- bzw. Neubau mit einem Pultdach versehen werden. Auf Nachfrage teilt der zuständige Architekt mit, dass im noch einzureichenden Bauantrag eine der Gestaltungssatzung entsprechende Dachform gewählt werden kann. Mit einer Bauvoranfrage soll zunächst einmal die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens beurteilt werden. Im vorliegenden Fall wurde ein Pultdach gewählt. Die eingereichten Zeichnungen sind nicht zwingend und die Ausführungsplanung wird im Rahmen des Bauantrages eingereicht.

Weitere einzelne in der Bauvoranfrage aufgeführten Fragen auch hinsichtlich der Einhaltung der Grenzabstände bzw. des Verbindungsbaus zwischen dem vorhandenen und geplanten Gebäude prüft der Landkreis Wittmund im beantragten Verfahren.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

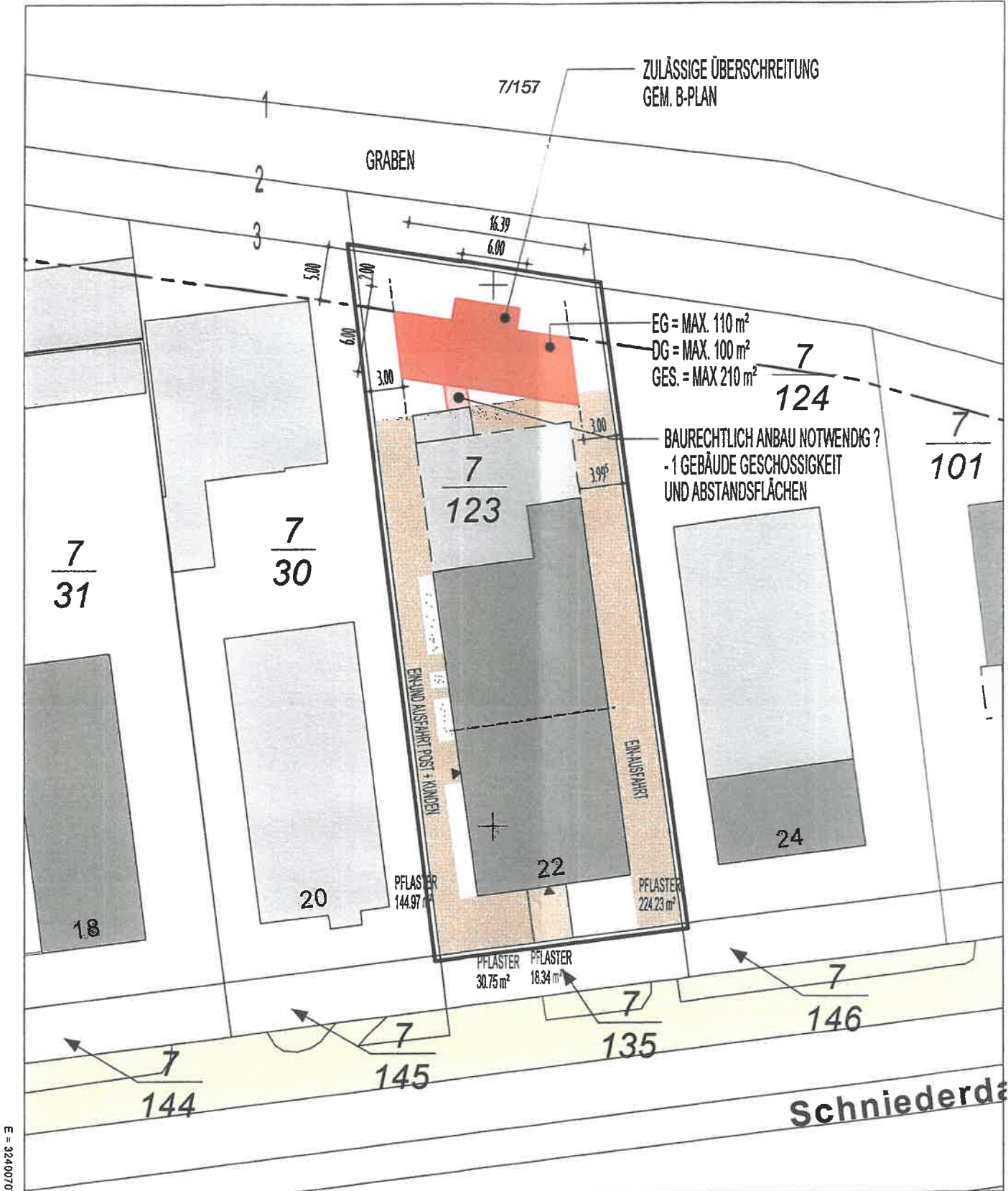
**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt,  
der VA empfiehlt,  
der Rat beschließt

- der Bauvoranfrage für den An- bzw. Neubau von 4-5 Wohneinheiten als Mitarbeiterwohnraum unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass eine der Gestaltungssatzung entsprechende Dachform (Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddach) gewählt wird und
- eine Überschreitung der versiegelten Flächen (Grundflächenzahl II) um 0,08 auf 0,83 im Rahmen einer Befreiung zuzustimmen.



Heike Horn



N = 5956216

Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wittmund -  
Isumser Straße 5  
26409 Wittmund

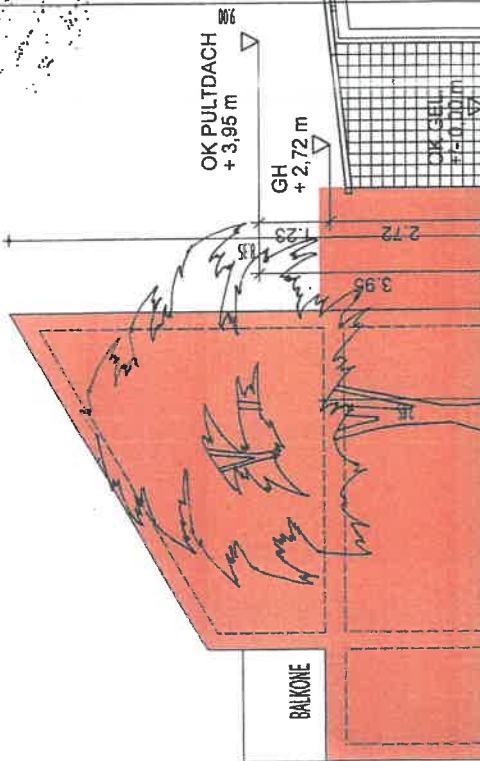
**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wittmund -  
Isumser Straße 5  
26409 Wittmund

Zeichen: A-0262-2021

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

MAXIMALE ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE 9 m - B-PLAN



BALKONE

OK PULTDACH  
+ 3,95 m

GH  
+ 2,72 m

DIESEL  
F 0,000 m

NEUBAU - ANBAU - WOHNHAUS - MITARBEITER

# ANSICHT WEST

MÜLLRAUM

POSTVERTEILERSTELLE  
UNTERSTELL  
FAHRRADER  
ANHÄNGER

POSTVERTEILERSTELLE  
EIN- UND AUSFAHRT

POSTVERTEILERSTELLE  
BETRIEB

POSTVERTEILERSTELLE  
EINGANG  
PERSONAL

ZUGANG  
HAR  
POSTVERTEILERSTELLE  
WASCHEREI  
WOHNEN