



Sitzungsvorlage

TOP 09 – öffentlich – beschließend

Sitzungstag:	25.03.2026		
Gremium:	Gemeinderat		
Fachbereich:	Bauamt	Sitzungsnummer:	Rat/2026/002
Sachbearbeiter/in:	Ralf Heimes	Vorlagennummer:	2026/023

Bauantrag Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses

Sachvortrag:

Der Eigentümer eines Wohnhauses im Hasenpad beantragt den Umbau und eine Erweiterung des Gebäudes. Für das Bauvorhaben wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung beantragt. Aufgrund der geringen Dachneigung des Hauptgebäudes (30°) wird beantragt die neu geplante Schleppgaube mit einer abweichenden Dachneigung von 10° zuzulassen. Gemäß Gestaltungssatzung sind mindestens 15° vorgegeben. Aufgrund der baurechtlichen Fristen kann für eine Entscheidung nicht der nächste Bauausschuss abgewartet werden, der in diesem Fall auch nur eine vorbereitende Funktion hätte, da Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Rat zu entscheiden sind. Insofern wird die Vorlage über den Verwaltungsausschuss direkt in den Rat gegeben.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C „Gartenstraße/Polderweg“. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 30 Baugesetzbuch. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan C setzt für das Grundstück ein Sondergebiet SO I für Fremdenbeherbergung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,70 festgesetzt. Nach den eingereichten Unterlagen werden die baulichen Vorgaben mit einer Grundflächenzahl von 0,34 und einer Geschossflächenzahl von 0,54 grundsätzlich eingehalten. Die Einhaltung der Vorgaben zu den Gebäudehöhen kann anhand der eingereichten Unterlagen nicht geprüft werden. Im Übrigen prüft die Genehmigungsbehörde die Einhaltung des öffentlichen Baurechts im beantragten Genehmigungsverfahren.

Das Gebäude liegt innerhalb der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeflächen und Freianlagen (Gestaltungssatzung). Nach § 1.2 sind als Dachform von Dachaufbauten nur wenigstens 15° geneigte Schleppdächer, ... zulässig. Nach § 8 der Gestaltungssatzung können gemäß § 66 Abs. 1 NBauO in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorschriften der Satzung (§§ 1- 7) auf Antrag zugelassen werden, wenn davon auszugehen ist, dass die Erhaltung des Ortsbildes insgesamt nicht nachhaltig gestört wird und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind. Danach müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen. Ein Abweichen von diesen Vorgaben ist aus dem Bauantrag nicht ersichtlich.

oo

Beschlussempfehlung:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Rat

nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und beschließt

- a) dem Antrag auf Abweichung von der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeflächen und Freianlagen zu entsprechen.
- b) den Antrag auf Abweichung von der Satzung über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeflächen und Freianlagen abzulehnen.

Langeoog, den 13.03.2026

Anlagen: