

Vorlage-Nr.: V019-165

**Bauvoranfrage Dr. Volker Flörke, Meisenweg 1-3, 58802 Balve**  
Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Wohngebäude mit zwei Dauerwohnungen und einer Ferienwohnung / Barkhausenstraße 19A

Berichtersteller: Bürgermeister Uwe Garrels

Anlagen: Planzeichnung / Lageplan

Sachverhalt und Begründung:

Herr Dr. Volker Flörke stellt eine Bauvoranfrage für den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Wohngebäude mit zwei Dauerwohnungen und einer Ferienwohnung. Es handelt sich um das Elternhaus des Herrn Dr. Flörke in der Barkhausenstraße 19A.

Angefragt wird die

- planungsrechtliche Zulässigkeit der oberen Wohnung für den Antragsteller und seine Familie
- die planungsrechtliche Zulässigkeit des Ausbaus der mittleren Wohnung für die Vermietung an Feriengäste
- die planungsrechtliche Zulässigkeit des Ausbaus der unteren Wohnung für die Vermietung an Einheimische
- und die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Anbaus am vorhandenen Wohnhaus

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes D „Ortsmitte“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Sondergebiet für Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und dem zweckgebundenem Wohnen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine eingeschossige Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 vorgegeben.

Da das Gelände hängig ist, wird derzeit vom Landkreis Wittmund geprüft, ob das Untergeschoss des Wohnhauses nicht bereits als ein Vollgeschoss zu werten ist. Das ist dann der Fall, wenn das Untergeschoss über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenoberkante im Mittel mindestens 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Dies ist hier voraussichtlich der Fall. Mit dem als Vollgeschoss zu wertende Erdgeschoss handelt es sich dann bereits jetzt um eine II-geschossige Bauweise, welches planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Zudem lässt der Antragsteller in die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl lediglich die Flächen des vom Umbau betroffenen Wohnhaus „Barkhausenstraße 19A“ einfließen. Tatsächlich sind auf dem Grundstück weitere bebaute Flächen in Form eines

Nebengebäudes und eines kleinen Wohnhauses vorhanden, die bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl zu berücksichtigen sind.

Da der Landkreis Wittmund eine Stellungnahme zur Bauvoranfrage angefordert hat, empfiehlt es sich, den Bauantrag zur Kenntnis zu nehmen und das Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes D eingehalten werden.

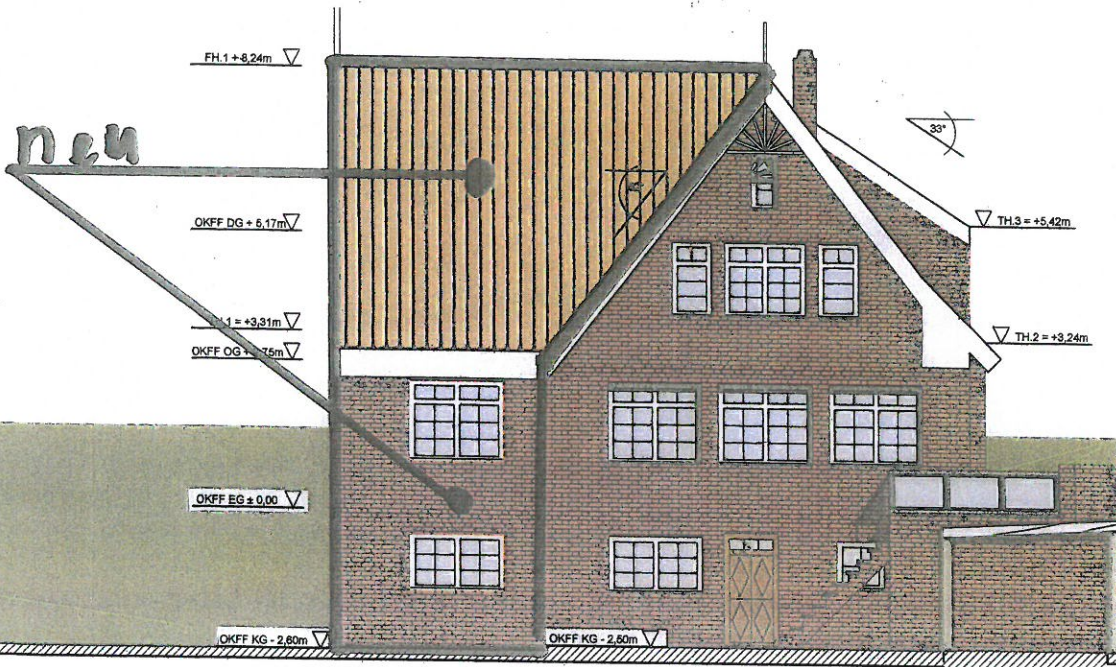
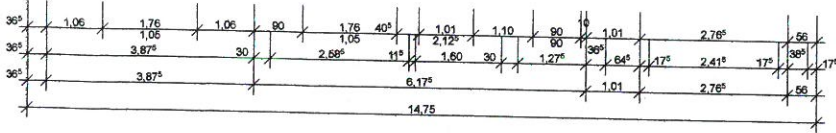
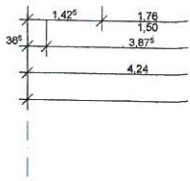
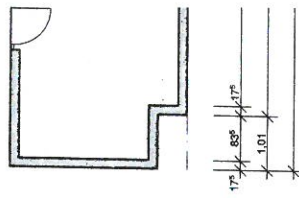
Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Bauvoranfrage im beantragten Genehmigungsverfahren.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage zur Kenntnis und erteilt das Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes D einzuhalten sind.

  
Uwe Garrels

# Grundriss KG



Ansicht - Ost



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Langeoog  
Gemarkung: Langeoog  
Flur: 5 Flurstück: 6/7

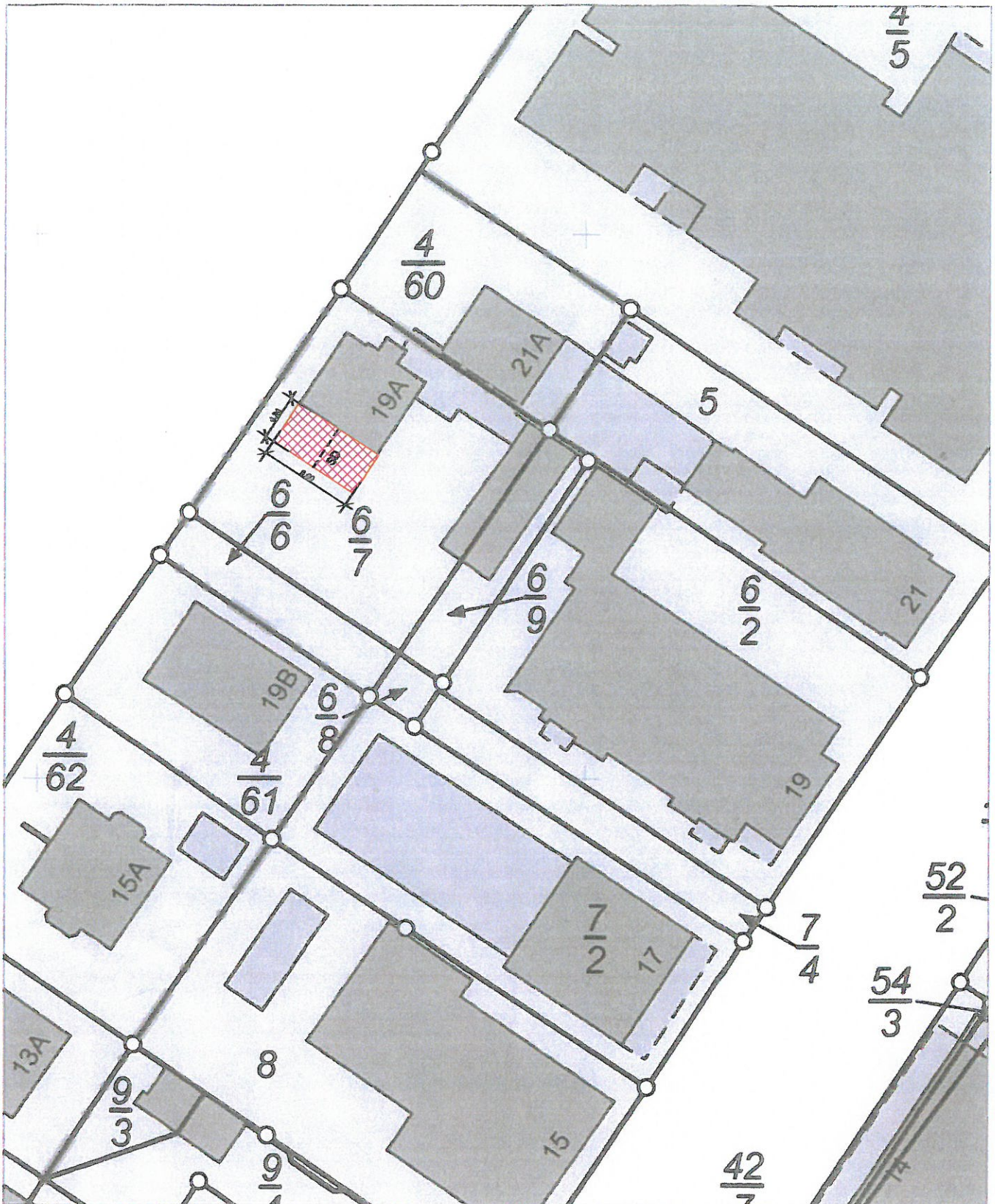
## Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 26.06.2019

N = 5925671

E = 32399747



E = 32399747

N = 5925671

Maßstab 1:500



Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Wittmund - Stand: 22.05.2019  
Isumser Straße 5  
26409 Wittmund

### Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: A-557/2019

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.