



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Legalisierung eines Wohnhauses und Errichtung eines Anbaus als Keller auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 54, Flurstück 808/378, Rehbergstraße 41, Marienheide

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.05.2010			

Sachverhalt:

Das im Außenbereich gelegene Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 54, Flurstück 808/378 in Rehbergstraße 41, 51709 Marienheide, ist mit einem Wohnhaus bebaut. Ausweislich meines Bauregisters liegt eine Baugenehmigung hierfür nicht vor.

Laut Verkehrswertgutachten, erstellt im November 2007, wurde das Wohngebäude ca. 1903, der außenliegende Kellerraum (Nr. 2) ca. im Jahr 1996 errichtet. Das Wohnhaus wurde in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach und Teilunterkellerung sowie dem etwa im Jahre 1996 hinzukommenden Außenkeller erbaut. Für den Außenkeller liegt keine Baugenehmigung vor.

Bebaute Fläche

- Wohnhaus = 87,00 m²,
- Außenkeller = 18,74 m²;

die Größe der **Wohnfläche** im

- Erdgeschoss = 49,82 m²
- Dachgeschoss = 48,73 m²
- 98,55 m².

Das vor mehr als 100 Jahren errichtete Wohngebäude genießt Bestandsschutz. Der Eigentümer hat einen Anspruch auf Genehmigung solcher Maßnahmen, die das Bauwerk erhalten und sichern soll. **Zweifelsfrei vom Bestandsschutz nicht gedeckt ist der etwa im Jahre 1996 angebaute Außenkeller.**

Der Bestandsschutz schützt einen ursprünglich rechtmäßig geschaffenen Bestand vor Änderungen gesetzlicher Grundlagen.

Bestandsschutz entsteht also, wenn die entsprechende bauliche Anlage zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. Nutzungsaufnahme (im Jahre 1903) bauaufsichtlich genehmigt (formelle Legalität) wurde und/oder während eines längeren Zeitraumes mit dem materiellen Recht übereinstimmt (höhere materielle Legalität).

Ein Bauwerk genießt auch dann Bestandsschutz, wenn es zum Zeitpunkt seiner Errichtung (1903) materiell rechtswidrig war, später dann zum Beispiel aufgrund gesetzlicher Vorschriften rechtmäßig wurde und dann aufgrund einer erneuten Änderung gesetzlicher Grundlagen wieder rechtswidrig wurde.

Tatbestandsvoraussetzungen des Bestandsschutzes sind

funktionsgerecht nutzbarer Bestand

frühere materielle Legalität

Fortdauer der Nutzung.

Das Wohnhaus wurde von 1975 bis 01.08.2007 durchgängig vom gleichen Eigentümer bewohnt. Da der Eigentümer ab August 2007 bis zum Tod im Heim untergebracht war, hatte der Sohn das Objekt käuflich erworben, um mit dem Erlös die Pflegekosten zu decken. Da er selbst im Eigentum wohnt, hatte er das Wohngebäude zwischenzeitlich vermietet und im April dieses Jahres an den Antragssteller verkauft.

Um das Wohnhaus den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen, soll durch Umbau eine Innenaufteilung neu vorgenommen werden.

Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Maßnahmen zur Erhaltung zulässig. Nicht vom Bestandsschutz gedeckt ist der ohne Baugenehmigung errichtete Außenkeller. In diesem

soll eine Holzscheidheizung zur Beheizung des bestandsgeschützten Wohnhauses untergebracht werden. Bauplanungsrechtlich ist dieser gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Öffentliche Belange werden durch diesen Baukörper nicht beeinträchtigt und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Der Bau, Planungs- und Umweltausschuss erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Im Auftrag

Monika Krüger

Marienheide, 05.05.2010