Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-60 Bauverwaltung

kr/yk

BV/052/11

Drucksache Nr.
öffentlich

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Legalisierung eines Wohnhausanbaus im Erdgeschoss auf einer bestehenden Garage auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 53, Flurstück 2458, Kempershöher Straße 27, 51709 Marienheide

Beratungsfolge:	**Sitzungstermin**	**Abstimmungsergebnis**		
		einst.	**Enth.**	**Gegen.**
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	12.05.2011			

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **Ja** ☒ **Nein**

Einnahmen		**Ausgaben**	
Finanzplan		**Ergebnisplan**	
Kostenstelle		**Produkt**	

Sachverhalt:

Am 06.07.1959 ist unter der Bauschein-Nummer 699/58 auf dem Grundstück Gemarkung Klüppelberg, Flur 25, Flurstück 829/389 in Obergogarten/Klüppelberg die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung genehmigt worden. Im Erdgeschoss hatte der Eigentümer des Wohnhauses und im Dachgeschoss haben seine Eltern gelebt. Nach Versterben der Eltern wurde die Wohnung im Dachgeschoss ständig vermietet; dieser Personenkreis gehörte nicht zur Familie. Im Rahmen der Erbfolge stellt sich nun heraus, dass der Eigentümer etwa Ende der 70-er Jahre auf der Garage einen Wohnhausanbau bestehend aus einem

Esszimmer (19,81 m²) und
Studio (19,81 m²)

an das Erdgeschoss errichtet hat. Hierfür liegt eine Baugenehmigung nicht vor.

Die Garage ist nicht im Titel der Baugenehmigung genannt, sondern in dem genehmigten Plan dargestellt.

Nunmehr wird vom Rechtsnachfolger (Sohn des Eigentümers) die Baugenehmigung für die Legalisierung dieses Wohnhausanbaus beantragt.

Das Wohnhaus liegt im Außenbereich. Hierbei handelt es sich um ein begünstigtes Vorhaben gem. § 35 Abs.4 Ziffer 5 BauGB. Nach dieser Vorschrift sind bestimmte Erweiterungen von vorhandenen Wohngebäuden im Außenbereich begünstigt.

Voraussetzung ist, dass das vorhandene Wohngebäude **zulässigerweise errichtet wurde** (ausgenommen des in Rede stehenden Anbaus auf der Garage) und wird auch heute noch zu Wohnzwecken genutzt.

Zulässig ist nur die Erweiterung des Gebäudes. Die Funktion darf nicht verändert werden.
Die Erweiterung selbst muss zu Wohnzwecken dienen.
Die Erweiterung muss unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein.
Das ist sie dann, wenn sie der angemessenen Wohnraumversorgung der Familienangehörigen zu dienen bestimmt ist.
Das ist hier der Fall. Die Wohnung im Erdgeschoss wird heute vom Sohn und seiner Ehefrau bewohnt. Die Wohnung im Dachgeschoss ist an einen Dritten vermietet (kein Familienangehöriger).

Wohnung 1 Erdgeschoss =	100,87 m².
einschl. Erweiterung (39,62 m²)	
Wohnung 2 Dachgeschoss =	74,78 m²
insgesamt =	175,65 m².

Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Bestand und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse auch angemessen und entspricht auch den heutigen neuzeitlichen Anforderungen. Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr – VI A 1 – 901.34 -, und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – VII-2 – BauGB – vom 27.10.2006 sollen Familienheime mit zwei Wohnungen 250 m² Wohnfläche nicht überschreiten.

In Anbetracht der Tatsache, dass das Wohnhaus vom Eigentümer und seiner Eltern (bis zu deren Tode) bewohnt war, lagen die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit vor. Der Anbau des Wohnhauses genießt materiellen Bestandsschutz. Im Übrigen handelt es sich bei der Voraussetzung gem. § 35 Abs. 4 Ziff. 5 Buchstabe C BauGB lediglich um eine Prognose.
Aufgrund der Sach- und Rechtslage wird daher empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer Marienheide, 19.04.2011