

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für den Ausbau des Heubodens zu einer Wohnung in dem ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude sowie der Anbau von Windfängen in Siemerkusen, Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 46, Flurstück 930

Beratungsfolge:

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				07.03.02

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Das vorgenannte Grundstück liegt im Außenbereich. Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu beurteilen. Diese Vorschrift bezieht sich auf die Erweiterung von Wohngebäuden. Der Begriff „Erweiterung“ setzt voraus, dass eine rechtmäßig bestehendes Wohngebäude lediglich vergrößert wird, seine Funktion und Qualität als selbstgenutztes Wohngebäude jedoch beibehält.

Der Antragsteller ist nicht Eigentümer des mit einem landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäudes bebauten Grundstücks im Außenbereich. Er ist Mieter und gehört nicht mit zum Haushalt, aber zur Familie des Eigentümers, er ist der Bruder.

Für das aufstehende Gebäude ist 1959 eine Baugenehmigung zur **Aufstockung und Erweiterung des landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäudes** sowie 1964 eine Baugenehmigung zum **Neubau einer Garage** erteilt worden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes war eine Küche, eine Wohnzimmer, eine Diele, ein Flur, ein Bad/WC eingerichtet, im Obergeschoss befanden sich Zuhörräume (2 Schlafzimmer, 2 Kammern, Flur).

In der Wohnflächenberechnung des Antragstellers ist diese Wohnung mit **95,54 m²** ausgewiesen. Diese Wohnung wird bewohnt vom Grundstückseigentümer und dessen Schwester mit ihrem Ehemann.

Jetzt wird die Nutzungsänderung des Heubodens in eine 2. Wohneinheit im Obergeschoss des Gebäudes sowie die Errichtung eines Windfangs im Erdgeschoss beantragt.

Laut Wohnflächenberechnung hat die 2. Wohneinheit bestehend aus

Wohnzimmer
Küche
Kinderzimmer 1
Kinderzimmer 2
Schlafraum
Essplatz
Vorratsraum
Dusche und WC

eine Größe von 82,14 m².

Laut Angaben des Architekten ist ein Teil der 2. Wohneinheit bereits errichtet und zwar

◆ Küche	7,98 m ²
◆ Kind 1 (wird als Schlafzimmer genutzt)	12,20 m ²
◆ Essplatz	14,71 m ²
◆ Dusche/WC	<u>3,12 m²</u>
	38,01 m ²

An Wohnfläche stehen einer Person 45 m² zu. Der Antragsteller ist alleinstehend.

Zum Haushalt des Eigentümers gehören **grundsätzlich** nur solche Familienangehörige, die bereit vor der geplanten Erweiterung des Wohngebäudes Mitglieder dieses Haushaltes sind. Dies muss allerdings nicht ausschließen, dass die Maßnahme zugunsten bisher nicht zum Haushalt des Eigentümers gehörender Familienangehöriger erfolgt und somit die Wohnraumerweiterung auch darauf bezogen vorgenommen werden ist.

Der Architekt teilt schriftlich mit, dass der Antragsteller beabsichtige eine Frau mit 2 Kindern zu heiraten.

Tatsachen rechtfertigen die Annahme einer familienbezogenen Nutzung, wenn dies nach Lage der Dinge angenommen werden kann und keine erkennbaren Umstände dagegen sprechen. Da antragsgemäß zu entscheiden ist und keine erkennbaren Umstände dagegen sprechen, muss davon ausgegangen werden, dass die Familie sich erweitert. 4 Personen stehen eine Wohnfläche von 90 m² zu. Damit ist die Wohnraumerweiterung des Gebäudes (Nutzungsänderung Heuboden in eine zweite Wohneinheit) im Verhältnis zum vorhanden Wohngebäude unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Die Errichtung je eines Windfangs an der Ost – und Westseite sind planungsrechtlich zulässig.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Bauvorhaben zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 21. Februar 2002

