

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;  
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau im Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 53, Flurstück 2329 in Marienheide, Kempershöhe, Marienheider Str. 65

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				07.06.2001

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Das Wohngebäude auf der Hofstelle besteht seit etwas 1870. Das im Außenbereich gelegene Wohngebäude entspricht dem geltenden Bebauungsrecht. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich die sogenannten privilegierten Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Im Antrag auf Genehmigung des Umbaues des Wohnhauses sind angegeben als **neue Bauteile**

- Ringbalken, Abbruch Mauerwerk,
- Stahltreppe (verzinkt),
- Überdachung (Doppelstegplatten auf Holz),
- Dachfenster,
- Haustürüberdachung (Ziegel auf Holz);

als **geänderte Bauteile**

- Balkon (Holz),
- Tür, Fenster entfällt,
- Terrassengeländer (verzinkt, geschlossen),
- Dachgaube.

In dem Wohnhaus sind insgesamt drei Wohneinheiten geplant.

Im

Erdgeschoss Wohneinheit eins	= 101,35 m <sup>2</sup>
Erd- /und Obergeschoss Wohneinheit drei	= 82,75 m <sup>2</sup>
Obergeschoss Wohneinheit zwei	= <u>75,64 m<sup>2</sup></u>
insgesamt	= 259,74 m <sup>2</sup>

Wohneinheit eins wird zur Unterbringung eines Betriebsangehörigen errichtet. Wohneinheit zwei soll vermietet werden. Wohneinheit drei wird vom Antragsteller selbst genutzt.

**Eine Beschränkung der Wohneinheiten sieht § 35 Abs. 1 BauGB nicht vor.**

Laut Betriebsbeschreibung verfügt der Antragsteller über 13,18 Hektar Grünland, welches ausschließlich in seinem Eigentum steht. Der derzeitige Tierbestand umfasst 15 Pensionspferde und 4 Mutterkühe mit entsprechender Nachzucht. Die Landwirtschaftskammer Rheinland hat bereits signalisiert, dass die Voraussetzungen für einen Nebenerwerbsbetrieb nach § 201 BauGB vorliegen.

Im übrigen dienen die Umbaumaßnahmen nicht nur der zeitgemäßen Nutzung, sondern auch der Erhaltung der baulichen Anlage. Diese Arbeiten sind – bis auf die zusätzliche Einrichtung der weiteren zwei Wohneinheiten – im übrigen vom **Bestandsschutz gedeckt**.

Aufgrund der Sach- und Rechtslage wird empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen zu erteilen mit der Maßgabe, dass (wegen der Einrichtung der zwei Wohneinheiten) die Privilegierung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren festgestellt wird.

Anlage

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Uwe Töpfer

Marienheide, 22. Mai 2001