

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Erneuerung eines Dachstuhles und Errichtung von zwei Dachgauben im bestehenden Einfamilienwohnhaus

1. Nachtrag: Abbruch Westgiebel und Neuerrichtung in Holzrahmenbauweise
2. Nachtrag: Teilweise Austausch von Deckenbalken im Erdgeschoss

Beratungsfolge:

	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				29.09.2005
-------------------------------------	--	--	--	------------

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Am 01.03.2005 ist unter der Bauregisternummer 09/2005 die Erneuerung des Dachstuhles und die Errichtung von zwei Dachgauben im bestehenden Einfamilienhaus genehmigt worden. Auf die Beschlussvorlage 17/2005 wird verwiesen.

Darüber hinaus ist am 14.07.2005 der 1. Nachtrag: Abbruch Westgiebel und Neuerrichtung in Holzrahmenbauweise genehmigt worden. In diesem Genehmigungsverfahren ist die Gemeinde nicht beteiligt worden.

Bei dem nun beantragten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 Satz 1 BauGB im Außenbereich, dies insoweit begünstigt ist, dass ihm nicht entgegengehalten werden kann, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Der Anwendungsbereich ergibt sich unmittelbar aus § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB und gilt nur für sonstige Vorhaben nach Abs. 2. Es handelt sich um eine Erleichterung der Zulässigkeitsvoraussetzung.

Das hier geplante Bauvorhaben kommt einer Neuerrichtung eines Wohngebäudes gleich. Nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines in bestimmter Weise abgängigen Wohngebäudes begünstigt.

Es muss sich um ein vorhandenes Wohngebäude handeln, das heißt ein Gebäude, das im Wesentlichen Wohnzwecken dient.

Es muss zulässiger Weise errichtet sein. Die Neuerrichtung muss mit dem vorhandenen Wohngebäude gleichartig sein und sie muss an gleicher Stelle erfolgen. Das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf. Weitere Voraussetzung ist die Eigennutzung des Eigentümers seit längerer Zeit.

Den Bauvorlagen ist eine Stellungnahme zur Substanz des Wohnhauses beigefügt.

Zum Dachstuhl:

Hiernach wird die mangelnde Tragfähigkeit des Dachstuhls aufgrund der Ausbaulasten nach dem Freiliegen der gesamten Holzkonstruktion bestätigt. Hiernach waren augenscheinlich mehrere Hölzer zu erkennen, die offensichtlich aufgrund von Schädigungen schon der bisherigen statischen Beanspruchung nicht mehr gewachsen waren.

Decke über Erdgeschoss:

Das Freiliegen der Balkenlage über Erdgeschoss, insbesondere der Auflagerköpfe im Mauerwerk zeigte sehr starke Schädigungen. Die Auflagerbereiche der Balkenlage sind an den meisten Stellen durch Holzschädlinge zerstört. Teilweise sind die Hölzer gebrochen. Aufgrund der Auflagerschädigungen sind Verformungen in der Decken von bis zu 20 cm zu erkennen. Sie wurden teilweise durch nicht fachgerechtes Aufdoppeln der Decke zu einem früheren Zeitpunkt ausgeglichen und waren daher bisher nicht in vollem Umfang zu erkennen. Es ist erforderlich die bestehende Balkenlage zu ca. 2/3 auszutauschen. Eine Ertüchtigung durch den Einbau weitere Deckenbalken unter Berücksichtigung der bestehenden Hölzer ist nicht möglich.

Das zulässigerweise vorhandene Wohngebäude (genehmigt mit Bauschein-Nr. 492/66) wird ausschließlich vom Eigentümer und seiner Ehefrau seit 01.03.2000 zu Wohnzwecken genutzt. Dies soll auch zukünftig so sein.

Da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB vorliegen wird, verwaltungsseitig empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu dem beantragten Vorhaben zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.
