Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung eines
denkmalgeschützten Wohngebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide Flur 56,
Flurstück 1082 in Eiringhausen

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				17.09.03

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die Grenzen des bebauten Bereichs Eiringhausen (1) im Außenbereich gem. § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch. Innerhalb dieser Satzung sind ausschließlich zu Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig. Einem Wohnbauvorhaben können bestimmte öffentliche Belange (Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald sowie die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht entgegen gehalten werden.

Im vorliegenden Fall soll das denkmalgeschützte Wohngebäude - eingetragen im Juni 1985 unter lfd. Nr. 21 in die Denkmalliste der Gemeinde Marienheide - vom jetzigen Eigentümer und Antragssteller einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Der Voreigentümer hatte mit der Sanierung des Gebäudes begonnen. Die Bruchsteinfassade war ausgebessert, gesandstrahlt und verfugt, Böden waren komplett entfernt. Der Untergrund drainiert, Grundleitungen verlegt und ein neuer Boden betoniert.

Im Erdgeschoss war bereits teilweise ein Rauputz aufgetragen bzw. tapeziert.

Im Obergeschoss waren zum Teil alte verfaulte Fachwerkbalken entfernt und erneuert worden.

Um das seit Jahren halbfertige Gebäude wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, sollen folgende Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung kommen:

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion bleibt unverändert, es sollen Dachflächenfenster wie im Plan dargestellt

eingebaut werden. Im Dachgeschoss soll zunächst keine weitere Wohneinheit entstehen, es soll aber als sogenannte Ausbaureserve vorgehalten werden. Die Giebelspitzen des Gebäudes sollen, wie es früher gewesen sein muss, mit einer Stulpschalung versehen werden. Möglicherweise können die Giebel auch mit Metallbändern verkleidet werden (Ist-Zustand).

Die jetzt vorhandene Wellondolineeindeckung wird entfernt, stattdessen soll die Dachfläche wieder mit einem Hohlziegel eingedeckt werden.

Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech sind vorgesehen.

Das Fachwerk und der Dachstuhl bleiben unverändert.

Erd- und Obergeschoss

Das morsche Fachwerk wurde in weiten Teilen bereits ausgewechselt.

Raumseitig wurde vor das Außenmauerwerk eine zweite wärme gedämmte Mauerwerkschale aus Gasbeton gesetzt.

Alle Fenster werden durch neue ersetzt. Die Fenster sind als Holzfenster mit glasteilenden Sprossen und Isolierverglasung geplant. Fast alle Fenster einflügelig öffnend, aber von außen optisch zweiflügelig erscheinend. Die Fenster sollen weiß gestrichen und nach innen öffnend sein.

Die Obergeschoss- Raumhöhe wurde durch Anhebung der Balkenlage über Obergeschoss modern, gesunden Wohnverhältnissen angepasst.

Der Oberboden/Estrich auf der Balkenlage und auf der Betonbodenplatte ist als Trockenestrich-Fertigelement geplant.

Die Heizungsanlage ist als wandhängende Brennwerttherme geplant. Die Heizung ist im Bruchsteinanbau geplant. Es ist kein weiterer Schornstein nötig, da die Abgasführung direkt über das Dach erfolgen kann.

Außenanlage

Es sind keine Garagen vorgesehen. Stellplätze und Zufahrten bleiben unverändert (d.h. wassergebundene Decke) oder werden versickerungsoffen gepflastert. Die Terrasse auf der Südseite (Gartenseite) wurde von dem Voreigentümer angelegt und bleibt unverändert. Das Gelände auf dem gesamten Flurstück 1082 bleibt unverändert.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 11.Aug.2003