

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;  
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch und die Neuerrichtung eines Satteldaches mit Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 9, Flurstück 1018, Klosterstraße 25 a, Marienheide

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

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Der Antragsteller ist Miteigentümer des o. g. bebauten Grundstücks im **Außenbereich**. Es ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Am 23.01.1969 ist unter der Bauscheinnummer 0059/1969 die bauaufsichtliche Genehmigung für den Umbau eines Stallgebäudes zu Wohnzwecken erteilt worden.

Am 23.07.1997 erging ein negativer Vorbescheid für die Erweiterung des in Rede stehenden Wohnhauses, da zwei neue Wohnungen mit einer Grundfläche von 154,24 qm geschaffen werden sollten. Im Zuge der Erweiterung ist unter bestimmten Voraussetzungen nach § 35 Absatz 4 Nr. 5 BauGB höchstens eine Wohnung zulässig.

Nunmehr wird die Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch und die Neuerrichtung eines Satteldaches mit Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss beantragt.

Lt. Bauvorlagen beträgt die Wohnfläche für **2 Wohnungen** insgesamt 221,94 qm.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu beurteilen.

Eine Teilprivilegierung ist nach dieser Vorschrift unter bestimmten Voraussetzungen für die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes gegeben. Die Erweiterung muss in diesem Fall im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein.

Wie eingangs dargestellt, handelt es sich um ein zulässigerweise errichtetes Wohngebäude mit bisher 2 Wohneinheiten.

Nach Angaben des Antragstellers werden beide Wohneinheiten von den beiden Miteigentümern bewohnt. Hierbei handelt es sich um den Antragsteller und seine Familie sowie dessen Bruder mit Familie.

Das zweite Wohnungsbaugesetz ist aufgehoben und durch ein Wohnraumförderungsgesetz ersetzt worden. Dieses Gesetz sieht keine Wohnflächenobergrenze mehr vor. Weiterhin wird jedoch in Anlehnung an die ehemalige Wohnflächenobergrenze im zweiten Wohnbaugesetzes bei Bauvorhaben im Außenbereich festgehalten.

Im vorliegenden Fall wird diese zwar überschritten. Diese Überschreitung ist vertretbar, da zusätzliche Fläche im Außenbereich nicht in Anspruch genommen wird. Im übrigen liegt das Bauvorhaben im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Marienheide“. Die zukünftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden eingehalten.

Aus dem Lageplan ist ersichtlich, dass die wegemäßige Erschließung über das Flurstück 1019 führt. Hierfür hat der Antragsteller eine Baulast im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Wegeparzelle Flur 4, Flurstück 2792 steht im Eigentum der Gemeinde.

Anlage

### **Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 27.Aug.2003