

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Aufstockung und den Anbau an das Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 6/2, Flurstück 759, Marienheide, Brucherstr. 17

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

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für die Erweiterung eines Wohnhauses im Außenbereich.

Die Antragsteller sind Eigentümer des im Außenbereich mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks. Das Wohnhaus ist mit Bauscheinnummer 802/56 genehmigt worden.

An der Nordwestseite des Wohnhauses soll im Erdgeschoss ein Wintergarten angebaut und an der Nordostseite soll ein Anbau entstehen, in dem im Erdgeschoss ein Arbeitsraum und eine Diele untergebracht sind, im Obergeschoss ein Bad sowie ein Hauswirtschaftsraum, im Dachgeschoss soll ein Gästezimmer entstehen. Es bleibt weiterhin eine Wohneinheit erhalten. Die Wohnfläche hat eine Größe von insgesamt 176,53 qm.

Vorliegend kommen den Antragstellern die Erleichterungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zugute. Diese Vorschrift setzt voraus, dass es um die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden geht. Weitere Voraussetzung ist unter anderem, dass die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Beide Voraussetzungen werden vom Antragsteller erfüllt. Die junge Familie des Antragstellers besteht z. Zt. aus 4 Personen. Die Wohnungsgröße ist nicht unangemessen, da es sich um eine junge Familie handelt, deren Vergrößerung nicht ausgeschlossen ist.

Das zweite Wohnungsbaugesetz ist aufgehoben und durch ein Wohnraumfördergesetz ersetzt worden. Diese neue Vorschrift sieht keine Wohnflächenobergrenze vor, sondern trifft lediglich die Aussage, dass der Wohnraum angemessen sein muss.

Die hier in Rede stehende Wohnfläche in einer Größe von 176,53 qm ist für eine junge Familie mit 2 Kindern nicht unangemessen groß. Auch vor dem Hintergrund, dass die Familie sich vergrößern könnte, ist die Grundfläche angemessen.

Dem begünstigten Vorhaben im Außenbereich kann nicht entgegengehalten werden, dass das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Andere öffentliche Belange bleiben davon unberührt, d.h. sie können die Zulässigkeit eines begünstigten Vorhabens ausschließen.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt vor, wenn das Vorhaben das Ortsbild verunstaltet. Dieser öffentliche Belang hat eine eigenständige bodenrechtliche Bedeutung.

Vorliegend überragt der First des Anbaues den First des Wohnhauses um 2,62 m. Eine Beurteilung ausschließlich anhand von Planvorlagen ist nicht geeignet, da hierdurch schnell ein sachfremder Eindruck entsteht. Im Außenbereich kommt es nicht ausschließlich auf die vorhandene Bebauung, sondern auch und vor allem auf die Topografie sowie Erscheinung der baulichen Anlage in der Ortschaft an.

Das Gelände ist nach Nordwesten hin abfallend, auf dem Grundstück befinden sich Linden, die den Anbau um ein Vielfaches überschreiten. Die Erscheinung des Anbaues ist für die umliegenden Häuser nicht erdrückend.

Nach Inaugenscheinnahme des Standortes auf dem Grundstück und der näheren Ortschaft hat die umfassend vorgenommene Abwägung zwischen den privaten Belangen und den öffentlichen Belangen ergeben, dass eine Verunstaltung des Ortsbildes durch den Anbau nicht hervorgerufen wird, so dass dieser öffentliche Belang dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann.

Das in den Bauvorlagen dargestellte **Satteldach auf der Garage** ist nicht mehr Antragsgegenstand.

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

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen § 36 BauGB wird erteilt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 29.Aug.2003