



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Behandlung von Bauanträgen und Bauvoranfragen;  
Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Dacherneuerung und  
Wohnhausrenovierung einer denkmalgeschützten Doppelhaushälfte in Marienheide,  
Kattwinkel 7 auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 15, Flurstück 165/1

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	09.08.2007			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Bei dem Gebäude, woran die Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden sollen, handelt es sich um eine denkmalgeschützte Doppelhaushälfte. Das Objekt ist seit 1985 in die Denkmalliste der Gemeinde Marienheide eingetragen. Das betreffende Hausgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überdeckt wird es von einer Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet. Planungsrechtlich ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB. Vielmehr gelangt der § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB zur Anwendung. So kann ein sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Neben der denkmalrechtlichen Erhaltungsverpflichtung ist es vom Bestandschutz gedeckt, da es sich um ein ursprünglich im Einklang mit dem materiellen Baurecht errichtetes Gebäude handelt.

Die Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten dienen dem Erhalt dieses denkmalgeschützten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden, Gebäudes. Zudem wird

hierdurch eine zweckmäßige Verwendung des Gebäudes sichergestellt. Somit ist § 34 Abs. 4 Nr. 4 anzuwenden, sofern keine sonstigen öffentlichen Belange beeinträchtigt sind.

Beabsichtigt ist das Dreieck der Giebelwand wegen Baufälligkeit abzubrechen und neu aufzubauen. Auch der Dachstuhl und die Dacheindeckung soll einer kompletten Erneuerung unterzogen werden. Da Kubus Dachform und -neigung sowie Trauf- und Firsthöhen unverändert bleiben, verändert sich das Erscheinungsbild des Bauwerkes nicht. Dieses ist wichtig, wegen des Einklangs mit der benachbarten, ebenfalls denkmalgeschützten Doppelhaushälfte.

Das Wohngebäude ist verkehrs- wie auch abwassertechnisch als erschlossen anzusehen. Problematisch stellt sich jedoch die Löschwasserversorgung dar. Es stehen weniger als 400 l/min aus dem öffentlichen Leitungsnetz zur Verfügung. Voraussetzung für die Realisierung der Baumaßnahme ist daher die Verfügbarkeit eines ergänzenden Löschwassersubstitutes. In der Nachbarschaft des Objektes befinden sich Teiche, die hierfür ggfs. dienen können. Deren Verfügbarkeit und Beschaffenheit ist parallel zum Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege ist bzgl. Benehmensherstellung gem. § 21 Denkmalschutzgesetz NRW mit Schreiben vom 01.08.2007 beteiligt worden.

Verwaltungsseitig wird empfohlen das Einvernehmen gem. § 36 BauGB mit denkmalrechtlichen und löschwassertechnischen Maßgaben zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird mit folgenden Maßgaben erteilt.

1. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege stellt gem. § 21 DSchG NRW das Benehmen für die beabsichtigten Baumaßnahmen her.
2. Es steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.

I. A. Armin Hombitzer

Marienheide, 1. August 2007

WV. zur Sitzung