

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/0079/2010
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	23.02.2010

Betreff:

Bauantrag zum Ausbau und Erweiterung des Dachgeschosses und Schaffung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 14, Flurstück 129, Birkenallee 63

Beratungsfolge:

23.03.2010	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau und Erweiterung des Dachgeschosses und Schaffung einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 14, Flurstück 129, Birkenallee 63 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die zweite Wohneinheit von Familienangehörigen genutzt wird und die Wohnflächenerweiterung gem. Außenbereichserlass insgesamt nicht mehr als 250,00 qm beträgt.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt, das Dachgeschoss seines Wohnhauses auszubauen und zu erweitern, so dass eine zweite Wohneinheit entsteht.

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, erfolgt die Beurteilung nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u. a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das genannte Vorhaben dient jedoch nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass zu beurteilen ist, ob es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt.

Nach § 35 Abs. 4 Ziff. 5 BauGB sind sonstige Vorhaben zulässig, wenn die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen nachfolgende Voraussetzungen erfüllt:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Wohnhaus ist zulässigerweise errichtet worden und wird zurzeit von dem Antragsteller und dessen Ehefrau mit Kind sowie seinen Eltern bewohnt.

Gemäß Außenbereichserlass des Ministeriums Bauen und Verkehr vom 27.10.2006 sollen im Außenbereich bei Erweiterung eines Wohngebäudes zu einem Familienheim mit zwei Wohnungen 250 qm Wohnfläche nicht überschritten werden. Als Wohnfläche gelten die Rohbaumaße.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die zweite Wohneinheit von Familienangehörigen genutzt wird und die Wohnflächenerweiterung gem. Außenbereichserlass insgesamt nicht mehr als 250,00 qm beträgt.

Sendermann
Beigeordneter

Himmelmann
Bürgermeister