Sitzungsvorlage
öffentlich

Vorlage-Nr.:	VO/079/2005
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	23.02.2005

Betreff:
Bauvoranfrage zum Anbau eines Wintergartens mit Arbeitsraum auf dem Grundstück Alter Postweg 45 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 40, Flurstück 76
Bauherr: Magdalene und Bert Baesgen, Alter Postweg 45,59399 Olfen

Beratungsfolge:	
15.03.2005	Bau- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Anbau eines Wintergartens mit Abstellraum auf dem Grundstück Alter Postweg 45 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 40, Flurstück 76 wird gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass die Wohnflächenerweiterung durch den Kreis Coesfeld und der Bezirksregierung als angemessen anerkannt wird.

Begründung:
Die Antragsteller beabsichtigen einen Anbau eines Wintergartens mit Arbeitsraum von einer Grundfläche von ca. 40 m^2 an das vorhandene Wohnhaus. Die jetzige Wohnfläche beträgt 155,17 m^2. Da das geplante 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 nachfolgenden 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

v:\session\doc\00007248.doc

Das Wohnhaus wird zurzeit von 3 Personen, die beiden Antragsteller sowie ein Kind bewohnt. Der Anbau eines Wintergartens mit einem Arbeitsraum entspricht einer Wohnraumerweiterung.

Die Antragsteller begründen die vorgesehene Erweiterung mit der Notwendigkeit der Aufnahme der Eltern, der damit verbundenen „Umwidmung“ einzelner Zimmer in der 1. Etage sowie der Erweiterung des Arbeitszimmers, welcher als eigenständiger Raum vom übrigen Wintergarten abgetrennt werden soll.

Die Angemessenheit der beabsichtigten Gesamtwohnfläche ist vor dem Hintergrund der dargestellten Wohnbedürfnisse grenzwertig.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die Wohnflächenerweiterung durch den Kreis Coesfeld und der Bezirksregierung als angemessen anerkannt wird.

Beigeordneter	Bürgermeister