

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/230/2005
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	20.12.2005

Betreff:

Bauantrag zum Umbau des Wohnhauses zu einem Zweifamilienwohhaus mit Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Im Holoh 4 in der Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 10, Flurstück 94
Bauherr: Angelika u. Markus Mönnich, Eversumer Str. 23, 59399 Olfen

Beratungsfolge:

07.02.2006	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Umbau des Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Im Holoh 4, Gemarkung Olfen-Stadt, Flur 10, Flurstück 94 wird gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass die Wohnflächenerweiterung durch den Kreis Coesfeld als angemessen anerkannt wird.

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Ausbau des Dachgeschosses des elterlichen Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Errichtung einer Dachgaube. 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:

- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- 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 den Eltern der Antragstellerin sowie dessen Bruder bewohnt. Die Antragsteller begründen die vorgesehene Erweiterung einer zusätzlichen Wohnung zur Nutzung als Familienangehörige. Diese wollen die zweite Wohneinheit bewohnen.

Die Angemessenheit der beabsichtigten Gesamtwohnfläche von 199,99 m² (EG = 100,09 m² + DG = 99,90 m²) 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 als angemessen anerkannt wird.

Sendermann
Beigeordneter

Himmelmann
Bürgermeister