TOP 20

Stadt Langenfeld Rhld.

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB:

Geringfügige Erweiterung des Ersatzbaus im Außenbereich

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der Ersatzbau eines Wohnhauses nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beantragt.

Der geplante Ersatzbau soll gegenüber dem bisherigen Bestand eine Vergrößerung der Grundfläche um ca. 18 m² aufweisen und aufgrund von Hochwasserschutzmaßnahmen zu einem um ca. 32 % erhöhten Brutto-Rauminhalt führen.

Zur Berechnung der Wohnfläche:
Für das Bestandsgebäude wird eine Länge 14,53 m (12,36 m + 2,17 m) und Breite von 8,10 m angegeben. Der beantragte Ersatzbau ist mit einer Länge von 13 m und einer Breite von 10,5 m geplant.

Zur Berechnung des Brutto-Rauminhalts:
- Bestand: 745,41 m³ + 63 m³ (wg. Garage als Abstellraum) = 810,71 m³
- Ersatzbau: (9,08 m + ½ * 2,51 m) * 136,5 m² = 1.410,73 m³

Laut Antrag ergibt ist die Vergrößerung des BRI um ca. 32 % aufgrund
1) Dickerer Wärmedämmung auf den Außenwänden (GEG/EnEV)
2) Dickerer Wärmedämmung des Daches
3) Größere Fußbodenaufbauhöhe wegen Fußbodenheizung (im Sinne einer geringeren Vorlauftemperatur) (GEG)
4) Auf heutige Anforderungen angepasste lichte Raumhöhe (BauO NRW)
5) Anhebung der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im EG (Hochwasserschutz) erforderlich.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind „geringfügige Erweiterungen“ eines zulässigen Ersatzbaus im Vergleich zum Bestand möglich.

Frage

1. Ist der geplante Ersatzbau unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen noch als „geringfügige Erweiterung“ im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB anzusehen?