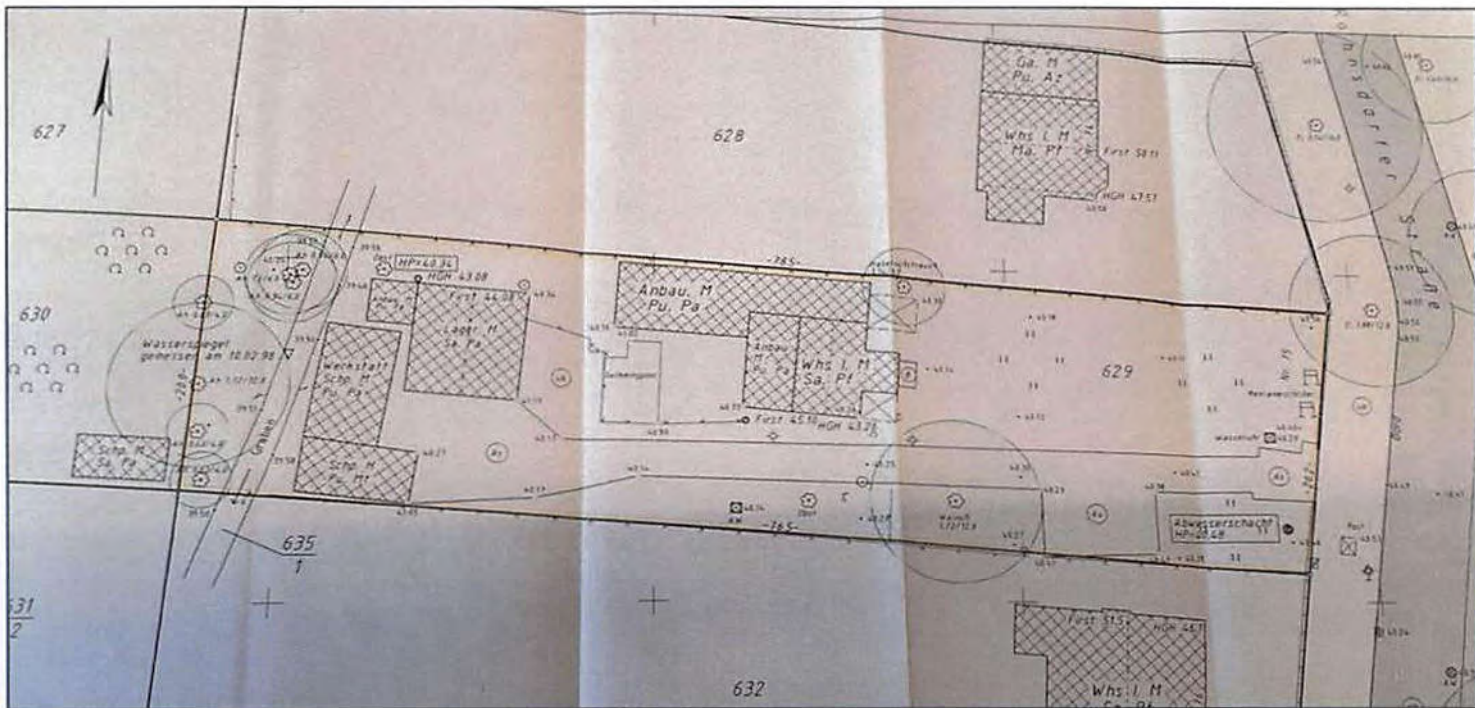


Bild 7: Ausschnitt Lageplan aus der Bauakte, Bestand 1998⁸

2. Gebäudebeschreibung

2.1 Beschreibung Wohnhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine durch Anbauten ergänzte Laube (Kleinhaus), welches vermutlich um 1900 bis 1920 errichtet worden ist. Die Anbauten stammen aus DDR-Zeiten bzw. aus den 1990er Jahren. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Die Eigentümerin teilte während des Ortstermins am 26.09.2024 mit, dass das Wohnhaus „baufällig“ sei. Unter Berücksichtigung des äußeren Eindrucks ist diese Einschätzung nachvollziehbar.



Bild 8: Ostseite Wohnhaus m. Anbau

Gebäudekurzbeschreibung:

Baujahr:	ca. 1920, Anbauten in den 1980er und 1990er Jahren
Modernisierung:	Fenster teilweise erneuert, sonst keine Angaben möglich
Abmessungen:	(aus der Bauakte) Außenmaße Wohnhaus: ca. 16,89 m x 4,68 m (Anbau) abzgl. 7,30 m x 1,50 m ca. 7,30 m x 6,41 m (Kleinhaus) zzgl. Veranda (2,20 m x 3,08 m) Traufhöhe ca. 2,40 m, Firsthöhe (Altbau) ca. 5,00 m, mittlere Höhe ca. 3,25 m
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 122 m ² , Bruttorauminhalt ca. 396,5 m ³

⁸ Ablichtung aus der Bauakte im Bauarchiv am 15.07.2024

Grundrissgestaltung:

gemäß Planunterlagen Bauakte:

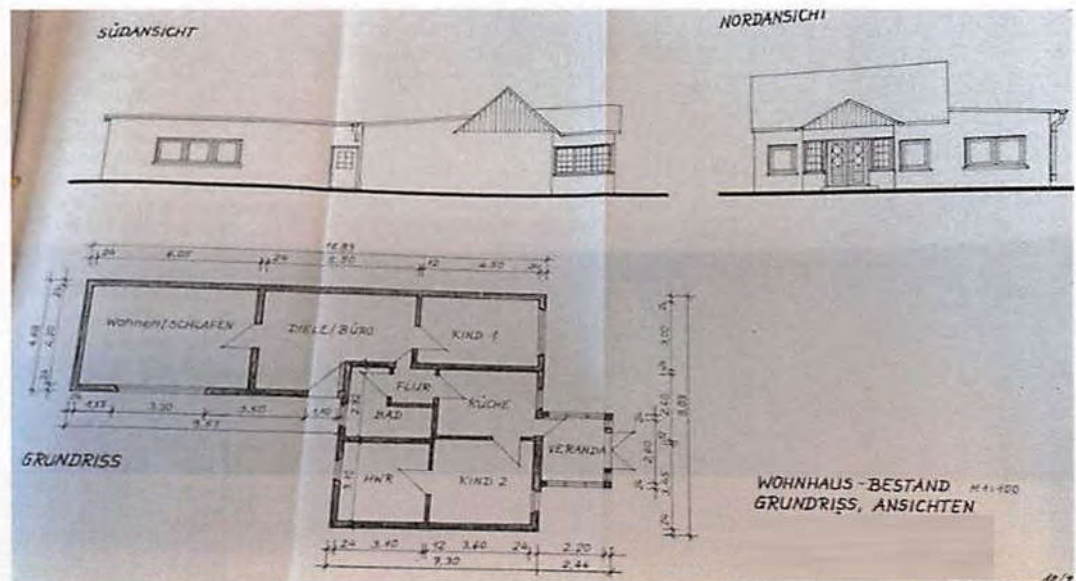


Bild 9: Grundriss u. Ansichten

Konstruktion:	Massivbau, Mauerwerk verputzt, Pultdach, Spitzdach (nicht ausgebaut)
Fundament:	Streifenfundamente
Fassaden:	Putzfassade, Veranda aus Holz (schadhaft)
Dach:	Wohnhaus mit Spitzdach (Dachneigung 35°), Bedachung mit Teerpappe, Anbauten mit Pultdach, (Dachhaut Teerpappe)
Treppen:	ohne
Fußbodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidung:	nicht bekannt
Türen:	Hauseingangstür aus Kunststoff, Tür Veranda aus Holz
Fenster:	Kunststofffenster
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Badausstattung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Energieausweis:	Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt nicht vor

Baulicher Zustand / wirtschaftliche Wertminderung:

Die bauliche Substanz des Wohnhauses ist augenscheinlich weitgehend verbraucht. Unter Berücksichtigung der Nutzungsperspektive des Grundstücks (Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses) hat das Kleinwohnhaus keine Zukunft, da es der Errichtung eines zeitgemäßen Wohnhauses im Wege steht. Insofern ist ein Abriss und die Beräumung anzunehmen.

2.2 Beschreibung Werkstatt

Die Werkstatt befindet sich im hinteren Teil des Grundstücks (siehe Lageplan). Die Bauausführung / der Bestand entspricht nicht den in der Bauakte abgelegten Unterlagen, wie der Vergleich des Luftbildes mit den Lageplänen aus 1998 verdeutlicht.

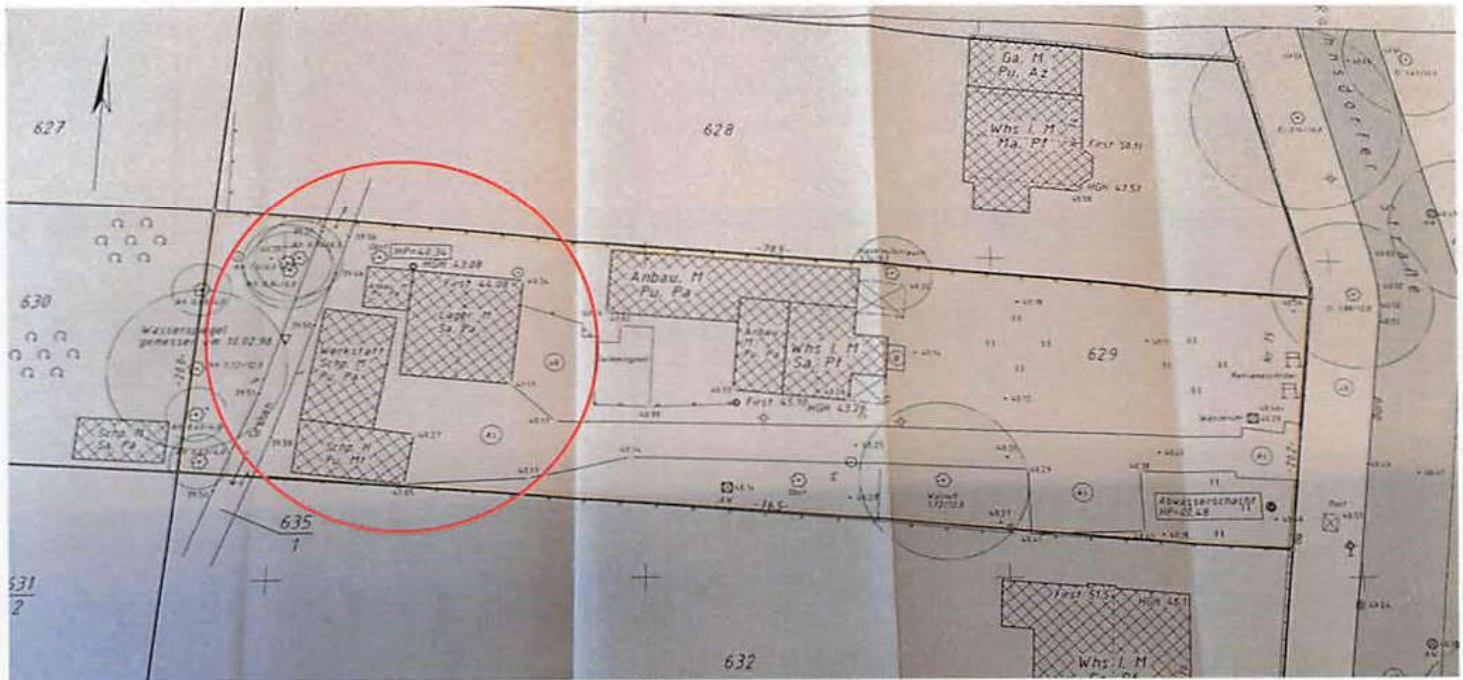


Bild 10: Lageplan Bestand 1998

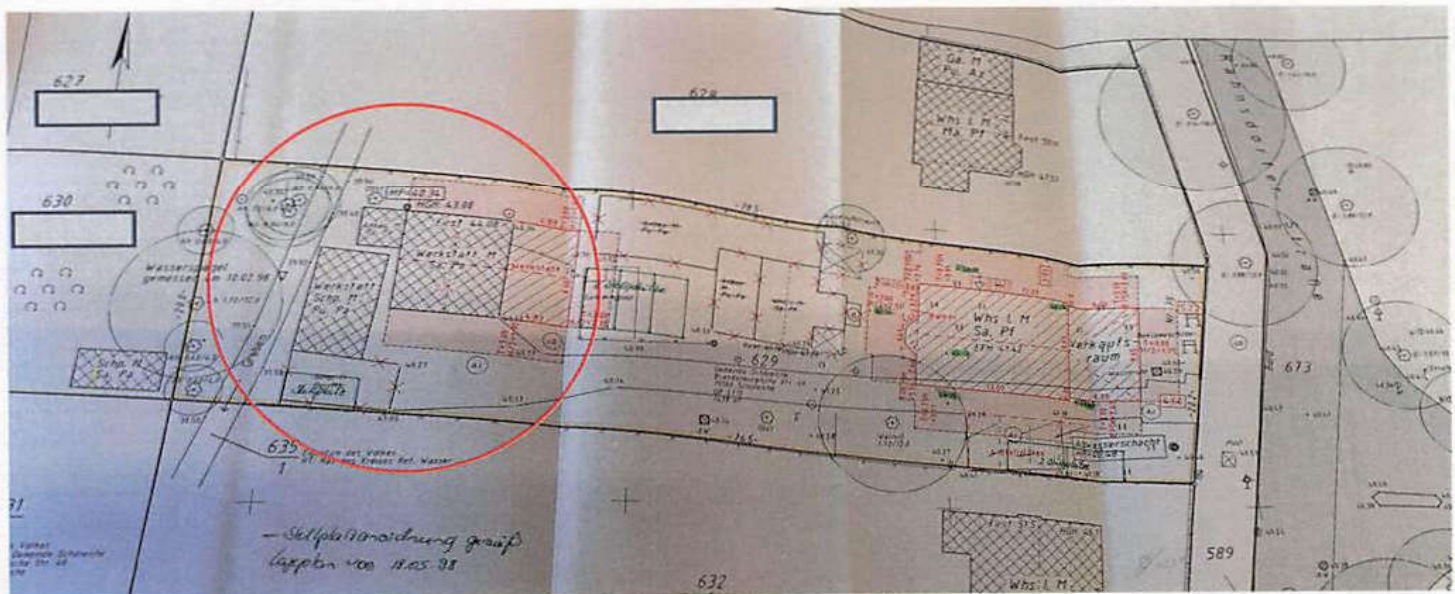


Bild 11: Lageplan Bauantrag 1998

Berechnung des umbauten Raumes		
umbauter Raum vorhanden		
Länge x Breite x Höhe		m ³
8,08 x 7,69 x 2,66		
+ 8,08 x 7,69 x 1,30 x 0,5		
+ 3,14 x 3,18 x 2,30		= 228,64 m ³
umbauter Raum erweitert (einschl. Veränderung Raumhöhe)		
8,08 x 12,52 x 3,96		
+ 8,08 x 12,52 x 1,30 x 0,5		
+ 3,14 x 3,18 x 2,30		= 489,33 m ³
J. umbauter Raum vorhanden	228,64 m ³	
umbauter Raum neu	260,69 m ³	

Bild 14: Flächenbilanz (Auszug Bauantrag 1997/98)

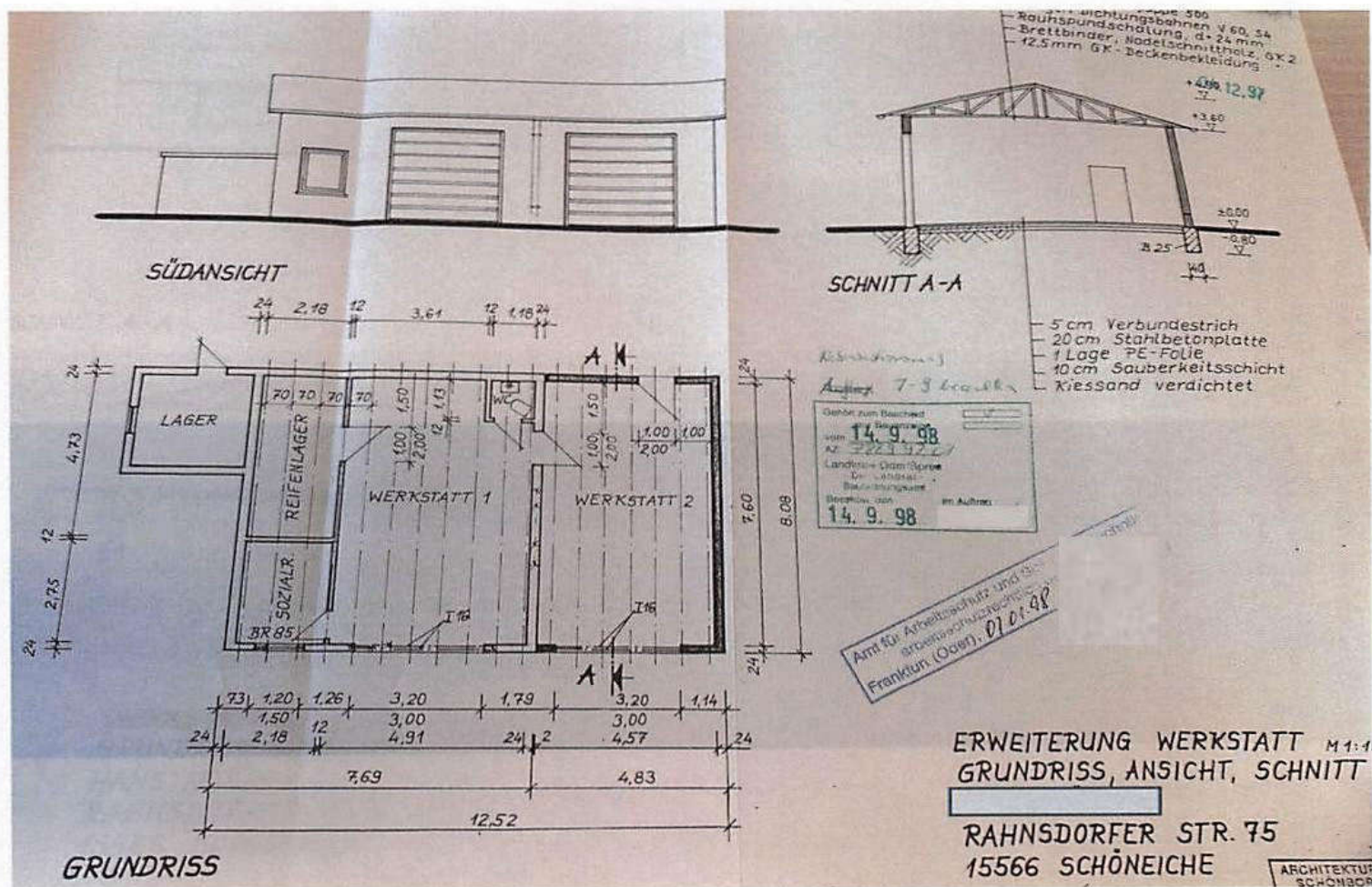


Bild 15: Grundriss Werkstatt (Auszug Bauantrag 1997/98)

Werkstatt:

Es handelt sich um einen 1-geschossigen Massivbau (Poroton) mit Satteldach (Brettbinder). Die Werkstatträume verfügen über jeweils ein Sektionaltor (3,20 m breit). Im Werkstattraum 1 ist eine Hebebühne vorhanden. Die lichte Raumhöhe der Werkstatt beträgt ca. 3,60 m.

Baujahr:	ca. 1998	
Abmessungen:	ca. 12,50 x 8,08 m	
	Höhe ca. 4,90 m	
Bruttogrundfläche (BGF):	ca. 101 m ²	
Innenmaße:	7,60 m x 11,60 m	
	Raumhöhe i.M.: ca. 3,60 m	
Konstruktion:	Massivbauweise (Poroton)	
Außenwände:	Poroton (24 cm)	
Fassaden:	Putzfassade	
Dach:	Satteldach (Brettbinder), Bedachung mit Bitumembahn	
Fußböden:	Bodenfliesen	
Tore:	Sektionaltore	
Keller:	abweichend von der Planzeichnung / Baugenehmigung ist der Werkstatttraum 2 unterkellert	
Anbau:	im Anbau (auf der Planzeichnung als Lager bezeichnet) befindet sich eine Heizung (Allesbrenner) sowie der Luftdruck-Kompressor	

Baulicher Zustand

Das Werkstattgebäude befindet sich in einem ausreichenden baulichen Zustand. In den Werkstattträumen befinden sich zahlreiche Haushaltsgegenstände, zwei KFZ, Werkstattausrüstung und Müll.

2.3 Beschreibung Anbau Büro

Der südlich an die Werkstatt angrenzende Gebäudeteil wurde zuletzt als Büro / Verkaufsraum genutzt. Er ist in vollständiger Abweichung von den Planunterlagen in der Baugenehmigung gebaut worden und teilweise noch nicht fertiggestellt. Er befindet sich teilweise auf dem Nachbarflurstück (Überbau ohne Baugenehmigung), sodass davon auszugehen ist, dass das Gebäude abgerissen werden muss.

Auf eine weitere Beschreibung wird verzichtet. Zustand und Ausstattung wird aus der beigelegten Fotodokumentation deutlich.



2.4 Beschreibung Blechschuppen (auf Flurstück 831)

Westlich des Werkstattgebäudes befindet sich auf dem durch einen Graben vom Flurstück 830 getrennten Flurstück 831 ein Blechschuppen mit Abmessungen von ca. 11,40 m x 4,10 m. Das Gebäude steht auf einer Betonplatte und hat eine Höhe von ca. 2,20 m (Bruttorauminhalt ca. 103 m³). Eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht vor (baugenehmigungsfrei sind ggf. lediglich Schuppen bis zu einem Bruttorauminhalt von 50 m³). Die aus Stahl-Vierkantrohren erstellte Konstruktion ist daher vermutlich rückzubauen oder nachträglich zu genehmigen. Unter Berücksichtigung des wiederverwendbaren Baumaterials (Stahlrohr, Trapezblech) ist der Rückbau vermutlich kostenneutral möglich.

Bild 16: Schuppen (grün) rechts des Grabens auf Flurstück 831, Überbau Bürogebäude auf Grabenflurstück (im Gemeindeeigentum)

