

Merkblatt
Ersatzwohngebäude im Außenbereich
(§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)

Der Außenbereich dient vorwiegend der Erhaltung von Natur und Landschaft. Daher ist die Errichtung von Gebäuden nur in eng begrenzten Sonderfällen möglich. Die Neuerrichtung eines Wohngebäudes als Ersatz für ein bestehendes Wohngebäude an gleicher Stelle ist nur unter nachstehenden Voraussetzungen zulässig, auch wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Voraussetzungen:

1. Bei dem neuen Wohnhaus muss es sich um ein gleichartiges Wohngebäude handeln. Geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem bisherigen Gebäude sind zulässig.

Nachweis durch Vorlage von Bestandszeichnungen des Altbaus und Entwurfszeichnungen des Neubaus.

2. Das vorhandene Gebäude muss zulässigerweise errichtet worden sein.

Nachweis durch Vorlage der Baugenehmigung.

3. Das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf, die eine Instandsetzung ausschließen

Nachweis durch Vorlage von Gutachten und / oder Lichtbilder.

4. Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt

Nachweis durch Vorlage von Meldebescheinigungen aus denen ersichtlich ist, seit wann das Gebäude vom Eigentümer bewohnt wird.

5. Das neue Gebäude dient dem Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie

Nachweis durch Angaben zu den zukünftigen Bewohner und gegebenenfalls deren Verwandtschaftsverhältnisse zum Eigentümer.

Das Vorhaben ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß beschränkte Art und Weise durchzuführen.