



Objekt	Dillenburg-Oberscheld Flur 57, Flurstück 217/4
--------	---

Wertermittlungsstichtag	01. Januar 2025
Grundstücksfläche insgesamt	813 m ²
Bodenwert (absolut) erschließungsbeitragsfrei	37.853 €

Baujahr des Gebäudes/ fiktives Baujahr	ca. 1910/ 2000
Restnutzungsdauer	45 Jahre
Wohnlich nutzbare Flächen	380,90 m ²

Ertragswert	
Rohertrag	31.440 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	6.869 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	5,00%
vorläufiger Ertragswert	440.934 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 163.893 €

Verkehrswert	280.000 €
---------------------	------------------

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde mir nicht ermöglicht, der Verkehrswert ist in Abstimmung mit der Rechtspflege nach dem äußeren Eindruck ermittelt worden.



Lage

Lage der Stadt

Dillenburg, eine Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern liegt im Lahn- Dill- Kreis. Dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Hessen.

Entfernungen

- zur Kreisstadt Wetzlar 34 km
- nach Gießen 45 km
- nach Frankfurt 98 km
- nach Wiesbaden 124 km
- nach Siegen 38 km

Verkehrsanbindung

- Das Objekt liegt an der Landesstraße L 3363 Richtung Siegbach
- Die Landesstraße L 3042 ist ca. 0,1 km entfernt
- Bundesstraße B 277 erreichbar über die L3042 in 4,0 km Entfernung
- Autobahnanschluss Dillenburg (A 45) ca. 8 km entfernt
- Autobahnanschluss Herborn Süd (A 45) ca. 11 km entfernt
- Bushaltestelle mit Verbindung nach Dillenburg in ca. 0,2 km
- Bahnhof Dillenburg mit Verbindung nach Köln und Frankfurt ca. 7 km entfernt

Internetpräsenz der Stadt Dillenburg

Dillenburg - eine Stadt mit einer großen Geschichte, in wunderschöner Lage und voller Möglichkeiten.

Hier finden sich nicht nur stumme Zeugen großer Ereignisse, wie beispielsweise den Wilhelmsturm oder die Kasematten, sondern auch ein breit gefächertes Schulangebot und Kindertageseinrichtungen.

Ein ausgefeiltes Netz von Wanderwegen lädt dazu ein, die herrliche Landschaft um Dillenburg herum zu erkunden und kennen zu lernen.

Durch die enge Verknüpfung mit dem niederländischen Königshaus und der Anbindung an den Premiumwanderweg Rothaarsteig ist Dillenburg auch auf dem touristischen Sektor "bewandert".

In Dillenburg und seinen Stadtteilen finden Sie in den Bereichen Industrie, Handel und Handwerk einen hervorragenden Wirtschaftsstandort.

Rund heraus: Eine Stadt, in der es sich zu leben lohnt.

Lage des Stadtteils Oberscheld im Stadtgebiet

Der Stadtteil Oberscheld liegt ca. 6,0 km östlich von der Kernstadt Dillenburg an der alten Handelsstraße „Schelde-Lahn-Straße“ (L 3042) durch das Scheldetal nach Biedenkopf und Frankenberg

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt im alten Ortskern des Stadtteils Oberscheld an der Landesstraße L 3363 Richtung Siegbach.

In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks sind überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser sowohl als Einzelhäuser als auch in geschlossener Bauweise vorhanden.

Auf der Westseite steht in einer städtischen Grünfläche ein Kriegerdenkmal.

Infrastruktur

Grund- und Hauptschule sowie Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in Oberscheld vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in Dillenburg bzw. in Herborn gedeckt werden. Hier befinden sich auch weiterführende Schulen.



Die Selbstdarstellung des Stadtteils Oberscheld im Internet

Der Stadtteil Oberscheld wurde zu nicht geringem Teil durch den Bergbau geprägt dank der zahlreichen Eisenerzgruben in seiner Gemarkung. Aber auch die Aufbereitung dieses Erzes spielte in Oberscheld lange Zeit eine große Rolle. Heute ist Oberscheld der zweitgrößte Stadtteil Dillenburgs. Der Schelderwald ist ein großes, zusammenhängendes Waldgebiet und schließt das Irrscheldetal ein, eines der schönsten Fleckchen weit und breit!

*Einwohnerzahl von Oberscheld (Hauptwohnsitz): 1.950 Personen
Fläche von Oberscheld: 1008 ha
Stand 31.12.2022*

Städtische Einrichtungen:

*Dorfgemeinschaftshaus Oberscheld
Waldschwimmbad Oberscheld
Grund und Hauptschule Oberscheld
Ev. Kindergarten Oberscheld*

Grundstücksform	Die Grundstücksform des Flurstücks ist nahezu rechteckig mit einem günstigen Seitenverhältnis.
Hochwassergefahr	Im Bereich der Straße liegt das verrohrte Gewässer der Irrschelde. Zuletzt im September 2006 wurde der Bereich südlich der Straße komplett überflutet. Zwischenzeitlich wurde oberhalb der Ortslage ein Regenrückhaltebeckens errichtet, um derartige Ereignisse zu minimieren. Das Flurstück 217/4 liegt laut Kartendarstellung im Geoportal Hessen nicht im Überschwemmungsgebiet.
Topografie	Das Objekt liegt nahezu eben.
Parkplätze	Auf dem Grundstück selbst befinden sich an der Straße 2 Stellplätze. Im Hofbereich sind weitere Stellplätze vorhanden und geplant. Die allgemeinen Platzverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum lassen das Parken für Besucher in unmittelbarer Grundstücksnähe eingeschränkt zu.
Immissionen	Die Erschließungsstraße ist eine mäßig befahrene Durchgangsstraße in Oberscheld. Von ihr gehen deutlich wahrnehmbare Immissionen aus.
Lagebeurteilung	Innerhalb von Oberscheld hat dieses Dorfgebiet aufgrund seiner Lage an einer Durchgangsstraße, jedoch mit ausreichender Begrünung und Besonnung eine einfache bis mittlere Wohnlage und eine mittlere Gewerbelage.
Lagebeurteilung insgesamt	Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf: <ul style="list-style-type: none"> • mittlere Gewerbelage • einfache bis mittlere Wohnlage in dem Dorfgebiet von Oberscheld • mäßige Belastungen durch Immissionen • mittlere Besonnungslage • mittlere Begrünungslage • mäßige Aussichtslage • gute Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrsnetz • mittlere Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz



Bauliche Anlagen

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäudeensemble, ursprünglich bestehend aus einem zweigeschossigen, komplett unterkellerten **Wohnhaus** auf der Nordostseite des Flurstücks, einem eingeschossigen **Garagenanbau** mit Büro- bzw. Wohnfläche im darüber liegenden Geschoss auf der Ostseite, einem eingeschossigen, nicht unterkellerten ehemaligen **Ladengeschäft** mit ausgebautem Dachgeschoss und einer **Ladenerweiterung** auf der Südwestseite.

Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung vom 14.07.2020 zum Bauantrag aus dem Jahr 2019 soll das Gebäudeensemble zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten umgenutzt werden.

Die geplanten Wohnungen sind unter dem Gesichtspunkt der Gewinnmaximierung in die örtlichen Gegebenheiten eingepasst und entsprechen nicht den marktüblichen Wohnungszuschnitten in diesem ländlichen Bereich.

Es wurde weitgehend auf Flure verzichtet, die Wohnräume wurden zu Durchgangszimmern oder gefangenen Räumen.

So ist z.B. in drei der Wohnungen das Bad mit WC nur über das Schlafzimmer erreichbar (Wohnung 2, 4 und 7), das Wohnzimmer nur durch das Schlafzimmer erreichbar (Wohnung 3), bzw. das Wohnzimmer zum zentralen Durchgangszimmer (Wohnung 8).

Bau- und Nutzungsbeschreibung - Formlos

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Umnutzung und den Umbau der bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 217/4, Flur 57 in Dillenburg-Oberscheld zu 8 Wohnungen. Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der westliche Gebäudeteil steht zurzeit leer. Hier waren Laden- und Büroflächen vorhanden. Es soll hier eine Umnutzung der leerstehenden Flächen in Wohnungen erfolgen.

Im östlichen Gebäudeteil befinden sich Wohnungen. Somit ist hier lediglich ein Umbau der bestehenden Wohnungen geplant.

Die bestehenden Kellerräume sollen entsprechend so umgebaut werden, dass jede Wohnung einen Kellerraum zugeteilt werden kann.

Das Dachgeschoss im östlichen Gebäude bleibt unausgebaut.

Die neu geplanten Wände werden alle ausnahmslos in Trockenbauweise erstellt und haben keine statische Funktion.

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung soll an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen werden. Eine Überprüfung derselben wird rechtzeitig vor Baubeginn beauftragt.

Die bestehende Gasbrennwerttherme muss durch einen entsprechend groß dimensionierten Warmwasserpufferspeicher ergänzt werden. Die Nasszellen sollen ausnahmslos nach aktuellem technischen Standard errichtet werden.

Die geplante Maßnahme bezieht sich lediglich auf die Nutzungsänderung und den Umbau der bestehenden Räumlichkeiten zu Wohnungen und umfasst keine baulichen Veränderungen der Gebäudehülle. Somit hat die geplante Umnutzung und der Umbau auch keinerlei Auswirkungen auf den umbauten Raum und die Abstandsflächen. Ebenso bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert.

Anlage zum Antrag auf Nutzungsänderung aus dem Jahr 2019

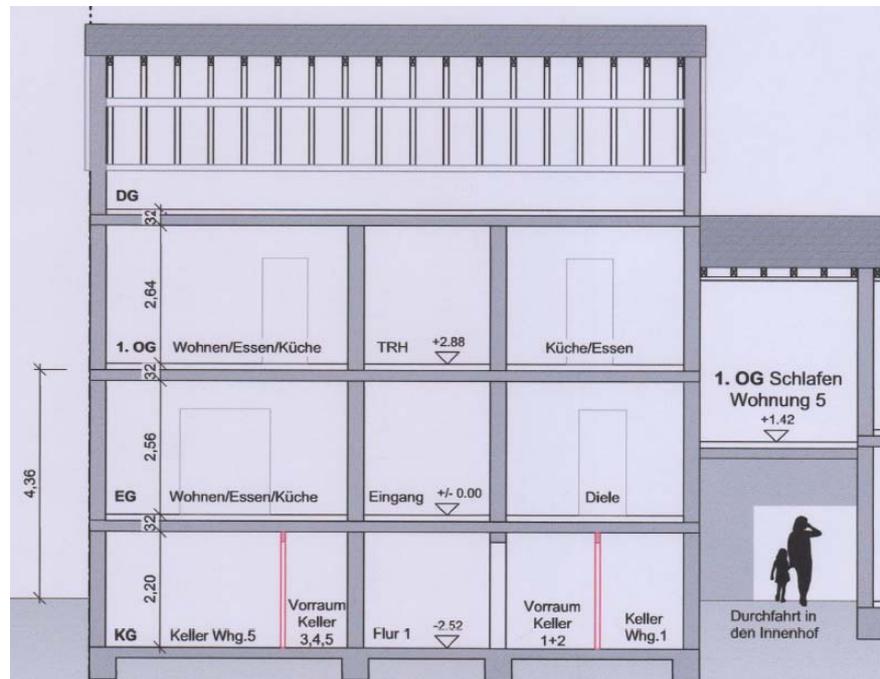
Zweigeschossiges Wohngebäude auf der Nordostseite

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
- Baujahr** Das ursprüngliche Baujahr des unterkellerten zweigeschossigen Gebäudes mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss wird aufgrund seiner Bauweise um das Jahr 1910 geschätzt.
- Bauweise**
- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
 - auf der Westseite mit dem Nachbarhaus (ehemaliges Ladengeschäft) mit einer überdachten Durchfahrt verbunden
 - Grenzbebauung auf der Ostseite
 - komplett unterkellert
 - Dachgeschoss vermutlich zu Wohnzwecken ausgebaut
 - Satteldach mit Gaupe und Dachflächenfenstern
 - Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln
 - Fassade verputzt und gestrichen
 - Sockel verputzt und gestrichen
 - Vorbau im Eingangsbereich auf der Nordseite
 - Erker auf der Südseite
 - ehemaliger Balkon auf der Südwestseite überdacht
 - überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast
 - teilweise Rollläden
 - Zugang zum Kellergeschoss auf der Südseite
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Es hat **keine Innenbesichtigung** stattgefunden. Aussagen über den **Ausbauzustand im Innenbereich können nur vermutet werden.**
- bauliche Außenanlagen**
- teilweise gepflasterter Hofbereich auf der Südseite
 - Pflasterstreifen auf der Nordseite
 - Außentreppen zum Eingang ins Erdgeschoss auf Nord- und Südseite
 - Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen
- Anmerkung zu den Bauzeichnungen** Die ursprüngliche Aufteilung der Räume im Keller- und Erdgeschoss kann den nachfolgenden, aus der Bauakte abfotografierten Plänen entnommen werden.
- Die nach einer Umnutzung geplante Raumaufteilung kann den ebenfalls eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden.
- Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Schnitt

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019

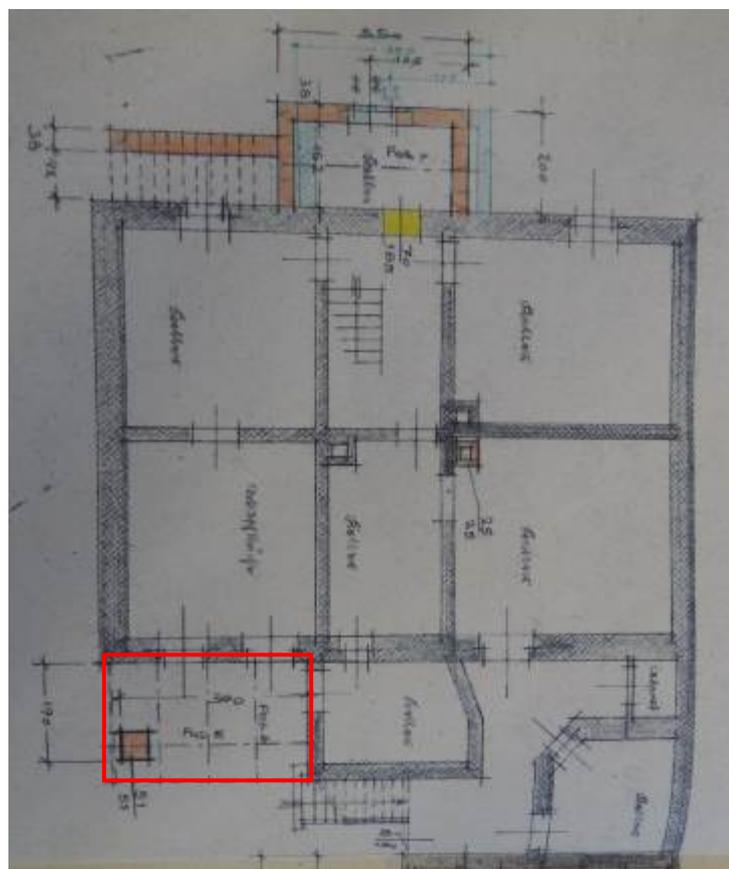
Der Raum über der Durchfahrt wird der Wohnung 5 im Erdgeschoss zugeordnet



Kellergeschoss

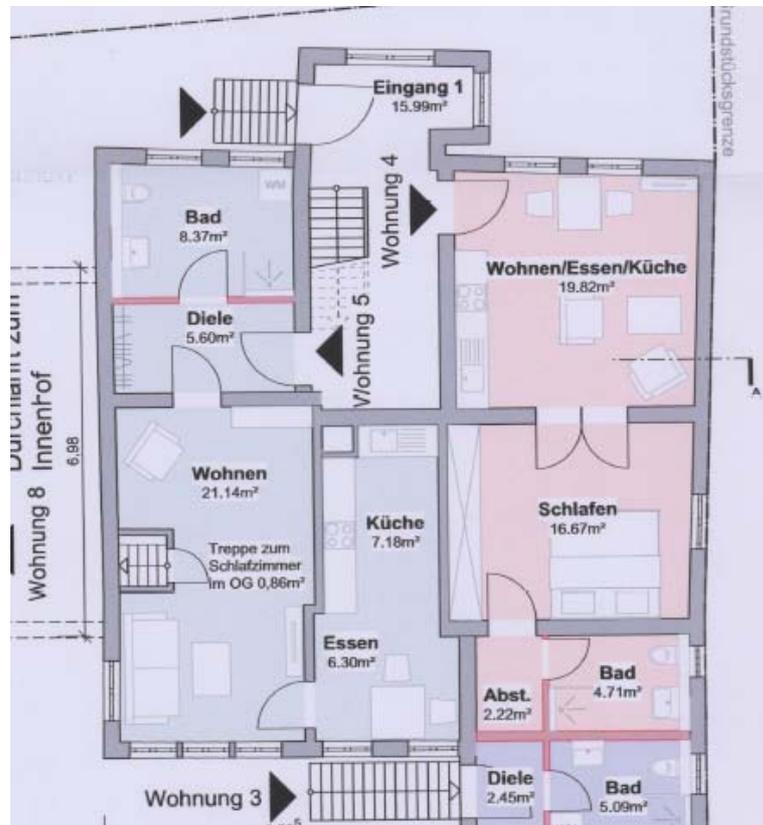
Bauplan von 1952

Der Bereich des Balkons ist unterkellert



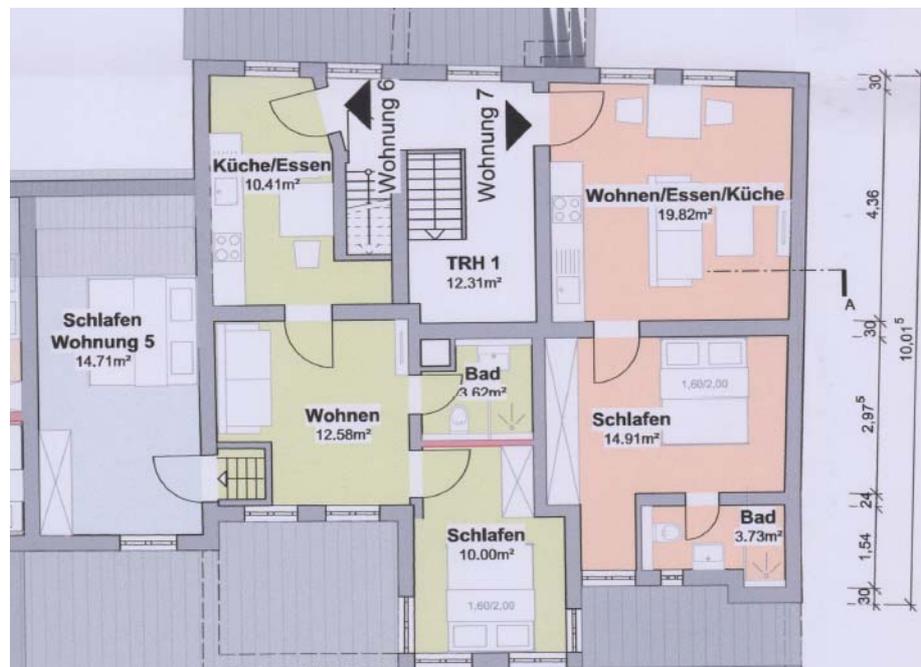
Erdgeschoss

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019



Obergeschoss

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019



**Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen.

In dem Ursprungsgebäude wurden 4 in sich abgeschlossene Wohnungen geplant und zwar im Erdgeschoss die Wohnungen Nummer 4 und 5 und im Obergeschoss die Wohnungen Nummer 6 und 7.

Der Ausbau des Dachgeschosses wurde nicht geplant und genehmigt und wird deshalb trotz der vorhandenen Dachflächenfenster, die auf eine Wohnnutzung hindeuten, nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 4 EG Ost:

Wohnen/ Essen/ Küche	19,82 m ²
Schlafen	16,67 m ²
Abstellraum	2,22 m ²
Bad	<u>4,71 m²</u>

Summe Wohnung 4 43,42 m²

Wohnung 5 EG West:

Wohnen	21,14 m ²
Essen	6,30 m ²
Küche	7,18 m ²
Bad	8,37 m ²
Diele	<u>5,60 m²</u>

Summe Wohnung 5 EG 48,59 m²

Schlafzimmer über der Durchfahrt 14,71 m²

Summe Wohnung 5 63,30 m²

Wohnung 6 OG West:

Küche/ Essen	10,41 m ²
Wohnen	12,56 m ²
Schlafen	10,00 m ²
Bad	<u>3,62 m²</u>

Summe Wohnung 6 OG 36,59 m²

Wohnung 7 OG Ost:

Wohnen/ Essen/ Küche	19,82 m ²
Schlafen	14,91 m ²
Bad	<u>3,73 m²</u>

Summe Wohnung 7 38,46 m²

Aufenthaltsräume müssen gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) tagesbelichtet sein. Das Rohbaumaß der Fenster muss mindestens 1/8 der Netto-Raumfläche aufweisen, das sind beim Schlafzimmer der Wohnung 7 1,86 m². Das in der geplanten Ansicht dargestellte Fenster erfüllt diese Anforderung **nicht**.



Garagenanbau auf der Ostseite

Baujahr

Das ursprüngliche Baujahr des Garagenanbaus schätze ich aufgrund des Bauscheins von 1949 und der bereits im Jahr 1952 beantragten Erweiterung Richtung Süden mit einem Abstellraum und einer Aufstockung für Büro Zwecke auf das Jahr **1952**.

Laut eigenen Feststellungen vor Ort wurde das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt abermals Richtung Süden angebaut.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung des auch **nicht in Plänen von 2019 dargestellten Anbaus** wird die formelle und materielle Legalität angezweifelt. Trotz der neuen Dachdeckung **wird dem Anbau keine weitere Nutzung und Restnutzungsdauer gegeben.**

Bauweise

- zweigeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- auf der Nordseite mit dem Wohnhaus verbunden
- Grenzbebauung auf der Ostseite
- ursprüngliche Garagen im Untergeschoss umgenutzt, Tore zugemauert
- Wohnnutzung im Erdgeschoss
- Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
- flaches Satteldach
- Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln
- Fassade im Obergeschoss verputzt und gestrichen
- Restarbeiten im Untergeschoss erforderlich
- überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Es hat **keine Innenbesichtigung** stattgefunden. Aussagen über den Ausbauzustand im Innenbereich können nicht getroffen werden.

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die nach einer Umnutzung geplante Raumaufteilung kann den eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden. Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen.

In dem Garagenanbau auf der Ostseite wurde über der Garage eine in sich abgeschlossene Wohnung geplant.

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 3:

Diele	2,45 m ²
Wohnen/ Essen/ Küche	25,26 m ²
Schlafen	10,72 m ²
Bad	<u>5,09 m²</u>

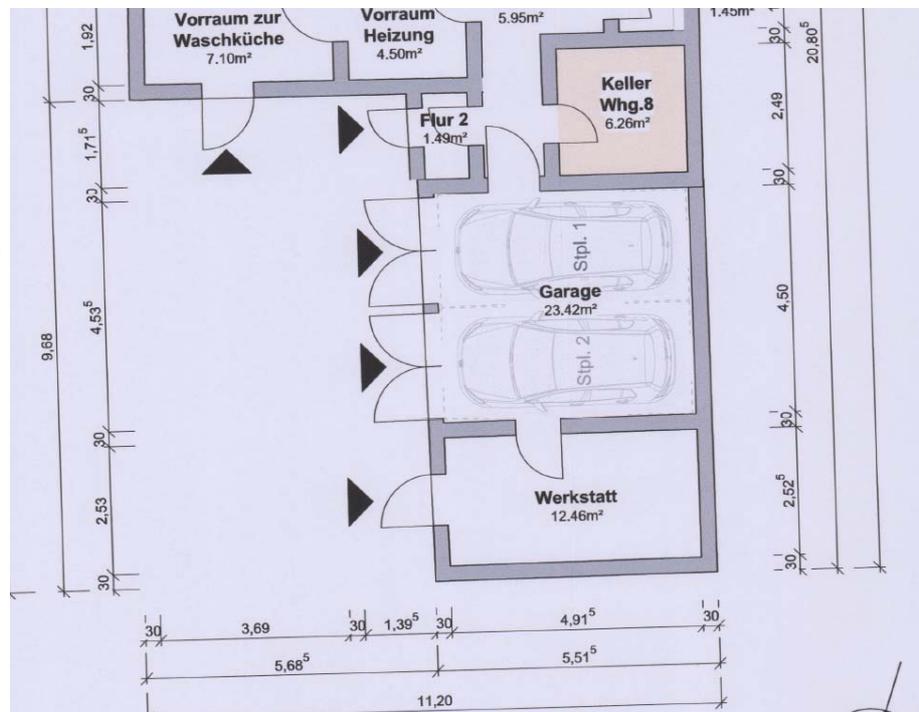
Summe Wohnung 3

43,52 m²

Untergeschoss

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019

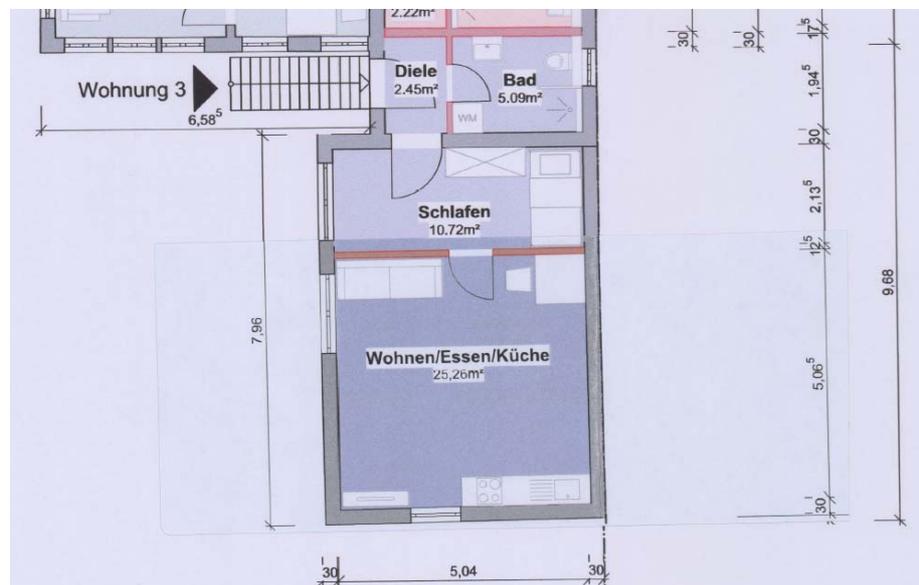
Die Garagentore sind zugemauert, der Zugang zu Flur 2 liegt im Bereich der Außentreppe und ist somit nicht wie geplant möglich



Erdgeschoss

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019

Der südliche Anbau ist hier nicht dargestellt



Ehemaliges Ladengeschäft auf der Westseite

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
- Baujahr** Das ursprüngliche Baujahr des Ladengeschäfts auf der Westseite des Flurstücks ist nicht bekannt. Im amtlichen Lageplan von 1949 ist das massive Gebäude mit Asphalt Dach bereits dargestellt. Aufgrund der Bauweise schätze ich das ursprüngliche Baujahr auf das Jahr **1935**.
- Aus dem Jahr 1955 liegt ein Bauantrag zur Aufstockung dieses Gebäudes vor. Vermutlich wurde zu diesem Zeitpunkt auch die Durchfahrt überdacht.
- Bauweise**
- eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise
 - auf der Ostseite über eine überdachte Durchfahrt mit dem Wohnhaus verbunden
 - Grenznahe Bebauung auf der Westseite
 - nicht unterkellert
 - ehemaliges Ladengeschäft im Erdgeschoss
 - ehemals Büros im Dachgeschoss
 - Satteldach mit Gaupen
 - Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln
 - Fassade verputzt und gestrichen
 - Sockel verputzt und gestrichen
 - überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast
 - Haustüre auf der Nordseite erneuert
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Es hat **keine Innenbesichtigung** stattgefunden. Aussagen über den Ausbauzustand im Innenbereich können nicht getroffen werden.
- Anmerkung zu den Bauzeichnungen** Die nach einer Umnutzung **geplante** Raumaufteilung kann den eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden. Aufgrund der Lage der Fenster und den von außen erkennbaren Räumen auf der Nordseite entspricht die tatsächliche Aufteilung nicht der geplanten.
- Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Erdgeschoss**Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019****Dachgeschoss****Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019****Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen**

Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen.

In das Ladengeschäft auf der Westseite wurden 2 in sich abgeschlossene Wohnungen geplant. Den Wohnungen ist je ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 1 EG:

Diele	5,54 m ²
Wohnen/ Essen/ Küche	28,91 m ²
Schlafen	10,63 m ²
Bad	5,06 m ²

Summe Wohnung 1 **50,14 m²**

Wohnung 8 DG:

Wohnen	25,96 m ²
Schlafen	7,33 m ²
Küche	6,17 m ²
Kind	10,10 m ²
Bad	5,45 m ²

Summe Wohnung 8 **55,01 m²**

Ladenerweiterung auf der Südwestseite

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baujahr

Das Baujahr der Ladenerweiterung auf der Südwestseite wird aufgrund der im August 1967 erteilten Baugenehmigung auf das Jahr **1968** geschätzt.

Bauweise

- eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise
- auf der Nordseite an das Ladengeschäft angebaut
- Grenznahe Bebauung auf der Westseite
- nicht unterkellert
- ehemaliges Ladengeschäft im Erdgeschoss
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Satteldach
- Dacheindeckung mit glasierten Betondachziegeln
- Fassade verputzt und gestrichen
- Sockel verputzt und gestrichen
- überwiegend neuwertige Kunststofffenster 3-fach verglast

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Es hat **keine Innenbesichtigung** stattgefunden. Aussagen über den Ausbauzustand im Innenbereich können nicht getroffen werden.

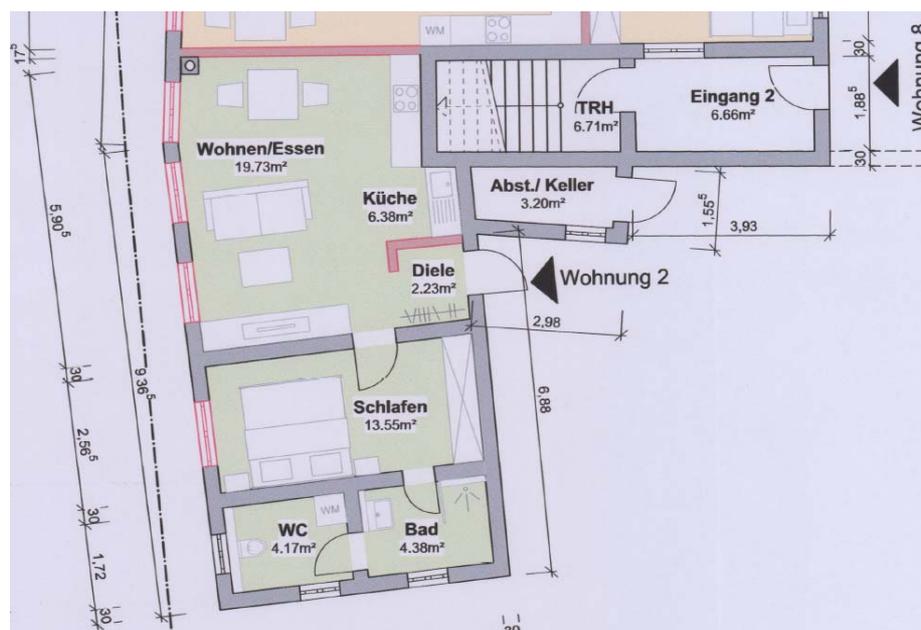
Anmerkung zu den Bauzeichnungen

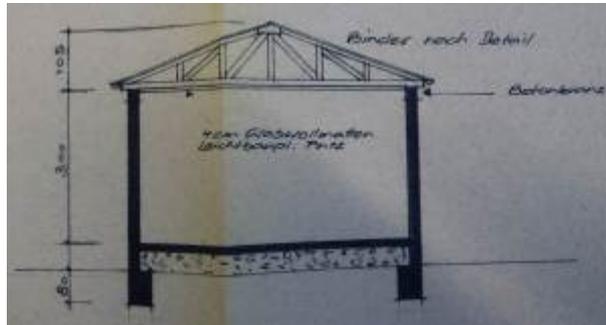
Die nach einer Umnutzung **geplante** Raumaufteilung kann den eingefügten Plänen von 2019 entnommen werden. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen konnte nicht überprüft werden. Die Lage der Fenster entspricht nicht der Planung.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.

Erdgeschoss

Plan zur Umnutzung vom 18.12.2019



Schnitt**Bauplan von 1967**

Aufteilung und wohnlich nutzbare Flächen Zur Ermittlung der wohnlich nutzbaren Fläche werden die aus der Baugenehmigung vom 14.07.2020 entnommenen Flächen herangezogen.

In die Ladenerweiterung auf der Südwestseite wurde eine in sich abgeschlossene Wohnung geplant. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

Wohnung 2 EG:

Wohnen/ Essen	19,73 m ²
Küche	6,38 m ²
Schlafen	13,55 m ²
Bad	4,38 m ²
WC	4,17 m ²
Diele	<u>2,23 m²</u>

Summe Wohnung 2 **50,44 m²**



Bauliche Außenanlagen

bauliche Außenanlagen

- teilweise gepflasterter Hofbereich auf der Südseite
- Pflasterstreifen auf der Nordseite entlang der Straße mit 2 Stellplätzen
- Außentreppen zum Eingang ins Erdgeschoss auf Nord- und Südseite

vorhanden

- gepflasterte Hofdurchfahrt
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen

bauliche Außenanlagen

- Außentreppe zum Eingang ins Erdgeschoss auf der Südseite sanieren, Geländer ergänzen
- 12 Fahrradstellplätze
- 8 Stellplätze im Hofbereich

geplant

Fläche des zu befestigenden Bereichs

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und den eigenen Feststellungen vor Ort ergibt sich die zu befestigende Außenfläche überschläglich zu:

zu befestigende Fläche

rund 150 m²

erforderliche Anzahl von Stellplätzen

Gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Oranienstadt Dillenburg sind für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen 2 Stellplätze pro Wohnung erforderlich. Für die 8 geplanten Wohnungen sind somit **16 Stellplätze** erforderlich.

Mit den wiederherzustellenden Garagenstellplätzen sind auf dem Grundstück 12 Stellplätze vorhanden, der Ablösebetrag für einen Stellplatz in der Zone 5 (Oberscheld) wird mit 2.769 € genannt.

Für die 4 abzulösenden Stellplätze ist ein Betrag von **11.076 €** zu berücksichtigen.