

## 7.5 Bebauung

1954 (Bauschein Nr. 754/54) wurde die Errichtung eines Wochenendhauses genehmigt und 1983 durch einen Anbau erweitert (Bauschein Nr. 1.440/83).

Bauweise: nicht unterkellertes 1-geschossiges Gebäude, gem. Bauzeichnung (Anlage 11) massive Sohle und Streifenfundamente, Holzständerwerk, Wände Gasbeton oder Poroton, Holzbalkendecke, Satteldach mit geringer Dachneigung mit Dachpfannendeckung. Der Spitzboden ist nachträglich ausgebaut worden.

1992 wurde die Baugenehmigung (Reg.-Nr. 1779/92) für eine Verblendung des Hauses erteilt (rundum Verblendmauerziegel, ausgenommen die Giebel im Dachbereich mit Holzverschalung).

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes errechnet sich zu

ca. 80 m<sup>2</sup> (Anlage 12).

## 7.6 Nutzung

Der Zugang zum Wochenendhaus erfolgt durch einen Wintergarten, der in das rückwärtig gelegene Zimmer führt. Von dort sind das nach Süden gelegene Wohnzimmer und auch das Bad/WC erreichbar. Die Küche ist vom Wohnzimmer aus zu betreten.

Die Raumaufteilung („gefangene“ Räume) ist nicht optimal, jedoch in Bezug auf eine Nutzung als Wochenendhaus als auskömmlich zu bewerten.

Die lichte nutzbare Raumhöhe liegt überwiegend nur bei 2,1/2,15 m.

Im rückwärtig gelegenen Zimmer befindet sich eine Raum-Spar-Treppe (siehe Foto unten Anlage E), die den Zugang zum Dachgeschoß ermöglicht.

Bezüglich der Grundrißgestaltung verweise ich auch auf die Anlage 9 dieses Gutachtens.

Das Dachgeschoß (ausgebauter Spitzboden) ist schon wegen nicht ausreichender Raumhöhen - zumindest offiziell - nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet.

Den ausgebauten Spitzboden habe ich deshalb in der Skizze zum Aufmaß (Anlage 10) als Abstellraum bezeichnet.

Die max. lichte Höhe beträgt ca. 2,2 m. Dachformbedingt liegt die lichte Raumhöhe in weiten Bereichen unter 2 m.

Die Drempelhöhen habe ich mit ca. 1,25/1,3 m gemessen.

#### 7.7 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Hauses habe ich mit

ca. 52 m<sup>2</sup> (Anlage 12)

berechnet.

Ohne den ausgebauten Spitzboden (Abstellraum) ist nur von  
ca. 38 m<sup>2</sup> Wfl.

auszugehen.

#### 7.8 Ausstattung

Beheizung durch eine Gaszentralheizung (Tank für Flüssig-Gas im Vorgarten),

Wärmeabgabe durch Radiatoren, tlw. auch als Fußbodenheizung (im Dachgeschoß befindet sich keine stationäre Beheizung),

Fenster mit Isolierverglasung, tlw. Einfachverglasung,

Küche mit Einbauküche,

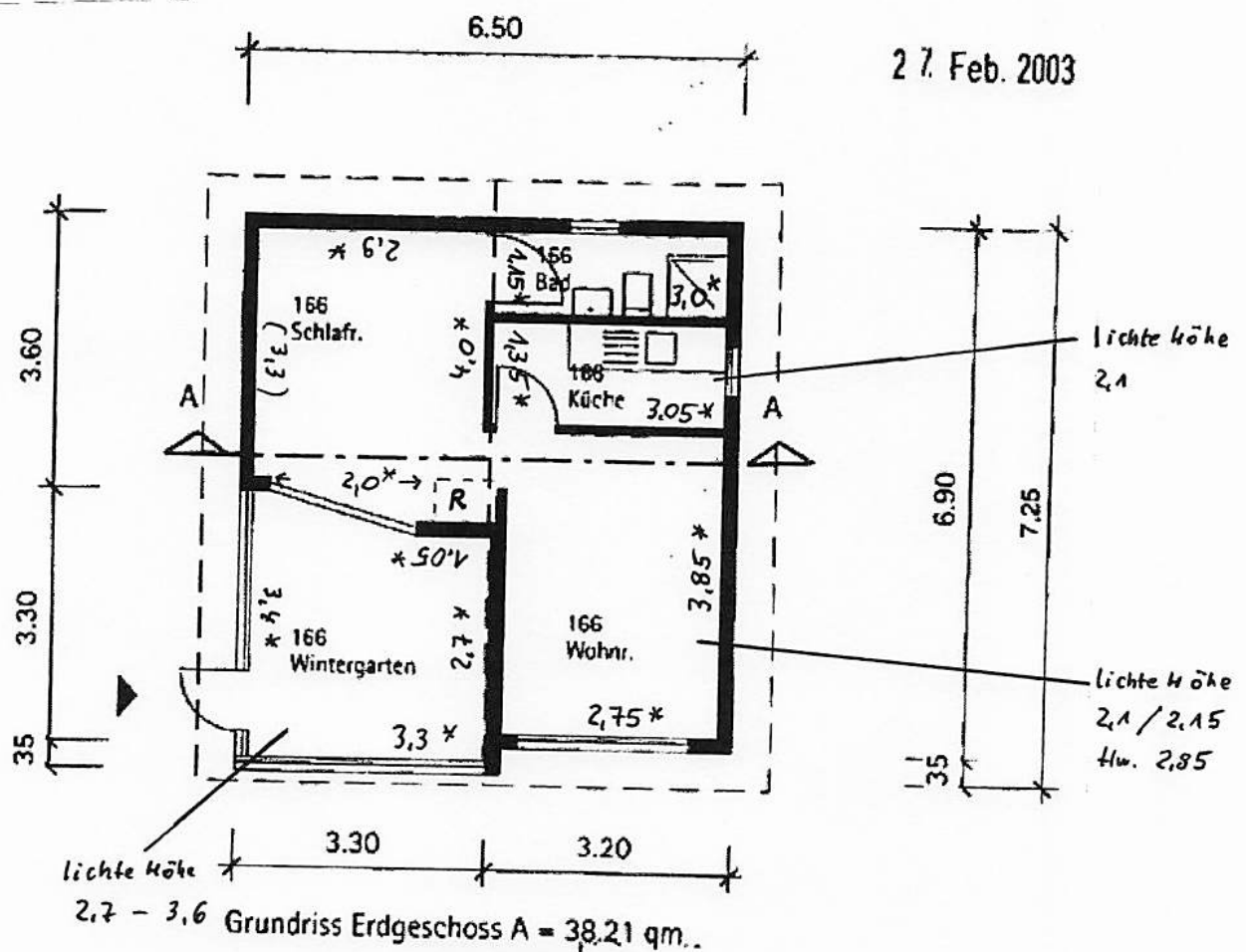
Badezimmer mit Duschbad, WC und Waschbecken,

el. Warmwasserbereiter,

Fußboden umfangreich mit Bodenfliesen,

im Dachgeschoß Parkett.

Bei der Begutachtung sind auch die Außenanlagen zu berücksichtigen, u.a. Wegebefestigung, Einfriedigung, ein größerer Holzschuppen und ein kleiner Schuppen sowie die Hausanschlüsse.



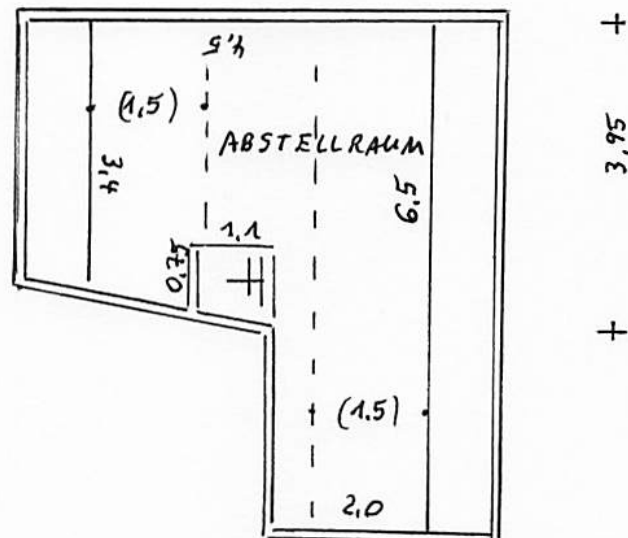
\* örtlich genommene Maße

R = Bereich der Raumspartreppe zum Dachgeschoß  
 Vom Gutachter ergänzte Barzeichnung (den Bauakten  
 der Bauaufsichtsbehörde entnommen)

Maßstab ca. 1 : 100



+ 2,5 +



Skizze zum Aufmaß (keine  
Bauzeichnung)

DACHGESCHOSS

ausgebauter Spitzboden

Maßstab ca. 1 : 100

Maße örtlich genommen

Maße ( ) konstruiert