



Beschreibung des Gebäudes

Allgemeines

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges Wohnhaus mit einem Beherbergungsbetrieb. Im Grundriss ist das Gebäude rechteckig zugeschnitten, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert. Der Keller steht um 4,53 m vor dem Gebäude- Südgiebel, siehe Lageplan auf Seite 38. Auf diesem vorstehenden Keller wurde eine Veranda in Holzkonstruktion errichtet. Für die Veranda liegt keine Baugenehmigung vor. Das Gebäude wurde in den vergangenen Jahrzehnten angebaut, aufgestockt und umgenutzt sowie in den letzten 15 Jahren in Teilbereichen modernisiert.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss wurden von 4 Pensionsappartements zu 3 Ferienwohnungen umgestaltet. Die Lage der angebotenen Wohnungen Nr. 1– 3 im Dachgeschoss ist mir nicht bekannt. Eine diesbezügliche Planzeichnung liegt mir nicht vor.

Die Wohnungen Nr. 1- 3 im Dachgeschoss und die an der Gebäudenordseite gelegene EG-Wohnung Nr. 4 konnten am Tag der Ortsbegehung nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt nach den Genehmigungsunterlagen und den Fotos in der Homepage unter: www.amrum.de.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Baujahr: Nicht bekannt.

Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderung:

31.07.1973 (Az. 2255/1973) Baugenehmigung zum Umbau eines bestehenden Gebäudes.

13.12.1977 Baugenehmigung (Az. 3331/77) zur Wohnhauserweiterung mit Garage 1.BA: Keller, Erdgeschoss, Dachstuhl ohne Ausbau, 4 PKW-Stellplätze.

14.02.1979 Baugenehmigung (Az. 107/97) zum Dachgeschossausbau zu einem Beherbergungsbetrieb mit 11 Betten, Nutzungsänderung Garage in Küche im Erdgeschoss, 6 Pkw-Stellplätze.

21.05.1990 Baugenehmigung (Az. 1124/89) für ein Carport mit den Abmessungen: Länge= 5,68 m, Breite= 2,97 m.

Modernisierungen:

2009: Abdichtung und Wärmedämmung der Kelleraußenwände sowie neue Keller- Lichtschächte montiert. Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung Einbau von Kunststofffenster mit Isoglas im Dachgeschoss.

Einbau von Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung im Erdgeschoss, 07.01.2013 lt. Einstanzung im Glasrand.

Einbau einer Luftwärmepumpe mit solarer Unterstützung zur Brauchwassererwärmung.

Modernisierung der EG- Betreiberwohnung und teilweise eine Modernisierung von Wohnungen im DG.

Gebäudeenergieausweis:

Ein Gebäudeenergieausweis liegt nicht vor.

Ausrichtung:

Die Veranda ist nach Süden ausgerichtet. Der Hauszugang für die Wohnungen Nr. 1- 3 und die Betreiberwohnung liegt an der Gebäude- Ostseite. Der Eingang zur Ferienwohnung Nr. 4 befindet sich an der Gebäude-Nordseite.

Raumaufteilung und Nutzung der Wohnungen: (siehe auch die anliegenden Grundrisse)

Erdgeschoss:

Betreiberwohnung:
Windfang mit Treppe zum Dachgeschoss, Diele, Küche - Frühstücksraum, Wohnen, Kind, Vollbad.

Ferienwohnung Nr. 4 lt. Bauplan:
Flur, Eltern, Kind, Duschbad und eine Küche.

Dachgeschoss (Whg. Nr. 1-3):

2 Ferienwohnungen bestehend aus jeweils: Flur, Schlafraum mit Kochnische und ein Duschbad.

1 Ferienwohnung besteht aus Flur, Schlafraum, Schlafraum mit Kochnische und ein Duschbad.

Belichtung und Besonnung: Je nach Ausrichtung der Wohnung: Ausreichend bis gut.

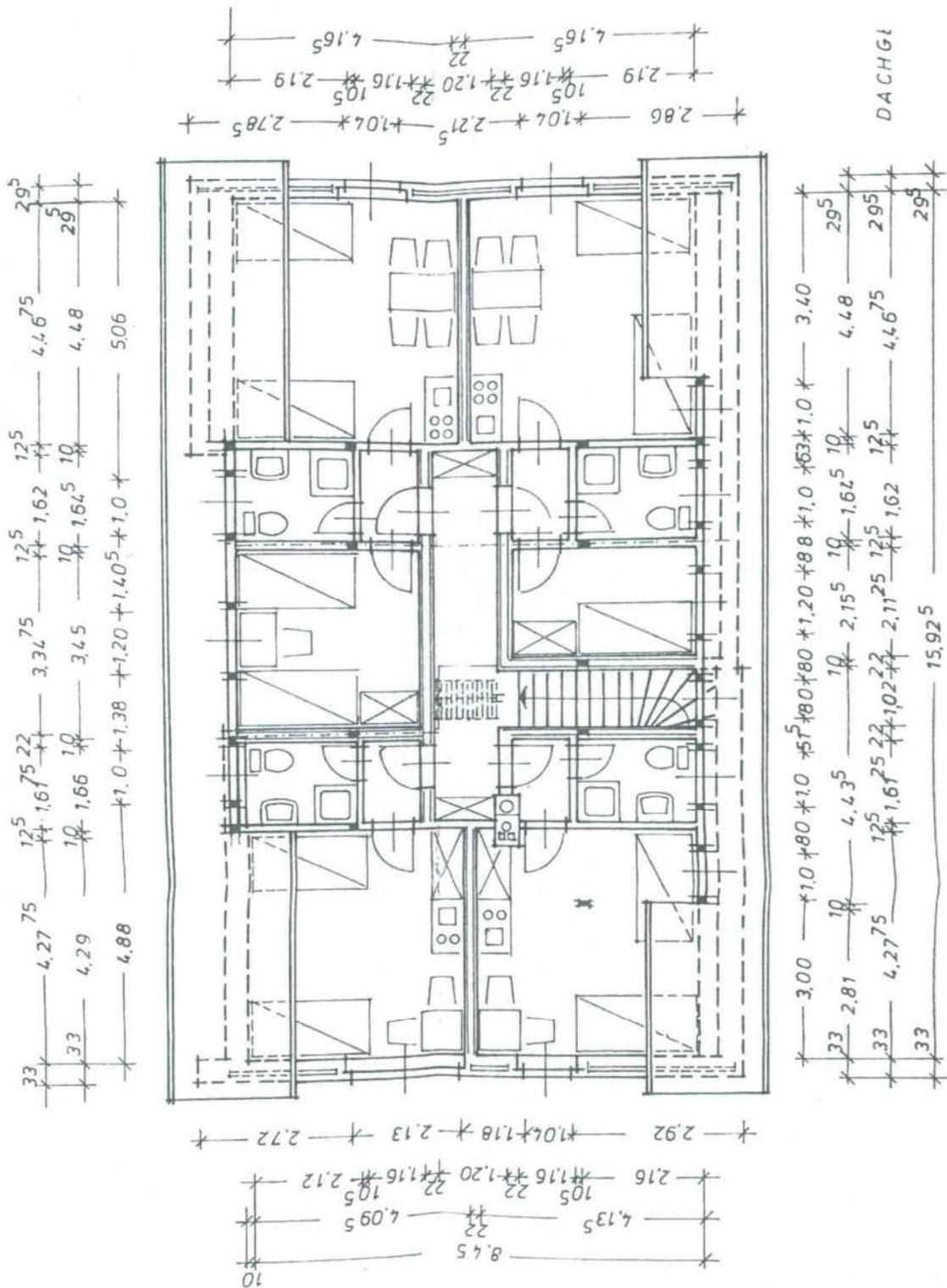
Lichte Raumhöhen: Im Kellergeschoss 2,07m und 2,36 m.
Im Erdgeschoss 2,35 m (Betreiberwohnung).

Baubeschreibung des Gebäudes

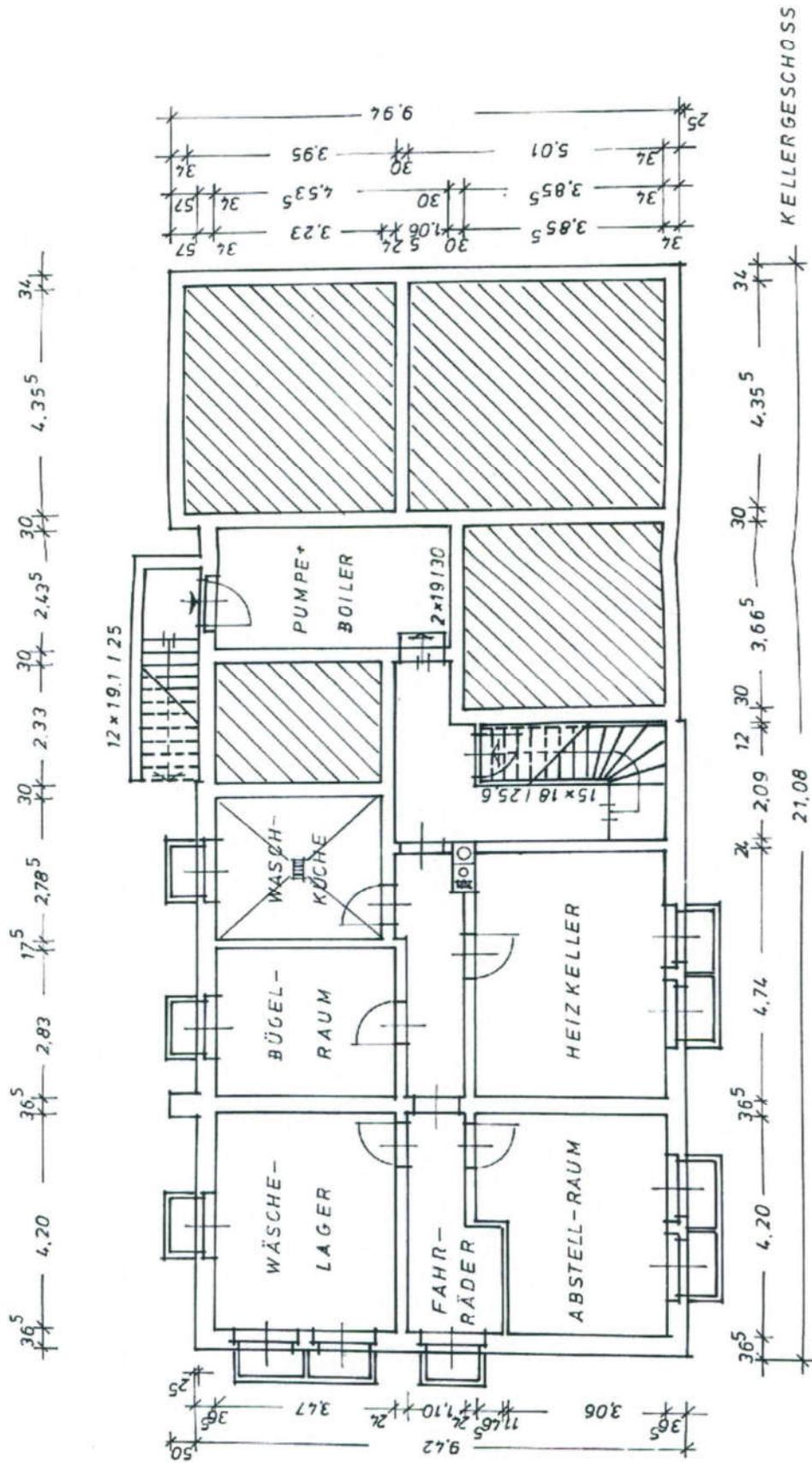
Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Gründung:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	1- und 2-schalige Mauerwerkswände, außenseitig als Sichtmauerwerk bzw. verputzt und hell gestrichen. Die Giebelwände sind mit Holz verschalt und farbig gestrichen. Die Gaubenwände sind verschiefert, Farbe: anthrazit.
Veranda (ohne Baugenehmigung):	Die Veranda besteht aus einer leichten Holzkonstruktion. Dacheindeckung mit PVC- Lichtplatten aus Kunststoff. Die Veranda steht auf dem darunterliegenden Keller.
Innenwände:	Mauerwerkswände und Wände in Leichtbauweise.
Geschossdecken:	Stahlbeton mit glatter Untersicht. Kellerdecke aus Stahlbeton bzw. als Trägerdecke mit Ziegelausfachung.
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion mit rd. 50 Grad Dachneigung und mit Dachaufbauten.
Dacheindeckung:	Betondachsteine in 2009 verlegt, Farbe anthrazit, weiße Blenden. Dachentwässerung aus Zinkblech.
Schornstein:	Ein gemauerter Schornstein; Abdeckung mit einer Haube.
Kelleraußentreppe:	Die seitlichen Wände sind farbig gestrichen. Die Stufen sind mit farbigen Klinkerplatten belegt. Handlauf und Umwehrungen bestehen aus Metall, schwarz gestrichen.
Besondere Bauteile:	2 Dachaufbauten 2 Eingangspodeste mit 2 Stufen 1 Eingangsüberdachung an der Whg. Nr. 4 1 Veranda ohne eine Baugenehmigung 1 Kellerlichtschacht 1 Kelleraußentreppe

Beschreibung der Außenanlagen

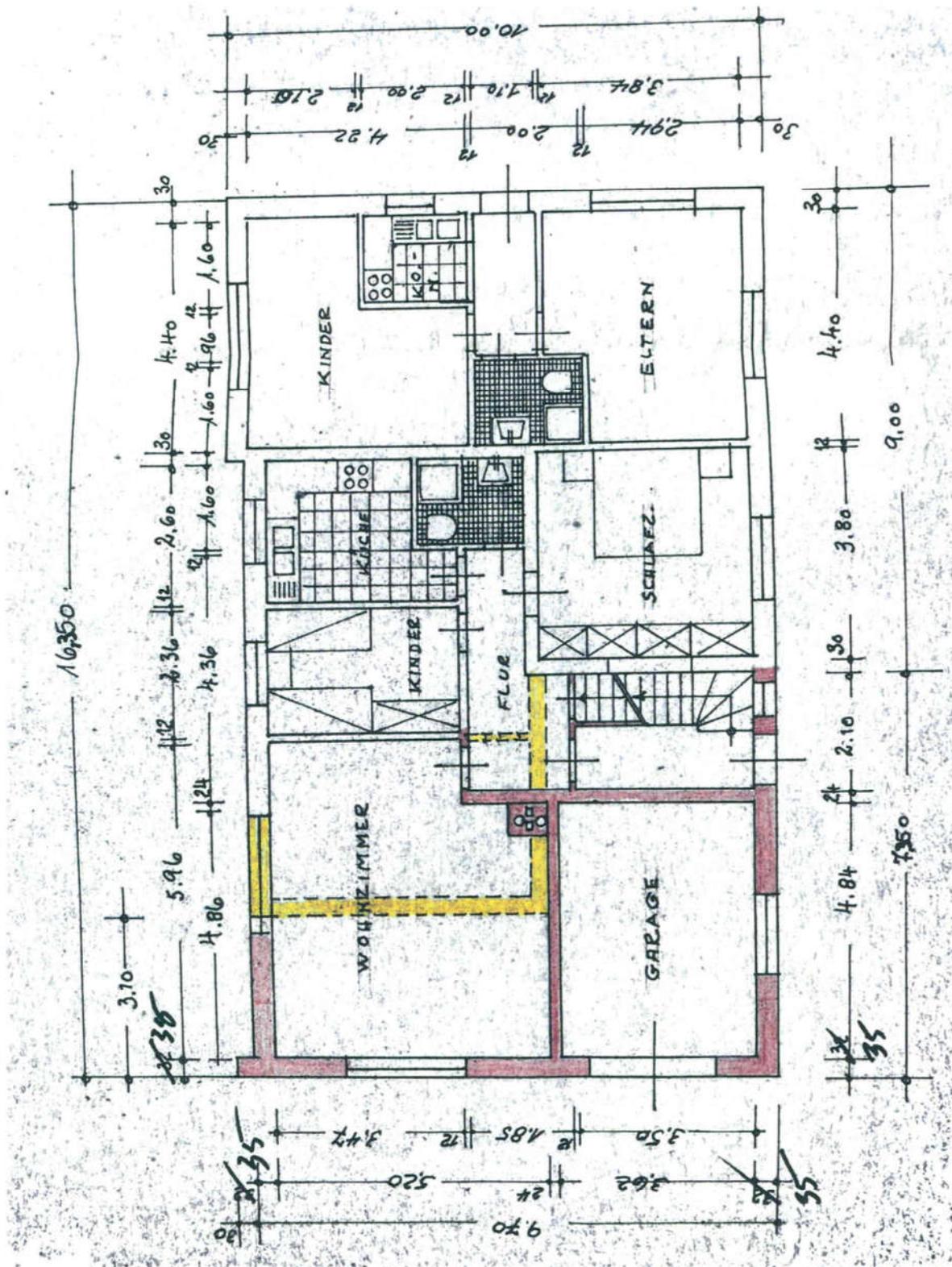
- Grundstücksgestaltung:** Das Grundstück ist umlaufend mit einem Erdwall und einer Knickbepflanzung begrenzt. Die Zufahrt ist mit Betonpflaster befestigt. Steige und ein Freisitz sind mit Waschbetonplatten bzw. mit roten Klinkern belegt. Die Stellplätze für Pkw sind im nördlichen Grundstücksbereich angelegt und mit Grandbaustoffe befestigt. Die nicht bebauten, bzw. befestigten Flächen sind mit Rasen und Bepflanzungen aus überwiegend Laubbäume angelegt. Vorhanden sind ein Fahrradständer, Außenbeleuchtung und eine Wäschespinne.
- Carport:** Im nord- westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Carport mit angebautem Abstellraum aus einer Holzkonstruktion mit einem flach geneigten Dach. Dacheindeckung mit Bitumen- Dachbahnen bzw. Lichtplatten aus Kunststoff. Die Wände bestehen teils aus Stülp Schalung bzw. Holzzäune. Der Boden im Carport ist nicht befestigt. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Kunststoff. Die Firsthöhe beträgt 2,50 m.
- Anmerkungen:** Die Grundfläche es Carports beträgt $7,65 \text{ m} * 5,72 \text{ m} = 43,8 \text{ m}^2$. Genehmigt wurde ein Carport mit einer Grundfläche von $5,68 \text{ m} * 2,97 \text{ m} = 16,87 \text{ m}^2$. Laut Bebauungsplan Nr. 3 dürfen Garagen eine Grundfläche von max. 30 m^2 nicht überschreiten.
Das Carportgebäude ist entsprechend zurück zu bauen.
- Gartenhäuser:** Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Gartenhaus aus einer leichten Holzkonstruktion mit Satteldach und angebautem Pultdach. Die Firsthöhe beträgt 2,70 m. Die Grundfläche des Hauses beträgt $6,86 \text{ m} * 3,99 \text{ m} = 27,37 \text{ m}^2$.
- Im süd- westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein weiteres Gartenhaus aus einer leichten Holzkonstruktion mit einem flach geneigten Dach aus Trapezbleche. Die Firsthöhe beträgt 2,15 m. Die Grundfläche des Hauses beträgt $3,56 \text{ m} * 3,88 \text{ m} = 13,81 \text{ m}^2$.
- Laut Bebauungsplan Nr. 3 ist nur ein Garten- und Spielhaus pro Grundstück zulässig. Die Grundfläche von max. 10 m^2 darf nicht überschreiten.
Die bestehenden Gartenhäuser sind entsprechend zurück zu bauen.
- Ver- und Entsorgung:** Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Regenwasser versickert auf dem Grundstück.
- Allgemeine Beurteilung:** Ortstypische Außenanlagen in einem gepflegten Zustand. Die Nebenanlagen befinden sich in einem ungenügenden Unterhaltungszustand. Bauliche Nebenanlagen sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 bzw. der erteilten Baugenehmigung zurück zu bauen.



Genehmigter Dachgeschoss- Grundriss
 (Entspricht nicht dem heutigen Zustand mit 3 Ferienwohnungen)



Kellergeschoss



Grundriss- Erdgeschoss der Baugenehmigung Az. 3331/77 vom 13.12.77
 - Wohnhauserweiterung mit Garage, Keller, Erdgeschoss -