

<b>Sitzungsvorlage</b>		Vorlagen-Nr. 1966/19-24/0193	
Fachbereich:	Bauanträge, Bauvoranfragen		
Sachbearbeiter/in:	Speth, Tanja	Datum	05.07.2022
Beratungsfolge			
Nr. Gremium		Termin	TOP-Nr. Status
1. Rhodt unter Rietburg Gemeinderat			<b>öffentlich</b>

Tagesordnungspunkt:

**Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Theresienstraße, Flurstücks-Nr. 56, 55**

**Sach- und Rechtslage:**

Für das Vorhaben Anbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Theresienstraße auf den Flurstücks-Nr. 56, 55 ist am 07.06.2022 ein Plan mit Höhenangaben eingegangen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Rhodt u.R.

Weiterhin liegt das Vorhaben im Bereich der Gestaltungssatzung und der Denkmalzone und bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung SÜW.

In der Sitzung vom 30.03.2022 in der Bauausschusssitzung wurde über das Bauvorhaben wie folgt beraten:

*Für das Vorhaben Anbau und Erweiterung eines Wohnhauses, Theresienstraße auf den Flurstücks-Nr. 56, 55 ist am 21.02.2022 ein Antrag auf Änderungsbaugenehmigung eingegangen.*

*Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Rhodt u.R.*

*Weiterhin liegt das Vorhaben im Bereich der Gestaltungssatzung und der Denkmalzone und bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung SÜW.*

*Gemäß vorliegender Planung ist ein Anbau und eine Erweiterung des Wohnhauses im südlichen Grundstücksbereich über eine Tiefe von 13,93 m und einer Breite im Norden von 6,75 m und einer Breite im Süden von 9,76 m mit Satteldach geplant. Eine Dachneigung ist den Plänen nicht zu entnehmen. Im Westen sind 4 und im Osten sind 2 Dachflächenfenster geplant.*

*Mit Bescheid vom 06.08.2010 wurden Pläne bereits genehmigt. Hier war ein Anbau mit einer Tiefe von 13,51 m und einer Breite von 6,65 m mit Satteldach geplant. Die genehmigten Pläne sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.*

*Gemäß § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung müssen Dachneigungen zwischen 38 Grad und 48 Grad betragen, Flach-, Shed und Tonnendächer sind unzulässig. Gebäude die den Ortsrand bilden, müssen traufständig zur freien Natur oder zu den Hausgärten errichtet werden. Trauf- und Firsthöhen müssen sich in die benachbarte Bebauung einfügen. Kniestöcke sind nur zulässig, wenn sie sich im Hinblick auf die Anpassung an die Nachbarbebauung einfügen.*

*Eine Dachneigung für das Satteldach ist den Plänen nicht zu entnehmen.*

*Das Gebäude soll im Süden teilweise giebelständig errichtet werden und Kniestöcke sind vorgesehen.*

*Gemäß § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung sind Dachflächenfenster unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Dachflächenfenster dürfen eine maximale Breite von 0,75 m nicht überschreiten und müssen dabei ein stehendes Rechteck bilden.*

*Die geplanten Dachflächenfenster haben eine Breite von 1,0 m und sind im liegenden Format geplant.*

*Gemäß § 8 Abs. 5 der Gestaltungssatzung sollen Fenster und Haustüren vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Metallfenster und glänzende Kunststofffenster sind nicht zulässig.*

*Wie die Fenster und Türen ausgeführt werden, ist den Plänen nicht zu entnehmen.*

*Gemäß § 10 sind vom öffentlichen Verkehrsraum, vom Ortsrand, von Fuß- und Wirtschaftswegen her sichtbare Balkone und Loggien unzulässig. Bei Gebäuden nach § 4 Satz 2 können Balkone und Loggien ausnahmsweise zum Ortsrand und Wirtschaftswegen hin zugelassen werden, wenn sie loggienartig in einen Nebengiebel integriert sind. Die Breite des Nebengiebels darf dabei ein Drittel der Hausbreite nicht überschreiten (zur Stellung des Hauptgebäudes wird dazu auf § 6 Abs. 1 Satz 2 verwiesen).*

*Im Obergeschoss sind im Süden zwei französische Balkone und im Westen ist ein französischer Balkon geplant.*

*Die Ortsgemeinde hat über die Ausnahmen/Abweichungen zu entscheiden.  
Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindlich Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben erteilt werden kann.  
Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.*

*Der beantragten Abweichung Dachneigung wird einstimmig zugestimmt.  
Der beantragten Abweichung Stellung der Gebäude wird mit 3 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen nicht zugestimmt.  
Der beantragten Abweichung Kniestöcke wird einstimmig zugestimmt.  
Der beantragten Ausnahme Einbau Dachflächenfenster wird einstimmig zugestimmt.  
Der beantragten Abweichung Größe/Format Dachflächenfenster wird mit 4 ja-Stimmen bei 1 Enthaltung zugestimmt.  
Der beantragten Abweichung Ausführung Fenster/Türen wird einstimmig zugestimmt.  
Der beantragten Abweichung/Ausnahme Errichtung französische Balkone wird einstimmig zugestimmt. Der Bauausschuss erteilt mit 2 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen nicht das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.*

*Im Stellungnahmebogen hat Herr Ortsbürgermeister Pister folgendes als sonstige Anmerkungen eingetragen:*

Die Stellung der geplanten Gebäude zur Nachbarbebauung fehlt, darum können wir die Stellung dazu nicht beurteilen. Das ist dem Ausschuss wichtig um es zu beurteilen. Die Höhenverhältnisse zur Nachbarbebauung sollten dargestellt werden.

In dem neu vorgelegten Plan sind die Trauf- und Firsthöhen angegeben.

Die Ortsgemeinde hat über die Abweichung zu entscheiden.  
 Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindlich Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben erteilt werden kann.  
 Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.

**Haushaltsrechtliche Auswirkung:**

<input type="checkbox"/>	Im Haushalt stehen Haushaltsmittel zur Verfügung: Buchungsstelle: _____ €
<input type="checkbox"/>	Im Haushalt sind keine Mittel veranschlagt. Ein entsprechender Deckungsbeschluss ist zu fassen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Der Beschluss hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.
<input type="checkbox"/>	Gesonderte Stellungnahme Fachbereich Finanzen:

**Beschlussvorschlag:**

Der beantragten Abweichung Stellung der Gebäude wird zugestimmt/nicht zugestimmt.  
 Der Ortsgemeinderat erteilt/erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

**Beratungsergebnis:**

Ausschließungsgründe sind zu beachten:  Ja  Nein

Die Beschlussfassung erfolgte:

<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	
<input type="checkbox"/>	davon Enthaltungen:	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
<input type="checkbox"/>	Ratsmitglied hat wegen § 22 Abs. 1 GemO nicht teilgenommen und zuvor im Zuhörerbereich Platz genommen / den Sitzungsraum verlassen: <i>Name Ratsmitglied</i>			
<input type="checkbox"/>	Ratsmitglied hat freiwillig auf Teilnahme verzichtet:			
<input type="checkbox"/>	Das Stimmrecht des Vorsitzenden ruht gemäß § 36 Abs. 3 GemO.			
<input type="checkbox"/>	Bemerkung:			