Edenkoben, den 07.01.2022

1966/19-24/0158

TOP-Nr.:

Fachbereich: Bauanträge, Bauvoranfragen
Sachbearbeiter/in: Speth, Tanja

Sitzungsvorlage für Rhodt unter Rietburg Gemeinderat (öffentlich)

Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Theresienstraße, Flurstücks-Nr. 562

Für das Vorhaben Erneuerung und Neueinbau Dachflächenfenster, Einbau bodentiefe Fenster, Einbau Rollläden, Anbau Treppe, Erneuerung Dach und Einbau Dachflächenfenster, Theresienstraße auf der Flurstücks-Nr. 562 ist am 15.12.2021 ein Bauantrag eingegangen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Theresienstraße Nord“ 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 teilt der Bauherr folgendes mit:

Gewünschte Maßnahmen:
*-Tausch der vorhandenen Dachflächenfenster im nördlichen Satteldach (jeweils 2 auf der Nordseite und 2 auf der Südseite. Bestandsgröße 2 * 50*80 und 2 * 70*110.*

*a) Entweder vergrößert: aus 50 * 80 wird 55 *98 und aus 70*110 wird 94*118 (wäre unsere Vorzugsvariante)*
b) Oder 1 zu 1

*-Im Norden ist ein zusätzliches Dachflächenfenster mit 94*118 bzw. 70*110 ageplant.*

*-Neues Dachflächenfenster im Zwischenbau 100*100 oder entsprechend kleiner falls 100*100 nicht möglich ist. Im vom öffentlichen Raum nicht einsehbar.*

-Neue Fenster auf der Nordseite. Ausführung wie heute aber bodentief. Ansicht vom öffentlichen Raum ändert sich nicht wegen Balkongeländer-

-Vorbaurollladen für die Fenster Nordseite. Im vom öffentlichen Raum nicht sichtbar. Unterhalb des Dachvorsprungs, deshalb vom öffentlichen Raum nicht sichtbar.

-Treppe vom Balkon auf darunter liegende Terrasse

-Dach auf Vorderhaus erneuern (Dach abschlagen und komplett neu wiederaufbauen)
a) Dach soll 1 zu 1 getauscht werden. Außenansicht ändert sich nicht. Dachstuhl ist vom Holzwurm stark geschädigt. Die Raumhöhe im Obergeschoss ist zum Teil kleiner als 2 m und damit nicht zukunftsfähig bewohnbar. Bei einem neuen Dach könnte die Decke zwischen Obergeschoss und Dach entfallen und damit die Räume mit einer „normalen" Raumhöhe entstehen.
Dach wurde von einem Zimmermann besichtigt. Eine Reparatur wurde nicht empfohlen, sondern ein Austausch.
b) Wenn möglich sollen im neuen Dach 3 Dachflächenfenster auf der Ostseite und 3 Dachflächenfenster auf der Westseite realisiert werden. Dies um die Räume mit ausreichend Tageslicht zu versorgen. Im Bild unten

Gemäß § 7 (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 Dachflächenfester im nördlichen Satteldach, jeweils 2 auf der Nordseite und 2 auf der Südseite sollen ausgetauscht werden mit den bevorzugten Maßen 55*98 und 94*118 wobei die Bauherren bereit sind diese auch 1 zu 1 zu tauschen (Bestandsmaß 50 * 80 und 70 * 110).

-Auf der Nordseite ist ein neues Dachflächenfenster geplant mit der bevorzugten Größe 94*118 oder in der Bestandsgröße 70*110.

-Am Zwischenbau ist ein neues Dachflächenfenster geplant mit den Maßen 100*100 oder entsprechend kleiner falls 100*100 nicht möglich ist.

-Im Vorderhaus sind 3 Dachflächenfenster Richtung Osten und 3 Dachflächenfenster Richtung Westen geplant.

Gemäß § 8 (3) der Gestaltungssatzung sind sprossenlose Fenster unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von Ortsstraßen und Plätzen aus nicht einsehbar sind.

Die bodentiefen Fenster Richtung Norden sind ohne Sprossen geplant.

Gemäß § 8 (4) der Gestaltungssatzung sollen Fenster und Haustüren vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Metallfenster und glänzende Kunststofffenster sind nicht zulässig.

Die Fenster sollen als Kunststofffenster ausgeführt werden.

Gemäß § 8 (6) der Gestaltungssatzung sind Holzklappläden zu erhalten. Bei Neuanfertigung sind Bretterläden zu bevorzugen und entsprechend farblich zu behandeln. Rollläden sind nur ausnahmsweise zugelassen, wenn Sicherheitsgründe dies erfordern. Aufgesetzte Rollladenkästen sind nicht zulässig.

Es sind Vorbaurollläden für die Fenster auf der Nordseite geplant.

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

Finanzierung (Stellungnahme des Fachbereich Finanzen):

.....
Fachbereichsleiter

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Ausnahme Austausch Dachflächenfenster auf dem nördlichen Satteldach (2 Dachflächenfester auf der Südseite und 2 Dachflächenfenster auf der Nordseite mit der bevorzugten Größe 55*98 und 94*118 wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ausnahme 1 zusätzliches Dachflächenfenster auf der Nordseite mit dem bevorzugten Maß 94*118 wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ausnahme neues Dachflächenfenster im Zwischenbau 100*100 wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ausnahme 3 Dachflächenfenster Richtung Osten wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ausnahme 3 Dachflächenfenster Richtung Westen wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ausnahme sprossenlose Fenster wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Abweichung Ausführung Fenster in Kunststoff wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ausnahme Vorbaurollläden im Norden wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der Ortsgemeinderat erteilt/erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

....
Fachbereichsleiter/in Sachbearbeiter/in