

Sitzungsvorlage		Vorlagen-Nr. 1966/19-24/0250	
Fachbereich:	Bauanträge, Bauvoranfragen		
Sachbearbeiter/in:	Speth, Tanja	Datum	13.02.2023
Beratungsfolge			
Nr.	Gremium	Termin	TOP-Nr. Status
1.	Rhodt unter Rietburg Gemeinderat		öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Theresienstraße, Flurstücks-Nr. 485

Sach- und Rechtslage:

Für das Vorhaben Änderung an bestehendem Gebäude, Theresienstraße auf der Flurstücks-Nr. 485 sind am 26.01.2023 Änderungspläne eingegangen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Theresienstraße Nord“ der Ortsgemeinde Rhodt u.R.

In der Bauausschusssitzung der Ortsgemeinde Rhodt u.R. wurde am 05.12.2022 über die Bauantrag wie folgt beraten:

Für das Vorhaben Änderung am bestehenden Gebäude, Theresienstraße auf der Flurstücks-Nr. 485 ist am 06.10.2022 ein Bauantrag eingegangen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Theresienstraße Nord“ einfacher Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rhodt u.R.

Weiterhin liegt das Vorhaben im Bereich der Gestaltungssatzung, Denkmalzone und das betreffende Gebäude ist im Verzeichnis der Kulturdenkmälern der Kreisverwaltung SÜW geführt (Renaissance-Torbogen, bez. 1597).

Gemäß § 2 (2) der Gestaltungssatzung bleiben alle Einzelgebäude von dieser Satzung unberührt, die als Kulturdenkmäler im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmälern für den Kreis SÜW erfasst sind oder noch werden und deren Veränderung grundsätzlich der Genehmigung durch die Kreisverwaltung, Untere Denkmalschutzbehörde, nach dem Denkmalschutzgesetz bedürfen.

Der Planer teilt folgendes mit:

Erdgeschoss:

Der Grundriss (WE 1) wird geringfügig geändert. Im hinteren Gebäudeteil (WE 2) der bisher als Keller genutzt wurde, wird der Boden um 65 cm abgesenkt und es entsteht eine 3 Zimmer Wohnung.

In die Garage und die Scheune im hinteren Grundstücksbereich wird das EG einer neuen Wohnung eingebaut und eine Terrasse angelegt.

Obergeschoss:

Im Haupthaus werden die Grundrisse geändert, und es entstehen 2 Wohnungen. Die Garage und die Scheune im hinteren Bereich werden aufgestockt und zum OG der neuen Wohnung ausgebaut.

Dachgeschoss:

Das DG im Haupthaus wird ausgebaut es entstehen 2 Wohnungen. Das neue DG auf der Garage und Scheune werden als 3. Wohnebene der neuen Wohnung ausgebaut. Der Dachstuhl vom Hauptgebäude wird erneuert, Dachdeckung wie Bestand. Es werden 13 Dachflächenfenster eingebaut. Der Dachstuhl auf der Garage und Scheune wird erneuert, Dachdeckung wie Haupthaus.

Ansicht Nord:

Die Giebel Fenster werden vergrößert, da sie teilweise als 2. Rettungsweg benötigt werden.

Ansicht West:

Fenster EG WE 2 zum Hof wird als 2. Rettungsweg vergrößert. Fenster OG WE 4 wird als 2. Rettungsweg vergrößert.

Ansicht Süd:

Im EG werden 2 Terrassentüren eingebaut. OG, DG und Dachstuhl neu.

Ansicht Ost:

Im EG und OG werden 4 Fenster vergrößert.

Gemäß 1.7 des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In Wohngebäuden ist je angefangenen 100 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Unabhängig davon dürfen bestehende Nebengebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden, soweit sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Dabei ist je angefangene 100 m² Nutzfläche der bestehenden Nebengebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Insgesamt sind 7 Wohneinheiten geplant für die 14 Stellplätze nachzuweisen wären. 3 Stellplätze können nachgewiesen, so dass 12 Stellplätze abzulösen wären.

Die Ortsgemeinde hat über die Abweichung Anzahl der Wohneinheiten zu entscheiden.

Die Ortsgemeinde hat über die Ablöse der 12 Stellplätze zu entscheiden.

Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben erteilt werden kann.

Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.

Der beantragten Befreiung Anzahl Wohneinheiten wird nicht zugestimmt.

Der Ablöse von 12 Stellplätzen wird nicht zugestimmt.

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

Nach der ursprünglichen Planung waren 7 Wohneinheiten geplant. Die 2 Wohnungen im Dachgeschoss entfallen und somit sind jetzt 5 Wohnungen vorgesehen, was jedoch weiterhin der Festsetzung 1.7 des Bebauungsplans widerspricht.

Gemäß 1.7 des Bebauungsplans sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In Wohngebäuden ist je angefangenen 100 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Unabhängig davon dürfen bestehende Nebengebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden, soweit sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Dabei ist je angefangene 100 m² Nutzfläche der bestehenden Nebengebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

Für diese wären 10 Stellplätze erforderlich, 2 Stellplätze können nachgewiesen werden, so dass 8 Stellplätze abgelöst werden müssen.

Der erforderliche Spielplatz soll ebenfalls nach Mitteilung des Planers abgelöst werden.

Die Ortsgemeinde hat über die Abweichung Anzahl Wohneinheiten zu entscheiden.

Die Ortsgemeinde hat über die Ablöse der 8 Stellplätze zu entscheiden.

Die Ortsgemeinde hat über die Ablöse des Spielplatzes 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.

Haushaltsrechtliche Auswirkung:

☐ Im Haushalt stehen Haushaltsmittel zur Verfügung:	
Buchungsstelle:	€
☐ Im Haushalt sind keine Mittel veranschlagt. Ein entsprechender Deckungsbeschluss ist zu fassen.	
☒ Der Beschluss hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.	
☐ Gesonderte Stellungnahme Fachbereich Finanzen:	

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Abweichung Anzahl Wohneinheiten wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ablöse der 8 Stellplätze wird zugestimmt/nicht zugestimmt.

Der beantragten Ablöse des Spielplatzes 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:

☐	Einstimmig	☐	Mit Stimmenmehrheit	
☐	davon Enthaltungen:	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
☐	Konsequenz aus Beschlussvorschlag und Beratungsergebnis (Konsequenz zur Klarstellung):			
☐	Ratsmitglied hat wegen § 22 Abs. 1 GemO nicht teilgenommen und zuvor im Zuhörerbereich Platz genommen / den Sitzungsraum verlassen: <i>Name Ratsmitglied</i>			
☐	Ratsmitglied hat freiwillig auf Teilnahme verzichtet:			
☐	Das Stimmrecht des Vorsitzenden ruht gemäß § 36 Abs. 3 GemO.			
☐	Bemerkung:			