

2. **Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens Edesheimer Straße, Flurstücks-Nrn. 284-287**

Für das Vorhaben Dachausbau im Vorderhaus zur 3. Wohneinheit, Edesheimer Straße auf den Flurstücks-Nr. 284-287 ist am 22.09.2021 ein Bauantrag eingegangen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Rhodt.

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

Gemäß vorliegender Planung ist ein Dachausbau im Vorderhaus zur 3. Wohneinheit geplant. Laut Mitteilung des Planers ändert sich die Fassade im Erdgeschoss und Obergeschoss nicht. Bestandspläne wurden keine vorgelegt.

Das Kellergeschoss bleibt unverändert.

Im Erdgeschoss ändert sich der Grundriss im hinteren Gebäude.

Im Obergeschoss ändert sich der Grundriss im Vorderhaus und hinteren Gebäude.

Im Dachgeschoss sind im Süden 4 Schleppdachgauben geplant.

Im Osten sind zwei neue Fenster vorgesehen.

Im Norden ist eine neue Tür und drei neue Fenster geplant.

Die Traufhöhe bleibt wie der Bestand bei 5,81 m und die Firsthöhe erhöht sich um 1,25 m auf 11,83 m.

Es sind Satteldächer mit 52 Grad geplant.

Gemäß § 6 (1) der Gestaltungssatzung müssen Dachneigungen zwischen 38 Grad und 48 Grad betragen.

Es ist eine Dachneigung von 52 Grad geplant.

Tauf- 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.

Es sind Kniestöcke geplant.

Gemäß § 6 (3) der Gestaltungssatzung sind Dächer in Tonziegeln in rot bis rotbraunen Tönen einzudecken. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Schiefer und Kupferteile dürfen ergänzend benutzt werden. Ausnahmsweise können bei Gauben und untergeordneten Nebengebäuden Dacheindeckungen mit Kupfer oder Zinkblech mit Stehfalz zugelassen werden.

Wie das eindeckt wird, ist den Plänen nicht zu entnehmen.

Gemäß § 7 (2) der Gestaltungssatzung müssen die Ansichtsflächen der einzelnen Dachgauben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen. Sie sollen 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die einzelnen Gauben sind größer als 1,5 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 7 (3) der Gestaltungssatzung sind die Gaubeneindeckungen in Material und Farbe dem Hauptdach anzugleichen, die senkrechten Außenflächen sind wie die Dachfläche oder die Gebäudeaußenwand auszuführen. Ausnahmsweise können hier Kupfer- oder Zinkbleche mit Falz oder senkrechte Brettschalung zugelassen werden.

Wie die Gaubeneindeckung erfolgen soll, ist den Plänen nicht zu entnehmen.

Gemäß § 8 (1) der Gestaltungssatzung muss die Mauerfläche jeder Außenwand gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes, sowie des Straßenbildes angepasst sein. Dies gilt auch für Fensterläden. Sätze 1 und 3 gelten nicht für Neben- und Rückgebäude, die nicht dem Wohnen dienen.

Gemäß § 8 (2) der Gestaltungssatzung müssen Fenster- und Eingangsöffnungen ein stehendes Format aufweisen.

Bei den geplanten Fenstern ist kein stehendes Format geplant.

Gemäß § 8 (3) sind sprossenlose Fenster unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von Ortsstraßen und Plätzen aus nicht einsehbar sind. Bei Renaissance (Fachwerkbauten), barocken und nachbarocken Fassaden sind Fenster nur mit der ursprünglichen Teilung zulässig, d.h. es sind nur zweiflügelige Fenster mit und ohne Oberlicht zulässig. Die Sprossen sind als tragende Sprossen auszubilden, deren Stärke 27 mm nicht überschreiten dürfen. Fenster sollten möglichst als Verbund- oder Kastenfenster mit konstruktiven Wetterschenkeln aus Holz ausgeführt werden und deinen hellen Anstrich erhalten. Fensterbänke sollen als Sandstein- oder Kunststeinfensterbänke, in mindestens 8 cm Stärke ausgeführt werden. Satz 1 gilt nicht für Gebäude nach § 4 Satz 2.

Es sind sprossenlose Fenster vorgesehen.

Gemäß § 8 (4) der Gestaltungssatzung sollen Fenster und Haustüren vorzugsweise in Holz ausgeführt werden. Metallfenster und glänzende Kunststofffenster sind nicht zulässig. Form, Größe und Material der Fenster sind auf die Gesamtgestaltung der Fassade abzustimmen. Zulässig sind nur Fensterformate in hoch-rechteckiger Form (Höhe größer Breite).

Die Fenster sind nicht in hoch-rechteckiger Form geplant.

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

Die Ortsgemeinde hat über die beantragten Abweichungen/Ausnahme 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.

Dorfplaner, Architekt Klaus Zörcher, stellt das geplante Bauvorhaben mittels Power-Point-Präsentation dem Gemeinderat vor und erläutert dieses umfassend.

Das Thema Brandgiebel Ost- und Westseite und die damit verbundene Problematik wird von Architekt Zörcher speziell erläutert.

Fragen werden von Architekt Zörcher direkt beantwortet.

Der beantragten Abweichung Dachneigung wird mit 14 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

Der beantragten Firsthöhe wird mit 11 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen zugestimmt.

Der beantragten Abweichung Kniestock wird mit 9 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt.

Der beantragten Abweichung Größe Gauben wird mit 13 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen zugestimmt.

Der beantragten Abweichung Fensterformat wird 14 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme zugestimmt.

Der beantragten Abweichung/Ausnahme sprossenlose Fenster wird einstimmig nicht zugestimmt.

Die geplante Form der Brandgiebel auf der Ost- und Westseite wird einstimmig abgelehnt. Eine Entschärfung der Situation (z. B. durch Abwalmen) ist planerisch umzusetzen um das Einfügen ins Ortsbild zu gewährleisten.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauvorhaben wird mit 14 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

Begründung:

Die Form der geplanten Brandgiebel Ost- und Westseite sowie die geplanten sprossenlosen Fenster passen nicht ins Ortsbild und widersprechen der geltenden Gestaltungssatzung.

Ortsbürgermeister Pister gibt zu bedenken, dass bei 5 Zustimmungen und 2 Ablehnungen das Einvernehmen zu erklären wäre. Die Kreisverwaltung hatte hierzu in der Vergangenheit die Ablehnung ausgesetzt und dem Bauantrag stattgegeben.