3. Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Theresienstraße, Flurstücks-Nr. 489

Für das Vorhaben Abbruch Bestandsdach und Neuerrichtung Flachdach, Theresienstraße auf der Flurstücks-Nr. 489 ist am 14.09.2021 ein Bauantrag eingegangen.

Das Vorhaben 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 ist im nördlichen Grundstücksbereich an der westlichen Grundstücksgrenze der Abbruch eines Bestandsdaches und die Errichtung eines Flachdaches über eine Breite von 6,38 m und einer Tiefe von 7,88 m geplant.

In der Sitzung des Bauausschusses der Ortsgemeinde Rhodt u.R.vom 07.08.2021 wurde über eine Bauvoranfrage wie folgt beraten:

Für das Vorhaben Änderung Dacheindeckung, Theresienstraße auf der Flurstücks-Nr. 489 ist am 09.06.2021 eine Bauanfrage eingegangen.

Das Vorhaben 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.

Die Bauherrin teilt folgendes mit:
In der Anlage finden Sie sowohl den Plan sowie die Ansichten des rückwärtigen Teils der Theresienstraße. Das gekennzeichnete Dach ist derzeit mit Wellasbestzementplatten belegt. Diese würden wir gerne entfernen und entsorgen lassen. Anstelle der Wellasbestzementplatten würden wir das Dach mit einer Betonplatte versehen. Von der Straße aus ist dieser Teil des Gebäudes nicht ersichtlich, da sich das Dach in Richtung Norden befindet. Daher stellen wir diesbezüglich einen Abweichungsantrag zur Ortssatzung.

Gemäß § 6 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.

Bestehende historische Dächer sind auch durch Umbauarbeiten in ihrer Grundstruktur und Gestaltung zu erhalten. Bei Neueindeckung dieser Dächer sind Tonziegeln (Biber, Falz, Naturschiefer) zu verwenden.

Dächer sind in Tonziegel 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. Dachrinnen und Regenrohre sind aus Zink-und Kupferblech, mit fachgerecht hergestelltem Standrohr aus Gusseisen oder Stahl auszuführen.

Ortsgang-und Traufgesimse sind in profilierter Ausführung aus Holz oder Natursandstein herzustellen. Kunststoff-und Metallverkleidungen sind unzulässig. Sichtbare Sparren sind nur bei den Gebäuden zulässig, die von den Ortsstraßen her nicht sichtbar sind. Aufdachdämmungen sind nur zulässig, wenn die vorhandenen Proportionen von Ortgang und Traufe erhalten werden können.

Der Bauherr teilt dem Ortsbürgermeister mit, dass er das Asbest-Dach sanieren möchte. Um in Zukunft flexibler zu sein, möchte er zunächst eine Betondecke als Abschluss und Decke realisieren. Dies würde zunächst helfen um das Asbest-Dach zu ersetzen. In der weiteren Planung möchte er darauf noch weiter entwickeln. Diese Ideen möchte er jedoch erst noch reifen lassen.

Die Ortsgemeinde hat über die 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.

Der beantragten Abweichung Dachform wird einstimmig zugestimmt.
Der beantragten Abweichung Dachneigung wird einstimmig zugestimmt.
Der beantragten Abweichung Dacheindeckung wird einstimmig zugestimmt.
Der Bauausschuss erteilt einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

Die Ortsgemeinde hat über die 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.

Nach umfassender Diskussion wird den beantragten Abweichungen (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung) mit 7 Ja-Stimmen und 8 Enthaltungen zugestimmt.

Der Ortsgemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.