

2. Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Weinstraße, Flurstücks-Nr. 394, 395

Für das Vorhaben „Errichtung von zwei Wohneinheiten in bestehendem Bauensemble“, Neubau auf Gewölbekeller, Weinstraße auf den Flurstücks-Nr. 394 und 395 wurde am 07.04.2022 ein Antrag auf Änderungsbaugenehmigung eingereicht.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Rhodt unter Rietburg.

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

Gemäß vorliegender Planung ändert sich der Grundriss im Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und in der Galerie.

Ostansicht:

Im Obergeschoss sind drei F90 Fenster geplant. Im Dachgeschoss sind drei F90 Fenster (genehmigt waren zwei) vorgesehen. In der Galerie sind statt drei Dachflächenfenster mit den Maßen 66/160 und 66/118 vier Dachflächenfenster mit den Maßen 66/140 geplant.

Westansicht:

Es ist ein vorgebauter Balkon auf Ebene des Obergeschosses geplant. In der Galerie sind statt zwei Dachflächenfenster mit den Maßen 66/98 drei Dachflächenfenster mit den Maßen 66/140 vorgesehen. Die Gaube wird als Schleppdachgaube ausgeführt.

Nordansicht:

Im Dachgeschoss entfällt ein Balkongeländer. Im Obergeschoss wird die genehmigte Glasfront verkleinert und es ist ein Balkon mit Treppe in den Garten geplant.

Die Planerin teilt folgendes mit:

- A) *Der Luftraum zur Galerie ist kleiner montiert worden, als in den Plänen vom 03.05.2021 gezeichnet. Dies ist einem Fehler bei der Montage und Auftragsbestätigung geschuldet. Daher ändert sich innen die Galerie. Die Galerie wird neu um den Kniestockbereich und durch nichtbegehbare und nicht nutzbare Abtrennungen verkleinert. Der Nachweis, dass es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt, ist beigefügt, ebenso der Nachweis des Galeriecharakters. Die Gebäudeklasse 3 wird daher eingehalten.*
- B) *Änderungen auf der Ostseite:
Ein zusätzliches Dachflächenfenster, dafür sind die genehmigten DFF etwas kleiner. Vier zusätzliche F90-Fenster im OG und DG, dafür sind diese auch kleiner. Diese Fenster sind nicht einsehbar.*
- C) *Änderungen auf der Nordseite:
Vorgebauter Balkon auf Ebene des Obergeschosses. Im EG entfällt das „Gartenzimmer“*
- D) *Änderungen auf der Westseite (Hof):
Vorgebauter Balkon auf Ebene des Obergeschosses. Ein zusätzliches Dachflächenfenster, Lage und Größe der zwei genehmigten Dachflächenfenster ändert sich geringfügig. Die Gaube wird als Schleppgaube ausgebildet.*
- E) *Innen ändert sich etwas die Raumaufteilung, daher sind die Bauzahlen ebenfalls beigefügt.*

Gemäß § 7 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.

Sowohl im Osten als auch im Westen sind Dachflächenfenster 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. Bei Renaissance (Fachwerkbauten), barocken und nachbarocken Fassaden sind Fenster nur mit der ursprünglichen Teilung zulässig. Das heißt, es sind nur zweiflügelige Fenster mit und ohne Oberlicht zulässig. Fenster sollten möglichst als Verbund- oder Kastenfenster mit konstruktiven Wetterschenkeln aus Holz ausgeführt werden und einen 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.

Auf der Ostseite sind F90 Fenster ohne Sprossen geplant.

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

Wie die F90 Fenster ausgeführt werden ist den Plänen nicht zu entnehmen.

Gemäß § 10 der Gestaltungssatzung sind vom öffentlichen Verkehrsraum, vom Ortsrand, von Fuß- und Wirtschaftswegen her sichtbare Balkone und Loggien nicht zulässig. Bei Gebäuden nach § 4 Satz 2 können Balkone und Loggien ausnahmsweise zum Ortsrand und den Wirtschaftswegen 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 Satz 1, Satz 2 verwiesen).

Richtung Norden ist ein Balkon mit einer Breite von 6,87 m und einer Tiefe von 3,10 m geplant.

Die Ortsgemeinde hat über die Ausnahmen/Abweichung 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.

Dipl. Ing. Zörcher erläutert dem Gemeinderat das Bauvorhaben.

Nach kurzer Diskussion beschließt der Gemeinderat einstimmig den Ausnahmen bei den Dachflächenfenstern, den sprossenlosen Fenstern, sowie der Abweichung bei der Errichtung des Balkons zuzustimmen und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

Die Ratsmitglieder Schilling, König und Dr. Heintz-Gehm beanstanden des Weiteren die Umsetzung des ersten Bauabschnittes im vorderen Gebäude. Hier wurde im ursprünglichen Bauantrag ein Plan mit Sprossenfenstern vorgelegt. Die Umsetzung erfolgte allerdings mit sprossenlosen Fenstern. Der Gemeinderat spricht sich hier dafür aus, dass die Verbandsgemeindeverwaltung sich mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung in Verbindung setzen soll um diese Angelegenheit zu prüfen.