3. Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Weyherer Straße, Flurstücks-Nr. 4963

Sach- und Rechtslage:

Für das Vorhaben Ausbau und Erweiterung Scheune zu Wohnzwecken, Umbau Wohnhaus, Weyherer Straße auf der Flurstücks-Nr. 4963 ist am 07.06.2022 eine Bauanfrage eingegangen.

Der Planer teilt folgendes mit:
Für oben genanntes Bauvorhaben im Bereich der Gestaltungssatzung Rhodt, möchten wir gerne folgende Punkte mit Ihnen vorberaten, bevor dann der Bauantrag eingereicht wird.

Das Bauvorhaben betrifft das Anwesen Weyherer Straße und beinhaltet das zur Straße giebelständige Wohnhaus, die quer liegende Scheune und den dahinter liegenden Anbau.

Um wieder bei dem familiengeführten Winzerbetrieb leben zu können, möchten die Antragsteller das Dachgeschoss der Scheune zu Wohnzwecken ausbauen. Dazu soll auch der vorhandene Anbau hinter der Scheuen noch aufgestockt werden. Das Erdgeschoss des Wohnhauses soll als Weinprobierstube und Verkaufsraum umgenutzt werden. Das Dachgeschoss wird ebenfalls zum Wohnen genutzt.

Die Maßnahmen liegen außerhalb der Denkmalzone. Mit Herrn Jacob von der Denkmalschutzbehörde Kreisverwaltung SÜW wurde dazu schon Kontakt aufgenommen. Gegen die Ausführung wurden keine Bedenken geäußert.

Die Rückseite der Scheune und der Anbau liegen im Randbereich der Satzung, sind von der Weyherer Straße nicht einsehbar und eher dem Neubaugebiet zuzuordnen.

Die äußeren Veränderungen werden wie folgt beschrieben:
Wohnhaus
-Erneuerung Dacheindeckung (Tonziegel, naturrot) und Dämmung nach EnEV.
-Umbau vorhandene Gaube und Einbau einer zusätzlichen Gaube mit Schleppdach und Ziegeleindeckung. Ansichtsflächen jeweils <1,5 m². Verkleidung verputzt oder Stehfalzbleche.
-Austausch vorhandener Dachflächenfenster nach EnEV (Einbau in zulässiger Weise vor Inkrafttreten der Satzung). Breite <75 cm, als stehendes Rechteck.
-Die neuen Fenster-/Türöffnungen erhalten Sandsteingewände oder Putzfaschen.

Scheune:
-Erneuerung Dacheindeckung (Tonziegel, naturrot) und Dämmung nach EnEV.
-Einbau einer neuen Dachgaube auf der Hofseite mit Schleppdach und Ziegeleindeckung. Gauben-Verkleidung verputzt.
-Einbau von Dachflächenfenstern auf der rückwertigen Dachseite: Breite <75 cm, als stehendes Rechteck.

Aufstockung Anbau:
-Errichtung in Holzbauweise mit Flachdach (begrünt und Nutzung für PV Anlage).
-Fassade mit Holzverschalung

Sämtliche neuen Fenster werden als Holzfenster ausgeführt.

Über folgende Abweichungen der Gestaltungssatzung möchte der Gemeinderat/Bauausschuss bitte beraten und eine Zustimmung in Aussicht stellen:

Wohnhaus/Scheune im einsehbaren Bereich:
-Unterbrechung der Traufe durch die neue Dachgaube in der Scheune.
-Ansichtsfläche der Gaube <1,5 m².

Scheune/Aufstockung im nicht einsehbaren Bereich:
-neue Dachflächenfenster auf rückseitigem Scheunendach, Breite <75 cm, als stehendes Rechteck.
-Dachform und Dachneigung = Flachdach begrünt und Nutzung für PV Anlagen
-Ausführung Fassade mit Holzschalung
-Fensteröffnung über Eck (liegendes Format).

Bitte erteilen Sie die Zustimmung für die geplante Baumaßnahme.

Gemäß § 7 (2) der Gestaltungssatzung dürfen Dachaufsätze die Traufe nicht unterbrechen.

Die Traufe wird durch die neue Dachgaube in der Scheune unterbrochen.

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.

Es sind neue Dachflächenfester geplant.

Gemäß § 6 (1) der Gestaltungssatzung müssen Dachneigungen zwischen 38 Grad und 48 Grad betragen, Flach-, Shed- und Tonnendächer sind unzulässig.

Gemäß § 7 (5) der der Gestaltungssatzung sind Solarzellen, Sonnenkollektoren und Anlagen zur Stromerzeugung unzulässig.
Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von den historischen Straßenzügen und deren Eingangs- und Kreuzungsbereichen der Ortsgemeinde Rhodt u.R. nicht sichtbar sind d.h. von den historischen Straßen aus gesehen, von keiner Seite sichtbar.
Zu den historischen Straßen zählen: Theresienstraße, Weinstraße, Edesheimer Straße, Weyherer Straße, sowie der Stich Herrengasse von der Weinstraße bis zum Pfarrhaus und die Gasse von der Weinstraße zur Gaststätte „Alte Schmiede“.

Dabei sind die Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren parallel nahe der Dachfläche anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren. Weiterhin sind diese Module in dunkler Gestalt und dunklem Rahmen oder farblich an die Dachfläche angepasst, auszuführen (beispielsweise monokristalline Zellen).

Es ist ein begrüntes Flachdach und Nutzung für PV Anlagen geplant.

Gemäß § 5 (1) der Gestaltungssatzung dürfen Fassaden baulicher Anlagen nur als Putzflächen, in Sandstein (auch als Verblendung) oder in Holzfachwerk mit verputzten Ausfachungen ausgeführt werden.

Gemäß § 5 (2) der Gestaltungssatzung dürfen Fassaden nicht mit Metall, poliertem oder geschliffenem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Mosaik, Glas- oder Kunststoffen aller Art sowie Faserzementplatten verkleidet werden. Die Verwendung ähnlich wirkender Materialien und Anstriche ist nicht zulässig.

Die Fassade ist mit Holzverschalung geplant.

Gemäß § 8 (2) der Gestaltungssatzung sind Öffnungen, die die Gebäudeecke unterbrechen unzulässig. Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen.

Es ist eine Fensteröffnung über Eck im liegenden Format 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.

Beschluss:

Dorfplaner Zörcher nimmt ergänzend Stellung. Fragen der Ratsmitglieder werden direkt beantwortet.

Die nachfolgenden Beschlüsse werden einstimmig gefasst:

- Der beantragten Abweichung Unterbrechung Traufe wird zugestimmt.
- Der beantragten Ausnahme Dachflächenfenster wird zugestimmt.
- Der beantragten Abweichung Dachform/Dachneigung wird zugestimmt.
- Der beantragten Ausnahme PV-Anlage wird zugestimmt.
- Der beantragten Abweichung Ausführung Fassade in Holz wird zugestimmt.
- Der beantragten Abweichung Fensteröffnung über Eck wird zugestimmt.
- Der beantragten Abweichung Fensterformat wird zugestimmt.
- Der Ortsgemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.