

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

Sach- und Rechtslage:

Für das Vorhaben Abbruch, Umbau, Instandsetzung, Nutzungsänderung, Errichtung von 2 Zwerchgiebeln, 1 Dachgaube und Dachflächenfenster, Theresienstraße auf der Flurstücks-Nr. 489 ist am 04.01.2023 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 Erdgeschoss im Norden eine Spindeltreppe geplant die zur Dachterrasse führt und der Grundriss wird verändert.

Im Dachgeschoss wird der Grundriss verändert und das im Norden befindliche Flachdach soll als Dachterrasse umgenutzt werden.

Im Osten sind 3 Dachflächenfenster, Richtung Westen ist 1 Dachflächenfenster und eine Gaube mit Pultdach und einer Neigung von 13 Grad geplant. Richtung Süden und Norden ist ein Zwerchhaus mit Satteldach und einer Dachneigung von 48 Grad vorgesehen. Richtung Süden ist ein Dachflächenfenster geplant.

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 Dachflächenfenster Richtung Osten, Westen und Süden geplant.

Gemäß § 7 (2) der Gestaltungssatzung müssen die Ansichtsflächen der einzelnen Dachgauben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen. Sie sollen 1,5 m² nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachgauben vom Dachrand muss mindestens die doppelte Sparrenfeldbreite betragen, der Abstand vom First mindestens 1,50 m. Dachaufsätze dürfen die Traufe nicht unterbrechen.

Die geplante Gaube hat eine Breite von 2,60 m und eine Höhe von 1,60 m. Die zwei geplanten Zwerchgiebel unterbrechen jeweils die Traufe.

Gem. § 8 Abs. 4 der Gestaltungssatzung sollen Fenster und Haustüren vorzugsweise in Holz auszuführen werden. Metallfenster und glänzende Kunststofffenster sind nicht zulässig. Kunststofffenster matt mit Holzstruktur können ausnahmsweise zugelassen werden.

Wie die Fenster und Türen 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 unzulässig.

Bei Gebäuden nach § 4 Satz 2 können Balkone und Loggien ausnahmsweise bei Nichteinsehbarkeit von historischen Straßen Weinstraße, Theresienstraße, Weyherer Straße und Edesheimer Straße zugelassen werden.

Es ist eine Dachterrasse Richtung Norden geplant, die durch den Zwerchgiebel erreicht werden kann.

Der Bauausschuss hat über die Ausnahmen/Abweichungen zu entscheiden.
 Der Bauausschuss hat zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben erteilt werden kann.
 Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.

Haushaltsrechtliche Auswirkung:

<input type="checkbox"/> Im Haushalt stehen Haushaltsmittel zur Verfügung:	
Buchungsstelle:	€
<input type="checkbox"/> Im Haushalt sind keine Mittel veranschlagt. Ein entsprechender Deckungsbeschluss ist zu fassen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Der Beschluss hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.	
<input type="checkbox"/> Gesonderte Stellungnahme Fachbereich Finanzen:	

Beschluss:

Der beantragten Ausnahme Dachflächenfenster wird zugestimmt.
 Der beantragten Abweichung Größe Dachgaube wird zugestimmt.
 Der beantragten Abweichung Zwerchhaus unterbricht Traufe wird zugestimmt.
 Der beantragten Ausnahme Dachterrasse wird zugestimmt.
 Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

Beratungsergebnis:

Ausschließungsgründe sind zu Ja Nein beachten:

Die Beschlussfassung erfolgte:

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