



Fachbereich: Natürliche Lebensgrundlagen, Bauen
Sachbearbeiter/in: Speth, Tanja

Sitzungsvorlage für Rhodt unter Rietburg Gemeinderat (öffentlich)

Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens in der Weinstraße, Flurstück-Nr. 383, 383/2

Für das Vorhaben Abbruch der Nebengebäude im rückwärtigen Bereich, sowie Abbruch des Wohngebäudes entlang der östlichen Grundstücksgrenze, Wiederaufbau des Gebäudes entlang der östlichen Grundstücksgrenze, sowie im rückwärtigen Bereich zur Wiederherstellung der ursprünglichen Hofanlage, Weinstraße auf den Flurstücks-Nr. 383 und 383/2 ist ein Bauantrag eingegangen.

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.

Der Planer teilt folgendes mit:

Beschreibung des Anwesens:

Die Hofanlage besteht aus einem größeren Wohngebäude (lt. Türschlußstein 1818 errichtet) entlang der westlichen Grundstücksgrenze, einem kleineren Wohngebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie Kelterhaus, Remise und Stallungen im rückwärtigen Bereich.

Die Hofanlage mit Nebenportal ist auf das Jahr 1578 datiert.

Das Anwesen liegt im Bereich der Rechtsverordnung „Denkmalzone Rhodt unter Rietburg“ und ist selbst in die Denkmalliste eingetragen und daher als geschütztes Denkmal anzusehen.

Großes Wohngebäude:

Das größere Wohngebäude mit Walmdach ist mit einem Gewölbekeller unterkellert.

Als vorhandene Materialien konnten festgestellt werden:

Außenwände:	Bruchsteinmauerwerk mit Sandsteingewänden
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Holzbalkendecken
Dachstuhl:	Pfettendachstuhl, Walmdach
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegeln
Fenster:	Holz-Sprossenfenster
Fassade:	Putzfassade hell gestrichen
Innentreppe:	Holz-Wangentreppe
Fußböden:	Holzböden, Fliesen

Das Wohnhaus wurde 2016 instandgesetzt (siehe denkmalrechtliche Genehmigung vom 09.02.2016, Az.: 100089/DS) und ist bewohnt.

Kleines Wohngebäude:

Das kleinere zweigeschossige Wohngebäude ist selbst nicht unterkellert. Der Keller schließt seitlich an das Gebäude an. Der gesamte Dachraum ist nicht ausgebaut und wurde als Speicher genutzt.

Als vorhandene Materialien konnten festgestellt werden:

Außenwände:	Bruchsteinmauerwerk mit Sandsteingewänden sowie eine Fachwerkwand
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decken:	Holzbalkendecken
Dachstuhl:	Pfettendachstuhl, Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegeln
Fenster:	Holz-Sprossenfenster
Fassade:	Putzfassade
Beschattung:	Holz-Klappläden
Innentreppe:	Holz-Wangentreppe
Fußböden:	PVC-Bodenbeläge, teilweise Fliesen in Bad und Küche

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands ist das Wohnhaus seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt.

Kelterhaus, Remise und Stallungen:

Die Außenwände aus Bruchsteinmauerwerk sowie die Sandsteingewände des Kelterhauses, der Remise sowie der Stallungen sind nur noch teilweise erhalten.

Bereits 1973 wurde festgestellt, dass diese Gebäude und Gebäudeteile stark einsturzgefährdet sind und der Teilabbruch dieser Gebäude veranlasst. Als Ursache wurden stark beschädigte Holzbauteile durch Schädlinge und Rissbildungen im Mauerwerk durch ungleiche Setzungen angegeben.

Auszug aus dem Gutachten vom November 1973:

Das Anwesen liegt bei der östlichen Ortseinfahrt von Rhodt an der Weinstrasse - Landesstrasse 512 - es ist eine ausgebaute, kanalierte Strasse. Das große Wohngebäude wurde laut Türschlußstein 1818 errichtet. Es ist mit einem Kellergewölbe vollständig unterkellert. Aussenwänden in Bruchsteinen mit Sandsteingewänden. Die Aussenmauern im Erd- und Obergeschoß in Bruchsteinmauerwerk. Die Geschoßdecken sind Holzbalkendecken, Dachstuhl in Holz mit einf. Biberschwanzdachziegeln. Holzfußböden, Holzklappläden, einfache Türen, Einzelofenheizung, einfache Fenster mit Sprossenenteilung. Wände verputzt, elektrische Leitungen. Wände verputzt, elektr. Leitungen teilweise unter Verputz. Die Stockwerkstreppe in Holzstufen. Der bauliche Zustand ist mäßig, im Speicher sind an den Balken, sichtlich Holzwurmspuren erkennbar.

Im Erdgeschoß ist in jüngster Zeit ein Bad (WC und Dusche) mit Boden- und Wandfliesen eingebaut worden. Der Küchenboden ist ebenfalls gefliest. Das WC ist auch neu eingebaut. Bei dem kleinen Wohngebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude, mit nur 2,30 m hohen Stockwerken. Außenmauern in Bruchsteinen, Innenwänden in Ziegelsteinen, Holzbalkendecken, Dachstuhl in Holz mit Biberschwanzziegeln. Der Erdgeschoßboden in Beton mit Isolierung, darauf Tapiflex, ein Bad mit Fliesen, Küche in Tapiflex. (Diese Verbesserungen wurden vom Mieter durchgeführt). Der Kellerraum zu dieser Wohnung befindet sich in demselben Bau, jedoch nebenan.

Das Nebengebäude (Querbau im rückwärtigen Teil) ist aus statischen Gründen nicht mehr standfest. Es sind viele Balken vom Holzwurm zerstört, die Lehmwickelhölzer teilweise durchgefallen. Die Bruchsteinmauern zeigen viele Risse, die Mauer ist zum Teil ausser Lot. Der Dachstuhl ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt, aber an vielen Stellen eingebrochen. Das Nebengebäude stellt keinen Bauwert mehr dar, es ist als abbruchreif zu bezeichnen. Im Anschluß an das Nebengebäude ist das Mitterhaus, dieser Bau ist mehrmals wegen Einsturzgefahr abgestützt. (Fa. Ecker Söhne, Landau). Auch das Kellerrhaus ist abbruchreif. Der Teil neben dem kleinen Wohngebäude ist noch erhaltungswürdig, dies läßt sich jedoch nur mit sehr hohen Kosten ermöglichen. Die Mauern sind noch standfest, das Gebälk ist zu erneuern, der Dachstuhl kann repariert werden.

Der große Hof ist gepflastert, die große halbrunde, 2 m hohe Freitreppe muss neugesetzt werden, sie hat sich im Laufe der Jahrzehnte verschoben.

Das Anwesen hat Kanal, Wasser und Stromanschluß.

Der gesamte bauliche Zustand ist mittelmäßig, die Instandhaltung vernachlässigt. Die vorhandenen Bauschäden sind nicht zu übersehen.

Geplante Abbrucharbeiten:

Kleines Wohngebäude

Für dieses Gebäude fehlen aufgrund der schlechten Bausubstanz, den niedrigen Raumhöhen (< 2,20 m) und der mangelhaften Energiebilanz wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Sanierung des Gebäudes würde einen unverhältnismäßig hohen Instandsetzungs- und Unterhaltsaufwand darstellen. Das Gebäude soll daher abgebrochen und durch ein neues Gebäude ersetzt werden.

Kelterhaus, Remise und Stallungen:

Die verbliebenen Mauerreste (Sandstein) und Sandsteingewände werden vorsichtig abgetragen und zwischengelagert.

Eingangstreppe großes Wohnhaus:

Aufgrund ungleichmäßiger Setzungen, Fehlstellen und ausgetreten Stufen ist die Sandstein-Treppenanlage nicht mehr sicher begehbar. Die gesamte Treppe wird abgetragen und durch eine neue Sandsteintreppe ersetzt. Die geplante Treppenform wird an die neue Eingangstreppe des „Rhodter Schlössl“ angelehnt.

Hoftoranlage mit Nebenportal:

Die gesamte Toranlage weist setzungsbedingt Risse sowie Schäden durch eindringende Feuchtigkeit auf. Die Toranlage wird abgetragen, die Sandsteingewände zwischengelagert und für den Wiederaufbau verwendet.

Sandsteingewände, -platten und -stürze, Dachziegel und Pflastersteine

Sämtliche Gewände, Stürze, Bruchsteine, Dachziegel und Pflastersteine werden während der Bauphase zwischengelagert und beim Wiederaufbau verwendet.

Geplanten Erweiterungs- und Wiederaufbaumaßnahmen:

Allgemein:

Das ursprünglich vorhandene Gebäudeensemble mit und rechtem Flügel sowie rückwärtigem Querbau, wird durch die geplanten Maßnahmen wiederhergestellt.

Die ursprünglich vorhandene Höhenabstufung zwischen dem größeren und kleineren Wohnhaus wurde bei der Planung berücksichtigt. Die Firsthöhe des kleineren Wohnhauses ist 2,00 m niedriger als bei dem großen Wohngebäude geplant.

Einfügung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB:

Die geplanten Maßnahmen fügen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Bauliche Nutzung:

Grundstücksgröße: Flurst. Nr.: 383 = 900 m² + Flurst.Nr.: 383/2 = 50 m² Gesamt: 950 m²

Bebaute Fläche geplant: 544 m² → GRZ 0,57 < 0,6 (Mischgebiet / Dorfgebiet)

Gebiet gemäß Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Unterkellerung:

Derzeit ist nur das größere Wohnhaus mit einem Gewölbekeller und ein Teilbereich des kleineren Wohnhauses unterkellert. Im Zuge der Baumaßnahme sollen alle Gebäude und Gebäudeteile unterkellert werden.

Der Gewölbekeller bleibt unverändert erhalten. Der Keller im Bereich des kleinen Wohngebäudes wird aufgrund der Bauälligkeit erneuert.

Großes Wohngebäude:

Das große Wohngebäude bleibt in seiner Nutzung sowie der Gestaltung unverändert erhalten. Zur Vergrößerung der Wohnfläche soll das Gebäude in nördlicher Richtung erweitert werden. Der geplante 2-geschossige Anbau nimmt sämtliche Höhen (Trauf- und Firsthöhe, Geschoßhöhen sowie die Dachneigung) des vorhandenen Gebäudes auf, so dass Altbau und Anbau eine Einheit bilden. Das vorhandene Walmdach wird im Bereich des Anbaus verlängert.

Neues Gebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze:

Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Kniestock und Krüppelwalmdach welches sich von der Straße bis zum Garten hin erstreckt.

Wie bereits bei der ursprünglichen Bebauung sind im Erdgeschoss die Garagen, Neben- und Abstellräume untergebracht.

Die Räumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoss werden während dieser 1. Bauphase (Wiederherstellung der Hofanlage) noch nicht ausgebaut.

In einer 2. Bauphase (wird mit separatem Antrag beantragt) ist der Ausbau des Gebäudes mit gebietsverträglichen Nutzungen vorgesehen.

Rückwärtiger Querbau:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach in der das geplante Schwimmbad mit Ruhebereich untergebracht wird.

Materialien und Gestaltung der neuen Gebäude:

Zielsetzung der geplanten Baumaßnahme ist die Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Hofanlage.

Die vorhandene und unverändert bleibende Gestaltung (Farbgebung und Materialien) des großen Wohnhauses wird daher bei den neuen Gebäuden berücksichtigt.

Außenwände:	Poroton-Mauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Dachform:	Walm-, Krüppelwalm- und Satteldach
Dachneigung:	45°
Decken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Dachstuhl:	Pfettendach
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegeln, rot- rotbrauner Farbton
Fenster:	Holz-Sprossenfenster (weiß) in senkrecht stehendem Format mit Sandsteingewänden
Fassade:	Putzfassade, hell gestrichen
Hoforanlage mit Nebenportal:	Holztore mit Sandsteingewände (wie Bestand)
Garagen:	Holztore mit Sandsteingewände
Terrasse zum Hof:	Mauerwerk, verputzt mit Sandsteinelementen, Belag: Holzdielen
Balkone zum Garten:	Mauerwerk, verputzt mit Sandsteinelementen, Belag: Steinbelag Überdacht mit Walmdächern mit Biberschwanzeindeckung
Außentreppen:	Sandstieptreppen mit Sandsteingeländer

Solarenergie:

Aufgrund der gewünschten Verwendung von erneuerbaren Energien, soll das bestehende größere Wohnhaus im Bereich des Anbaus Solarelemente (8 Stück) auf der westlichen Dachfläche erhalten.

Die Dachfläche wurde so gewählt, dass diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar ist.

Die gewonnene Solarenergie dient zur Unterstützung der Warmwasserbereitung.

Gemäß § 2 (2) der Gestaltungssatzung bleiben von der Gestaltungssatzung unberührt alle Einzelgebäude, die als Kulturdenkmäler im Denkmalsbuch der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße erfasst sind oder noch werden und deren Veränderung grundsätzlich der Genehmigung durch die Kreisverwaltung, Untere Denkmalschutzbehörde, nach dem Denkmalschutzgesetz (DschG) bedürfen.

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler sind die Gebäude erfasst.

Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben erteilt werden kann.

Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.

Finanzierung (Stellungnahme des Fachbereichs Finanzen):

.....
Fachbereichsleiter

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinde erteilt/erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

.....
Fachbereichsleiter/in

.....
Sachbearbeiter/in