

3. **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

Dorfplaner, Architekt Zörcher, stellt das beabsichtigte Bauvorhaben „Sanierung und Umgestaltung“ mittels Power-Point-Präsentation vor und nimmt insbesondere zur geplanten

- Erweiterung/Verlängerung Haupthaus
- Neuherstellung Querbau mit Erweiterung bis Flucht „Schlüssel“
- Neuherstellung/Verlängerung Nebengebäude Ost
- Torbogenanlage (Straßenansicht)

Stellung. Einzelfragen aus den Reihen der Ratsmitglieder werden direkt beantwortet.

Als Fazit wird das Grundkonzept zu diesem Bauvorhaben positiv bewertet.

Klärungs- und Informationsbedarf besteht u. a. wegen nicht eindeutiger Darstellung und Angaben in den vorgelegten Plänen, hinsichtlich der „Torbogenanlage“, dem

Grenzverlauf bzw. Grenzversprung im Nordwesten bezüglich der Erweiterung/Verlängerung Haupthaus und dem geplanten Kniestock im Seitengebäude einschließlich der künftigen Belichtungsgestaltung im Dachgeschoss (Seitengebäude).

Kurzfristig soll beim Bauherrn eine Stellungnahme zu folgenden Punkten eingeholt werden:

1. Torbogenanlage (Straßenansicht) zur „Weinstraße“

Klärung des Abstands von Türöffnung zu Hoftor in Bezug auf den Bogenbestand (Auflösung des Mittelpfeilers?)

2. Grenzverlauf

Der Grenzversprung im Nordwesten und seine Auswirkung sind bei der geplanten Wohngebäudeverlängerung (Haupthaus/Bestand) nach Norden nicht dargestellt.

3. Kniestock Seitengebäude und künftige Belichtungsgestaltung im Dachgeschoss

Klärungsbedarf zum vorgesehenen Kniestock im Zusammenhang mit der künftigen Belichtungsgestaltung der über 25 m langen Speicherfläche (Dachgeschoss) bei Einhaltung der Gestaltungssatzung ohne Unterbrechung der Traufen. Der Rat betrachtet derzeit den vorgesehenen Kniestock als sich nicht in die Bebauung einfügend.

Die Entscheidung zu diesem grundsätzlich positiven Bauvorhaben wird einstimmig vertagt.