

# Sitzungsniederschrift

## **05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 06.06.2018 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

### Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

### Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Klaus Huber	CSU
Heinrich Piott	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

### Stellvertreter

Alexander Wendel	Freie Wähler Dinkelsbühl	Vertretung für Herrn Dr. Matthias Lammel
------------------	--------------------------	---

Abwesend:

### Mitglieder:

Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
---------------------	--------------------------

---

## Niederschrift

In der heutigen Sitzung wurde über folgende Tagesordnungspunkte beschlossen und über weitere Tagesordnungspunkte beraten.

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1. | Baumaßnahmen Klein, Segringen<br>- Sachstandsbericht  | 3/053/2018 |
| 2. | Erweiterung des Baugebietes "Schellenheckfeld" Segringen  | 3/055/2018 |
| 3. | Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken auf dem Grundstück<br>Flur-Nr. 154 Gemarkung Hellenbach  | 3/054/2018 |
| 4. | Errichtung einer Garage mit Einliegerwohnung am Anwesen<br>Gademannstr. 30  | 3/048/2018 |
| 5. | Sanierung und Dachausbau des Anwesens Nördlinger Straße 31  | 3/049/2018 |
| 6. | Bauvoranfrage Neubau eines Bürogebäudes mit Firmengarage,<br>Werkstatt und Geschäftsführerwohnung auf dem Grundstück Flur-<br>Nr. 1530/26 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/050/2018 |
| 7. | Errichtung einer Werbeanlage am Hechtzwinger  | 3/051/2018 |
| 8. | Errichtung einer Markise vor der Terrasse Hotel Appelberg,<br>Segringer Straße 52   | 3/052/2018 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

06.06.2018

**Vorlagennummer:**

3/053/2018

---

**Berichtersteller:**

Koller, Peter

**Betreff:**

Baumaßnahmen Klein, Segringen - Sachstandsbericht

**Sachverhaltsdarstellung:**

In der Sitzung vom 07.12.2017 wurde die Gesamtbaumaßnahme auf dem Grundstück Flur-Nr. 20/2 Gemarkung Segringen vorgestellt. Geplant waren die Errichtung einer Tagespflege mit Wohnungen, 2 Mehrfamilienwohnhäuser sowie 2 Einfamilienwohnhäuser. Mit der Gesamtbaumaßnahme erklärte sich der Bauausschuss einverstanden. Im Januar 2018 wurden dann ein Einfamilienwohnhaus und die Tagespflege mit Wohnungen bauaufsichtlich genehmigt. Das 2-geschossige Einfamilienwohnhaus erhielt ein 20 Grad steiles Satteldach, während die Tagespflege mit einem 47 Grad steilem Satteldach genehmigt wurde (2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss) - siehe Anlage Genehmigung 1). Einige Wochen später legte der Bauherr eine Tektur für die Tagespflege vor mit der Begründung, dass er aus wirtschaftlichen Aspekten nicht an der Ausgangsplanung festhalten könne. Diese sah nun 3 Geschosse mit einem 30 Grad steilem Satteldach vor. Die Anzahl der Wohnungen lag nach wie vor bei sechs. Die Gesamthöhe des Gebäudes reduzierte sich von 13,53m auf 12,89m (siehe Anlage Genehmigung 2). Da die geänderte Planung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprach, insbesondere fügte sich auch die Tektur hinsichtlich Art und Maß in die nähere Umgebung ein, erteilte die Verwaltung die Nachtragsgenehmigung. Nachdem diese Planung zu Diskussionen führte, wurden in Zusammenarbeit mit Bauherrn, Planer, Bauverwaltung und Vertretern des Ortsteiles Alternativen erarbeitet, die zwar nicht an die Qualität der Ausgangsplanung heranreichten aber als akzeptable Varianten erachtet wurden. Eine davon sah nun ein Mansarddach vor (Anlagen Variante 3 und 4), welche in der Ortsteilversammlung vorgestellt wurde. Zwei weitere sahen verbesserte Fassadengestaltungen vor (siehe Anlagen Varianten 4 und 4.1). Die Bauherrschaft hat erklärt, dass sie offen sei für alle Gestaltungsvorschläge, sofern sie nicht die Ausgangsplanung betreffe. Sie sei bestrebt das umzusetzen, was als beste Lösung empfunden werde.

Anlagen:

Planzeichnungen für Genehmigungen und Alternativvorschlägen

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

**Aussprache:**

**Oberbürgermeister Dr. Hammer** erläutert den Mitgliedern des Ausschusses sowie den zahlreichen Zuhörerinnen und Zuhörern die geänderte Planung der Baumaßnahme Klein, Segringen. Er verdeutlicht, dass man bemüht ist, einen Kompromiss zu erarbeiten, mit dem Bauherr und Ortschaft einverstanden sind. In diesem Zusammenhang teilt er mit, dass man sich in der

vorausgegangenen nicht-öffentlichen Sitzung auf das Anbringen einer Holzverschalung sowie von Balkonen in Holzbauweise geeinigt und einen entsprechenden Beschluss gefasst hat.

**Stadträtin Fees** ist enttäuscht, dass das Bauvorhaben nicht wie ursprünglich genehmigt, ausgeführt werden kann. Sie befürwortet jedoch den zurückversetzten Baukörper und kann sich mit den eben genannten Holzelementen anfreunden.

**Stadtrat Piott** ist mit dem Ausbau von nunmehr 3 Geschossen nicht einverstanden. Da in der Angelegenheit eine Entscheidung gefordert wird und ein Mansarddach seiner Meinung nach nicht zum Stadtteil passt, spricht er sich ebenfalls für Holzverschalung sowie Holzbalkonen aus.

**Stadtrat Zitzmann** kritisiert die Vorgehensweise massiv und bittet um mehr Transparenz bei künftigen Verwaltungsangelegenheiten.

**Stadtrat Wendel** unterstützt die Ausführung in Holz.

**Stadtrat Schöllmann** schließt sich dem an und ergänzt, dass durch das Drehen des Baukörpers der alleeartige Charakter der Ortsstraße erhalten bleibt und weiter ausgebaut werden kann.

**Stadtrat Huber** wertet es als unglücklich, dass nach außen etwas anderes kommuniziert wurde als das, was nun tatsächlich kommt. Er hofft, dass der Bauherr das Gebäude entsprechend den Wünschen der Dorfgemeinschaft gestalten kann.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

**am** 06.06.2018

**Vorlagennummer:** 3/055/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Erweiterung des Baugebietes "Schellenheckfeld"  
Segringen

**Sachverhaltsdarstellung:**

Auf Grund der hohen Nachfrage ist geplant das Baugebiet Schellenheckfeld, Segringen nach Westen um 14 -17 Bauplätze zu erweitern. Das Konzept der Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

1 Entwurfsskizze, 1 Kanalplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Der Ausschuss empfiehlt die Planung zur Aufstellung und Weiterverfolgung dieses Bebauungsplanes an den Stadtrat zu verweisen. Die Detailplanung wird dann vom Planungsbüro im Stadtrat vorgestellt.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180606/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Diskussion:**

**Oberbürgermeister Dr. Hammer** stellt den Anwesenden die ersten Planungen für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in Segringen, Schellenheckfeld, vor. Er führt aus, dass eine Nachverdichtung im Ort aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist und die Stadtverwaltung daher neue Baugrundstücke ausweisen möchte, um den vorhandenen Bedarf zu befriedigen. Das Bebauungsplanverfahren könnte im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das Gremium diskutiert ausführlich über die Neuausweisung eines Baugebietes im Stadtteil Segringen und spricht dabei vor allem folgende Punkte an:

- Vorhandensein und Deckung des örtlichen Bedarfs (Baugebiet für Einheimische)
- Baustil: bauliche Festsetzungen und Baugestaltung (u.a. Baufenster, Dachformen und -neigung)
- Bauzwang
- Zeitliche Schiene / Beteiligung Ortssprecher und Bauwillige

**Beschluss:**

Der Ausschuss empfiehlt, die Planung für die nächste Stadtratssitzung darzustellen. Die Detailplanung ist vom zuständigen Ingenieurbüro vorzustellen. Bis zur Sitzung ist außerdem der Bedarf an Bauplätzen (Segringer / Auswärtige) zu ermitteln.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 06.06.2018  
**Vorlagennummer:** 3/054/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Umbau einer Scheune zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Flur-Nr. 154 Gemarkung Hellenbach

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen die o.g. Scheune nebst Anbau zu erwerben und zu Wohnzwecken auszubauen. Dabei soll die äußere Gestaltung erhalten bleiben.

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Hellenbach, ist aber dem Außenbereich zuzuordnen. Die unmittelbare Nähe zum Ort sowie die Pläne, ein bestehendes ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, werden grundsätzlich begrüßt. Die Erschließung (u.a. Kanalverlängerung) erfolgt auf Kosten der Antragsteller. Dem Ausschuss wird deshalb empfohlen, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Anlagen:  
Lageplan, Bestandfotos

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis. Notwendige Erschließungsmaßnahmen haben auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö3  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Bauvoranfrage besteht Einverständnis. Notwendige Erschließungsmaßnahmen haben auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 06.06.2018  
**Vorlagennummer:** 3/048/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Errichtung einer Garage mit Einliegerwohnung am Anwesen Gademannstr. 30

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die vor einiger Zeit abgebrannte Garage wieder aufzubauen und im Süden um einen zweigeschossigen Wohnhausanbau (ca. 7m x 6,75m) zu erweitern. Als Bedachung ist ein Pultdach vorgesehen. Die Garage ist als Grenzgarage zulässig, weil sie unter 9m Länge bleibt und die Wandhöhe im Mittel 3m nicht überschreitet. Der Wohnhausanbau hat den erforderlichen Grenzabstand von 3 m zur westlichen Nachbargrenze. Allerdings widerspricht die Ausführung den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“, da die Baugrenze im Süden und Westen überbaut wird. Auch hinsichtlich der Dachform (B-plan 35-40 Grad) kann die Genehmigung nur über eine Befreiung erteilt werden. Nach Mitteilung des Bauherrn wird die Unterschrift vom westlichen Angrenzer nicht erteilt werden. Aus Sicht der Verwaltung könnten die Befreiungen befürwortet werden, weil der B-plan aus den 60er Jahren ist und in diesem Bereich schon mehrfach Befreiungen erteilt wurden.

Anlagen:  
Grundrisse, Ansichten, Bebauungsplanauszug

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan (Baugrenzenüberschreitungen, Dachform) werden zugelassen.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö4  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan (Baugrenzenüberschreitungen, Dachform) werden zugelassen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 06.06.2018  
**Vorlagennummer:** 3/049/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Sanierung und Dachausbau des Anwesens  
Nördlinger Straße 31

**Sachverhaltsdarstellung:**

Das denkmalgeschützte Anwesen Nördlinger Straße 31 soll entsprechend der beiliegenden Beschreibung saniert werden. Der Dachausbau ist geplant. Zur Belichtung sind 3 Dachgauben (Schleppgauben) im Westen sowie eine Doppelgaube im Anbau (Westseite) geplant. Im Osten sind 2 nicht einsehbare Dachliegefenster vorgesehen. Ein kleineres Fenster zum Rauchabzug, das als Dachliegefenster ausgebildet ist, ist ebenfalls vor dem Kamin im Westen vorgesehen. Auf der Giebelrückseite wird ein wenig gelungener mit Kunststoff verkleideter Einschnitt beseitigt und als kleiner überdachter Balkon ausgebildet. Die Anwohnerin hat dem zugestimmt. Im Übrigen kann auf die beiliegenden Erläuterungen verwiesen werden. Das Landesamt hat der Baumaßnahme zugestimmt. Ein Stellplatz ist nachzuweisen oder bei der Stadt abzulösen.

Anlagen:  
Lageplan, Ansichten, Schnitte

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer:

**Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt!**

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der letzten Sitzung abschließend beraten!

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 06.06.2018  
**Vorlagennummer:** 3/050/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Bauvoranfrage Neubau eines Bürogebäudes mit Firmengarage, Werkstatt und Geschäftsführerwohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1530/26 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Erweiterung seines Betriebes. Im Einzelnen sollen hier ein 2-geschossiges Bürogebäude mit Einliegerwohnung sowie eine eingeschossige Garage für die Firmenfahrzeuge mit integrierter Werkstatt errichtet werden. Das Hauptgebäude hat die Ausmaße von ca. 13 m x 9 m, Garage und Werkstatt belaufen sich auf ca. 24 m x 9 m. Im OG entstehen Büros und Besprechungsräume, im EG die Wohnung für den Betriebsinhaber und seiner Familie. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet I“ und sieht hier eine Gewerbefläche vor. Für die Betriebsinhaberwohnung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Vergleichbare Befreiungen wurden in diesem Gebiet schon einige Male zugelassen.  
Anlagen: Grundrisse, Ansichten, Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit den geplanten Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die Befreiung für die Betriebsinhaberwohnung wird zugelassen.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö6  
Ja 5    Nein 2    Anwesend 0

**Beschluss:**

Mit den geplanten Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Die Befreiung für die Betriebsinhaberwohnung wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

**am** 06.06.2018

**Vorlagennummer:** 3/051/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Errichtung einer Werbeanlage am Hechtzwinger

**Sachverhaltsdarstellung:**

Im Hechtzwinger hat sich in den letzten Monaten ein kleines Cafe in historischem Ambiente etabliert. Allerdings ist dieses Cafe am Oberen Mauerweg schwer zu finden, so dass die Cafebetreiber anfragen, ob sie am Hechtzwinger (siehe Anlage) eine Werbeaufschrift aufbringen dürfen. Eine weitere Werbung ist an einer privaten Garage (siehe Foto) geplant. Die Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung verbietet Werbemaßnahmen an den Wall- und Wehranlagen, wozu der Hechtzwinger gehört und lässt nur Werbung an der Stätte der Leistung zu. Nachdem nach Auffassung der Verwaltung im Falle der Genehmigung kaum ein Bezugsfall entstünde, würden wir empfehlen, dass der Ausschuss hier ausnahmsweise eine Ausnahme zulässt. Schriftbild und Größe müssten natürlich der Satzung entsprechen (siehe Foto).

Anlage:  
2 Fotos

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der beabsichtigten Werbung besteht Einverständnis. Ausnahmen von der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung werden zugelassen.

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20180606/Ö7

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Nach ausführlicher Diskussion wird folgender **Beschluss** gefasst:

- 1) Mit der beabsichtigten Werbung am Hechtzwinger besteht Einverständnis; Ausnahmen von der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung werden zugelassen.
- 2) Mit der Werbemaßnahme an einer privaten Garage (Blickrichtung vom Gansbergsteg) besteht kein Einverständnis. Das Stadtbauamt wird mit der Antragstellerin Kontakt aufnehmen, um nach einer anderen Lösung (z.B. Werbemaßnahme Mülleimer wie schon in der Altstadt vorhanden; evtl. Standort vor dem Steg) zu suchen.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 06.06.2018  
**Vorlagennummer:** 3/052/2018

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter  
**Betreff:** Errichtung einer Markise vor der Terrasse  
Hotel Appelberg, Segringer Straße 52

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen vor der Außenterrasse am Hotel Appelberg in der Segringer Straße eine Markise zu errichten. Die Markise soll in einer Länge auf 6 m in einem Zug über die 3 Fenster vor der Terrasse gehen und die Terrasse in der Tiefe von 3 m bei Bedarf überspannen (ähnlich Modehaus Merz in unmittelbarer Nachbarschaft). Grundsätzlich sind Markisen nur vor Ladengeschäften zulässig. Allerdings wurden inzwischen bereits mehrere Ausnahmen erteilt (Cafe am Münster, Luis, Meiser's), so dass man auch hier zustimmen könnte. Die Markise ist im Falle der Genehmigung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt auszuführen.

Anlagen: 1 Ansicht

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

05. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20180606/Ö8  
Ja 0    Nein 7    Anwesend 0

**Beschluss:**

Mit der Errichtung einer Markise über der Außenterrasse am Hotel Appelberg besteht kein Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.06.2018  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Verschiedenes

---

### 1. Wasserproben Aralsee

**Oberbürgermeister Dr. Hammer** informiert die Anwesenden, dass die Wasserqualität des Aralsees nicht zu beanstanden ist. Dies ergab die jüngste Beprobung.

### 2. Eröffnung Spielplatz Bleiche

Auf Rückfrage von **Stadträtin Fees** teilt **Oberbürgermeister Dr. Hammer** mit, dass die Eröffnung des Spielplatzes an der Bleiche am 30.06.2018 stattfindet. Einladungsschreiben werden vom Hauptamt noch versandt.

### 3. Schäden Schwedenwiese

In der Angelegenheit stellt **Oberbürgermeister Dr. Hammer** nochmals klar, dass die Schäden an der Schwedenwiese nicht durch den städtischen Bauhof sondern durch ein Fremdunternehmen verursacht wurden. Der Bauhofleiter hat den Unternehmer ausdrücklich aufgefordert, die Schwedenwiese aufgrund der Niederschläge und der damit verbundenen Durchnässung des Bodens nicht abzumähen bzw. mit schwerem Gerät zu befahren.

## Genehmigung der Niederschrift

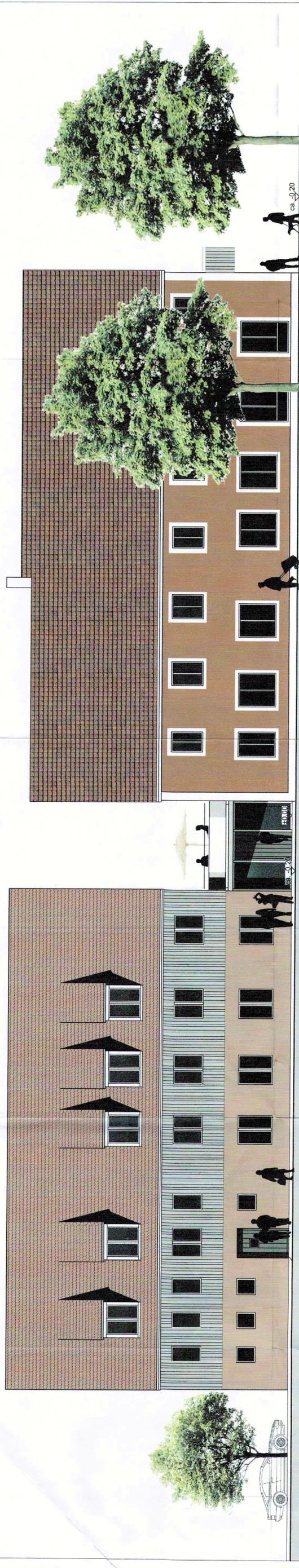
---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.04.2018 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20180606/Ö8

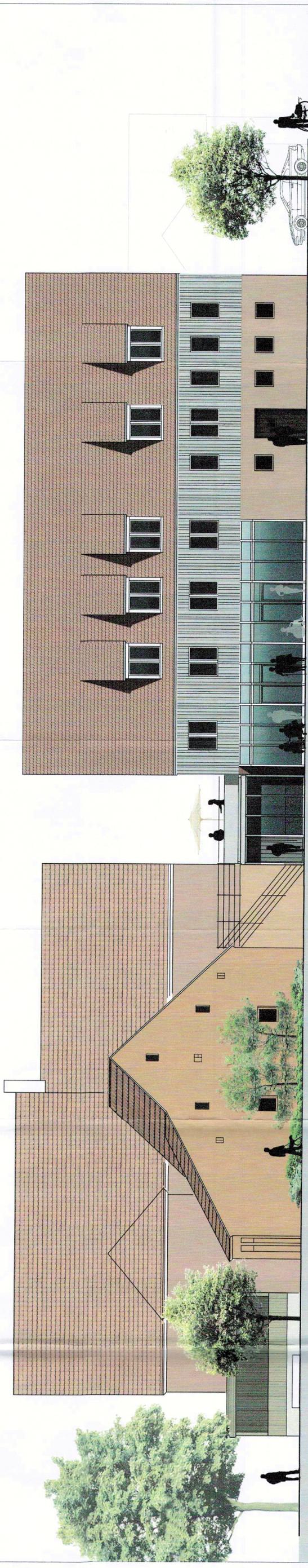
Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Simone Sellner  
Schriftführerin



best. Gebäude

westansicht

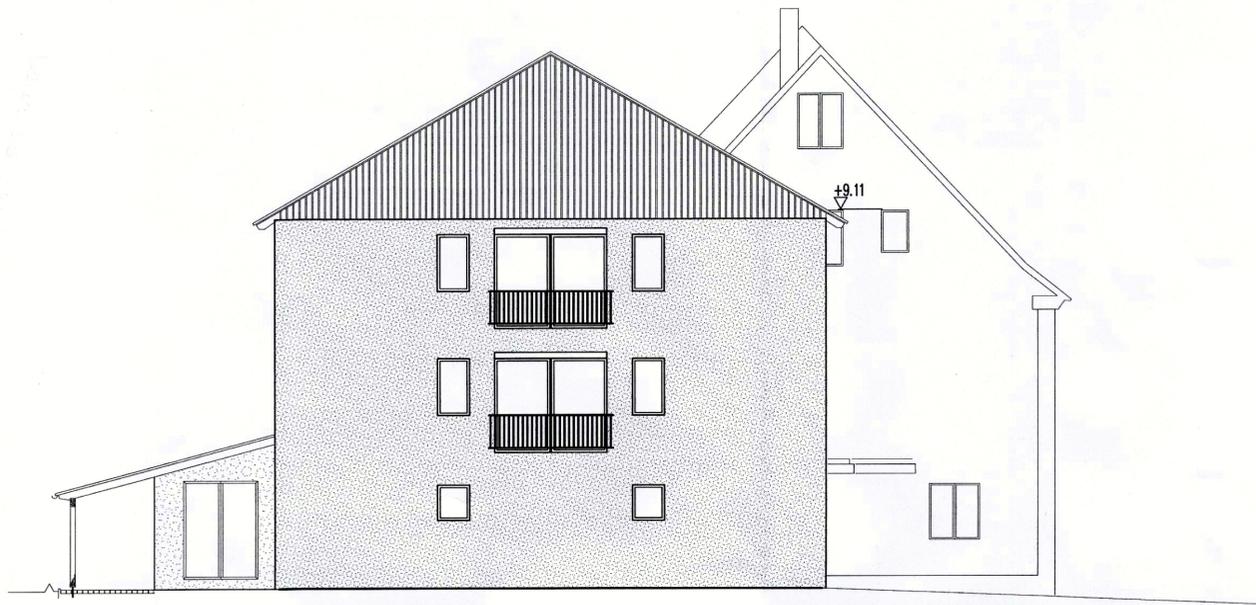


best. Scheune

ostansicht

projekt	neu- u. umbau eines gebäudes mit einer tages- pflegeeinrichtung und sechs wohnheiten			planmr.	ba 03
segringen 9, 91550 dinkelsbühl					
baubherr	klein, wilfried	flurstück	20/2	unterschrift	<i>W. Klein</i>
segringen 9, 91550 dinkelsbühl					
nachbarn	stadt dinkelsbühl	flurstück	11: 11/1; 22: 152/1; segringer str. 30, 91550 dinkelsbühl 180; 180/1; 183	unterschriften	<i>W. Klein</i>
klein, wolfgang	rain 17, 91550 dinkelsbühl		20/1		<i>W. Klein</i>
krohmer, radik + krohmer vera	rain 12, 91550 dinkelsbühl		153		
piott, gerda	rain 16, 91550 dinkelsbühl		153/1		
wegert, luise	segringen 16, 91550 dinkelsbühl		182		
planungsstufe	bauantrag			datum	20.12.2017
	vom 2. Jan. 2018			lp / hoi	4
	Genehmigt mit Bescheid			maßstab	1:100
	A. Geiseler, Dinkelsbühl				
bezeichnung	westansicht, ostansicht				
entwurfverfasser / architekt	dipl. ing. architekt bda franz jechnerer				
büro hennieden	vogelplatz 12	91567 hennieden	fon +49 (0)9825 / 9273-0	jechnerer	
büro berlin	ulapiomenade 19	14089 berlin	fax +49 (0)30 / 3680169-8	architekten	
www.jechnerer-architekten.de			fax +49 (0)30 / 3680169-9	stadtplaner	

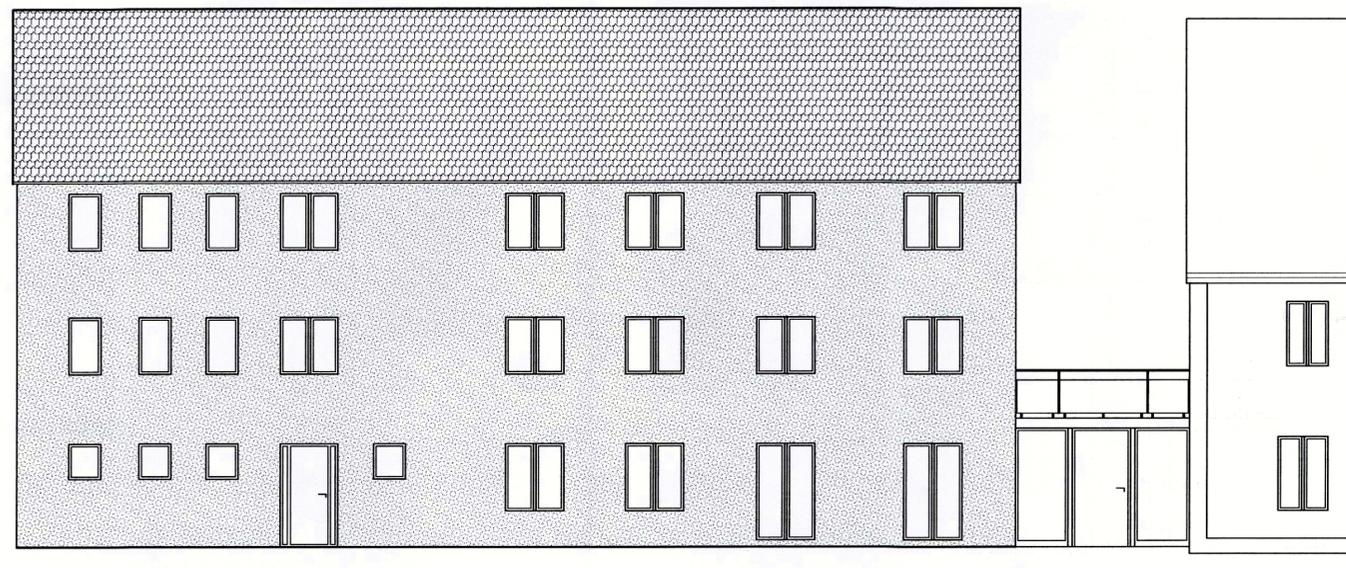
ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



**DECKBLATT ZUR BAUGENEHMIGUNG**

**BAUVORHABEN:**

Neu- und Umbau eines Gebäudes mit einer Tagespflegeeinrichtung und sechs Wohneinheiten  
Segringen 9, 91550 Dinkelsbühl

**BAUHERR:**

Wilfried Klein  
Segringen 9  
91550 Dinkelsbühl

Datum, Unterschrift

**PLAN-NR.:**

D2  
Index: C

Nachbar: Flur-Nr.: 20/1

Wolfgang Klein  
Rain 17, 91550 Dinkelsbühl

Datum, Unterschrift

Nachbar: Flur-Nr.: 153

Radik Krohmer & Vera Krohmer  
Rain 12, 91550 Dinkelsbühl

Datum, Unterschrift

Nachbar: Flur-Nr.: 153/1

Gerda Piott  
Rain 16, 91550 Dinkelsbühl

Datum, Unterschrift

Nachbar: Flur-Nr.: 182

Luise Wegert  
Segringen 16, 91550 Dinkelsbühl

Datum, Unterschrift

**PLANINHALT:**

ANSICHTEN

gez.	10.02.2018
geö.	14.02.2018
erg.	

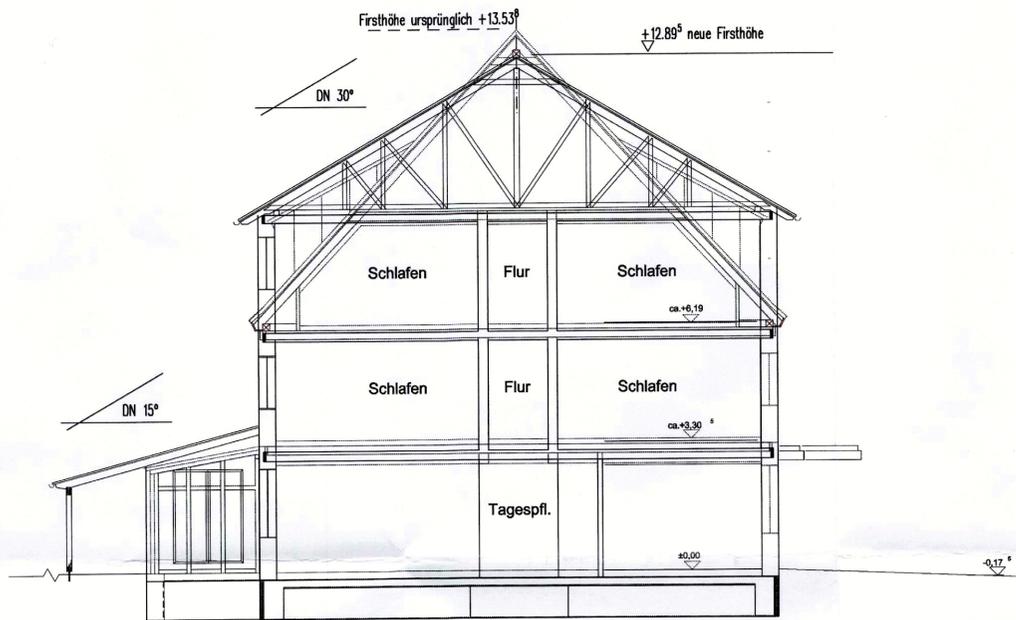
**Maßstab:**

1: 100

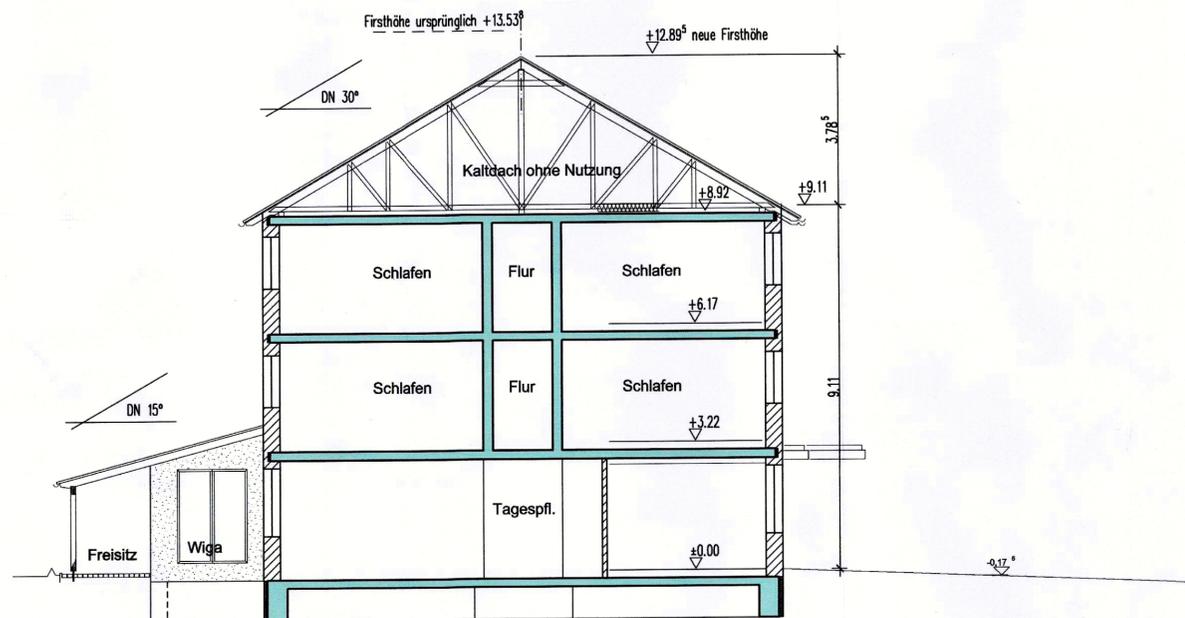
**DIPL.-ING. (FH) RALPH BECK**

Sinbronn 6a \* 91550 Dinkelsbühl \* D1: 0171/5884185 Tel.: 09851 / 555122 Fax: 555123

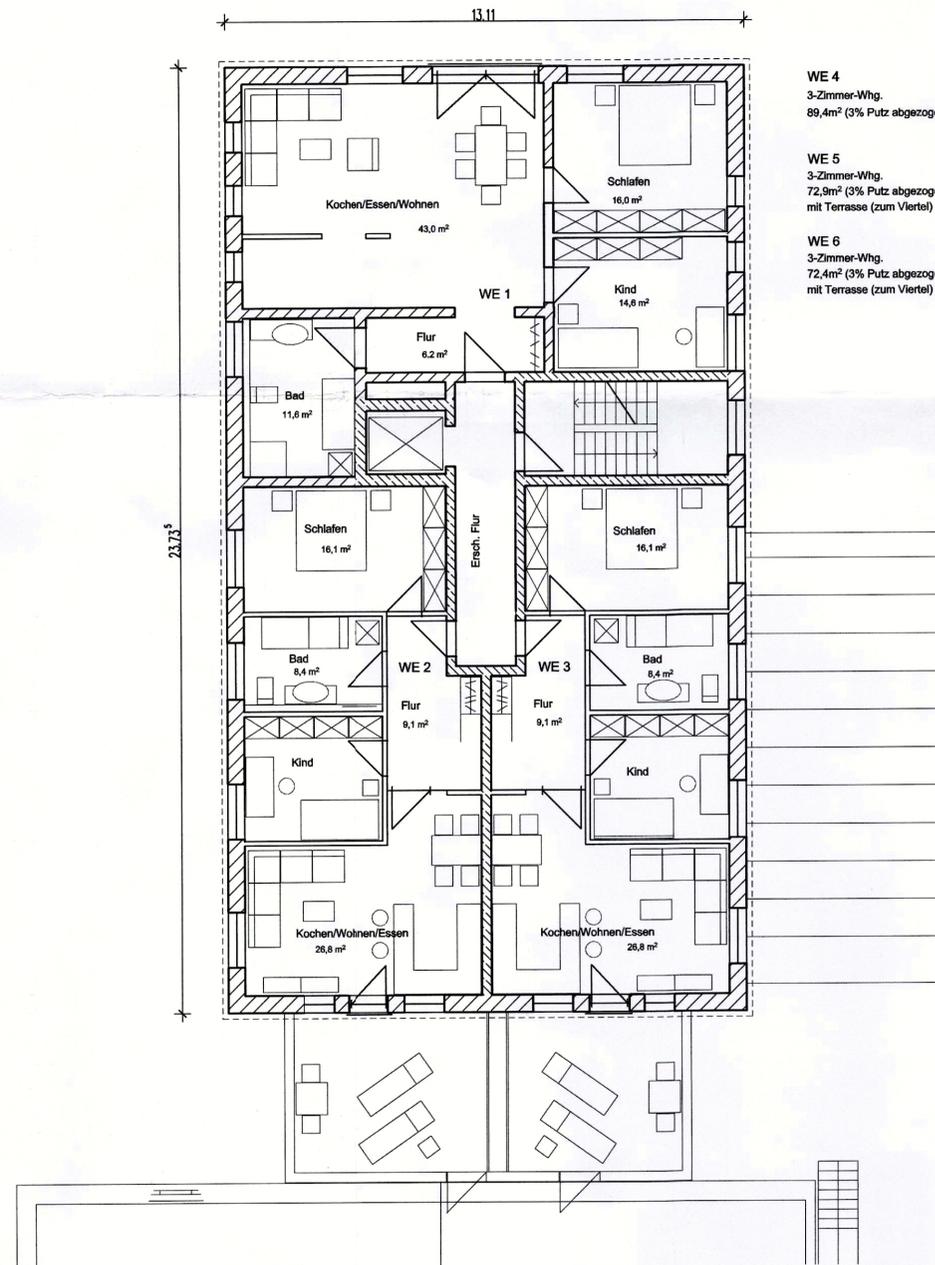
**ÜBERLAGERUNG "Genehmigter Querschnitt" - "Neuer Schnitt"**



**NEUER SCHNITT - 2. OG. als Vollgeschoss**



**NEUER GRUNDRISS - 2. OG. als Vollgeschoss**



**DECKBLATT ZUR BAUGENEHMIGUNG**

**BAUVORHABEN:**  
 Neu- und Umbau eines Gebäudes mit einer Tagespflegeeinrichtung und sechs Wohneinheiten  
 Segringen 9, 91550 Dinkelsbühl

**BAUHERR:**  
 Wilfried Klein  
 Segringen 9  
 91550 Dinkelsbühl

**PLAN-NR.:**  
 D1  
 Index: C

Nachbar: Flur-Nr.: 20/1  
 Wolfgang Klein  
 Rain 17, 91550 Dinkelsbühl

Nachbar: Flur-Nr.: 153  
 Radik Krohmer & Vera Krohmer  
 Rain 12, 91550 Dinkelsbühl

Nachbar: Flur-Nr.: 153/17  
 Gerda Piott  
 Rain 16, 91550 Dinkelsbühl

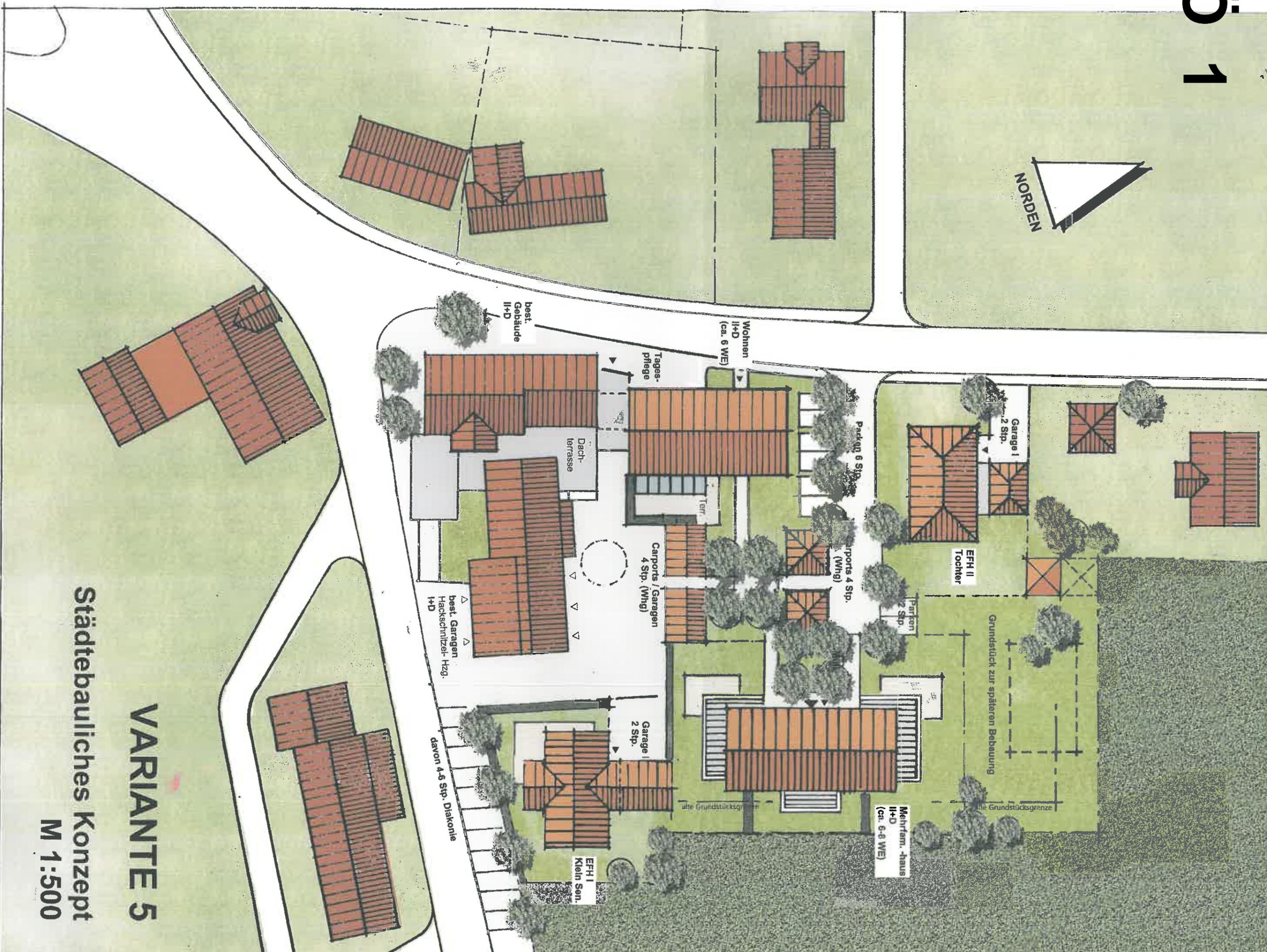
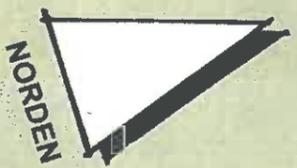
Nachbar: Flur-Nr.: 182  
 Luise Wegert  
 Segringen 16, 91550 Dinkelsbühl

**PLANINHALT:**  
 SCHNITT (ALT-NEU)  
 Grundriss 2.OG

gez. 08.02.2018  
 geä. 14.02.2018  
 erg.

**Maßstab:**  
 1: 100

**DIPL.-ING. (FH) RALPH BECK**  
 Sinbrunn 6a • 91550 Dinkelsbühl • D1: 0171/5884185 Tel.: 09851 / 555122 Fax: 555123



**VARIANTE 5**  
 Städtebauliches Konzept  
 M 1:500

ANSICHT VON NORDEN

ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



**DECKBLATT ZUR BAUGENEHMIGUNG**

**BAUWERKE:**  
Neu- und Umbau eines Gebäudes mit einer Tages-  
pflegeeinrichtung und sechs Wohneinheiten  
Segringen 9, 91550 Dinkelsbühl

**BAUER:**  
Wlfrid Klein  
Segringen 9  
91550 Dinkelsbühl

**PLAN-NR.:**  
D2  
Index g

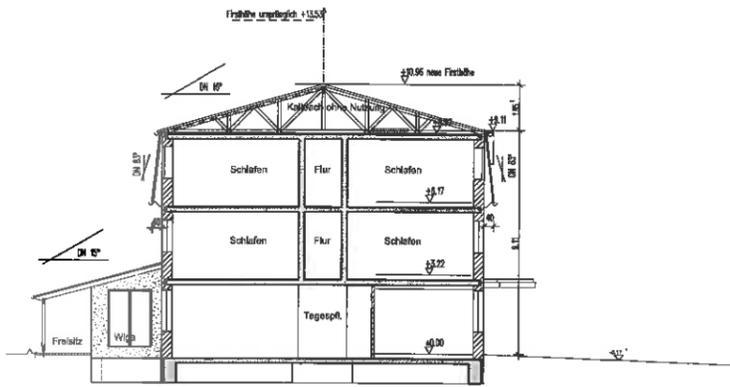
Nachbar_Flan-Nr.: 20/L Wolfgang Klein Rohn 17, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift
Nachbar_Flan-Nr.: 153 Rudik Krahmer & Vera Krahmer Rohn 12, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift
Nachbar_Flan-Nr.: 153/1 Gerda Platt Rohn 16, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift
Nachbar_Flan-Nr.: 182 Luisa Wegert Segringen 16, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift

**ANMERKUNGEN:**  
ANSICHTEN coloriert

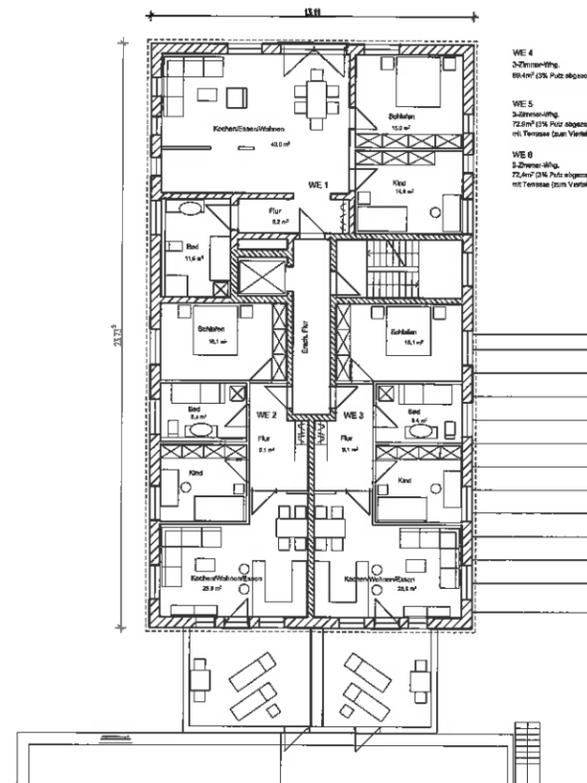
gr. 02.12.20	Blattzahl
pl. 22.01.20	1: 100
stg.	

**DIPL.-ING. (FH) RALPH BECK**  
Merkweg 4 • 91062 Ebnethöhe • Tel.: 0971/804106 Fax: 0971/804102

**NEUER SCHNITT - 2. OG. als Vollgeschoss**



**NEUER GRUNDRISS - 2. OG. als Vollgeschoss**



**DECKBLATT ZUR BAUGENEHMIGUNG**

**BAUVORHABEN:**  
 Neu- und Umbau eines Gebäudes mit einer Tagespflegeeinrichtung und sechs Wohneinheiten  
 Segringen 9, 91550 Dinkelsbühl

**BAUHERR:**  
 Wilfried Klein  
 Segringen 9  
 91550 Dinkelsbühl

**PLAN-NR.:**  
 D1  
 Index 9

Nachbar Flur-Nr.: 20/1 Wolfgang Klein Rain 17, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift
Nachbar Flur-Nr.: 153 Rodik Krohmer & Vera Krohmer Rain 12, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift
Nachbar Flur-Nr.: 153/1 Gerda Pietl Rain 16, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift
Nachbar Flur-Nr.: 182 Luise Wegert Segringen 16, 91550 Dinkelsbühl	_____ Datum, Unterschrift

**PLANHAAR:**  
 SCHNITT (ALT-NEU)  
 Grundriss 2.OG

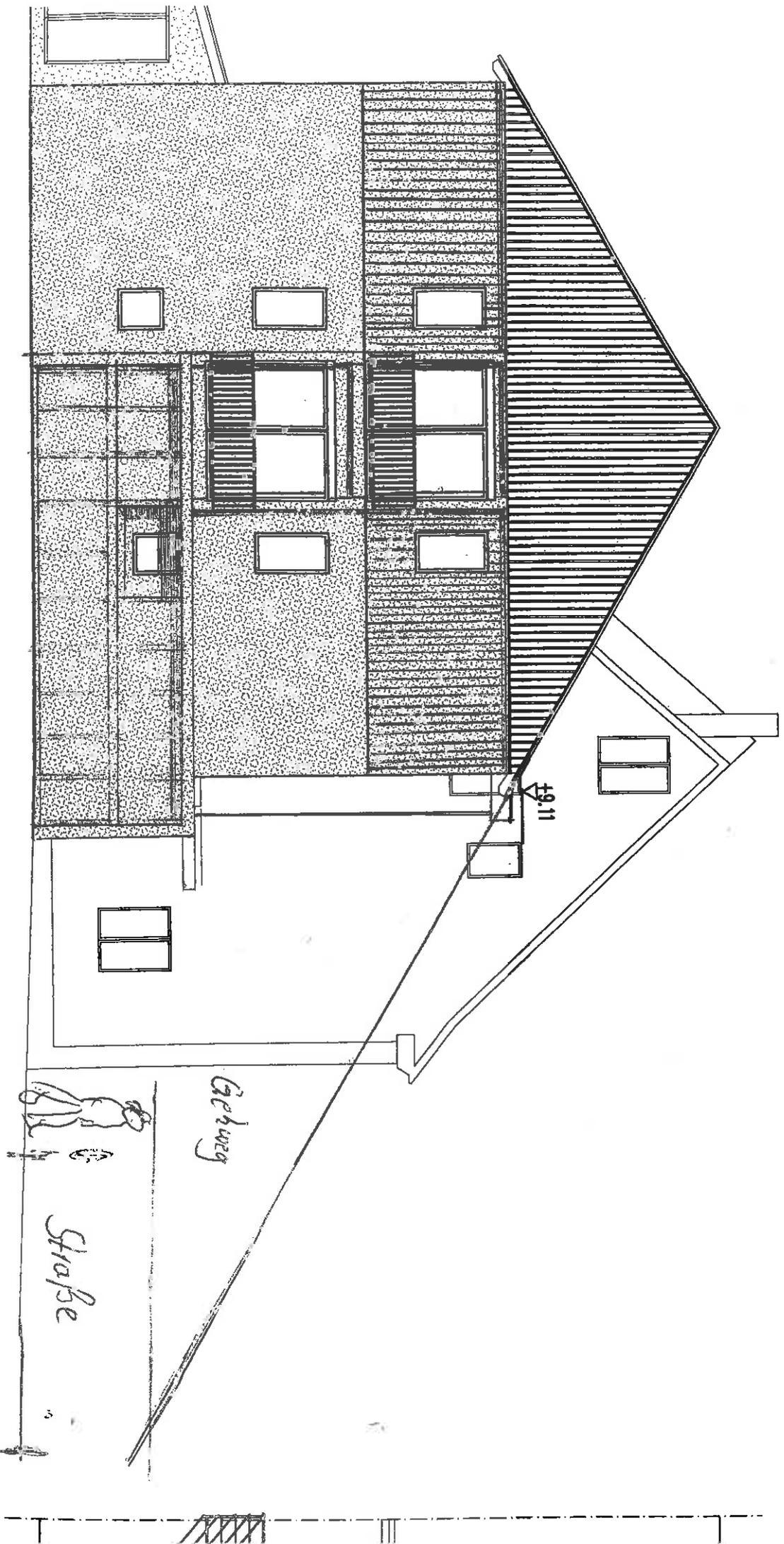
ges.	08.12.2019	Maßstab: 1: 100
geb.	14.02.2019	
erg.		

**DIPL.-ING. (FH) RALPH BECK**  
 Sherman GbR • 91550 Dinkelsbühl • D1: 0171/2884185 Tel.: 09381 / 550122 Fax.: 550123



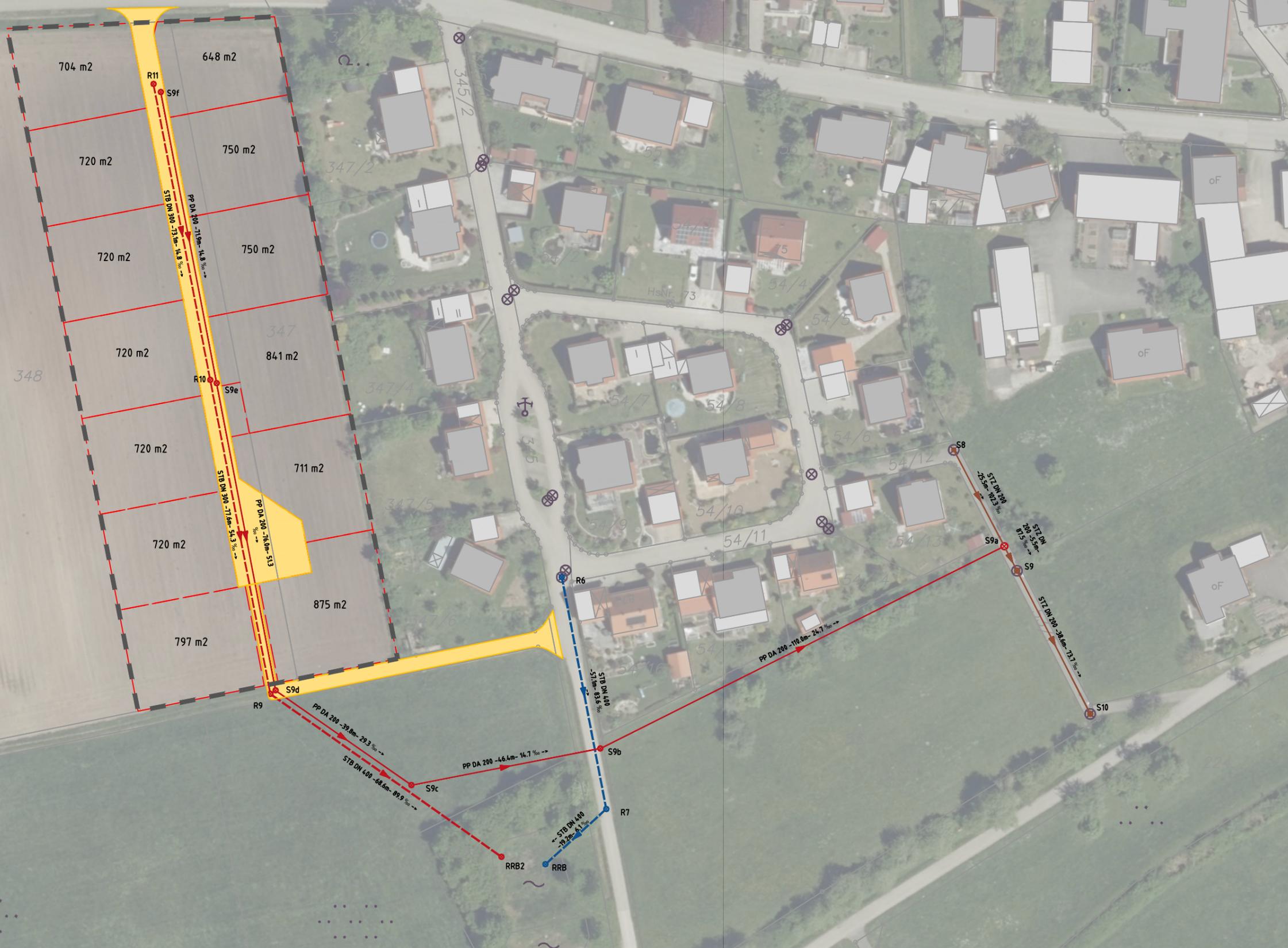
V/B

ANSICHT VON NORDEN



V18

1  
Ö



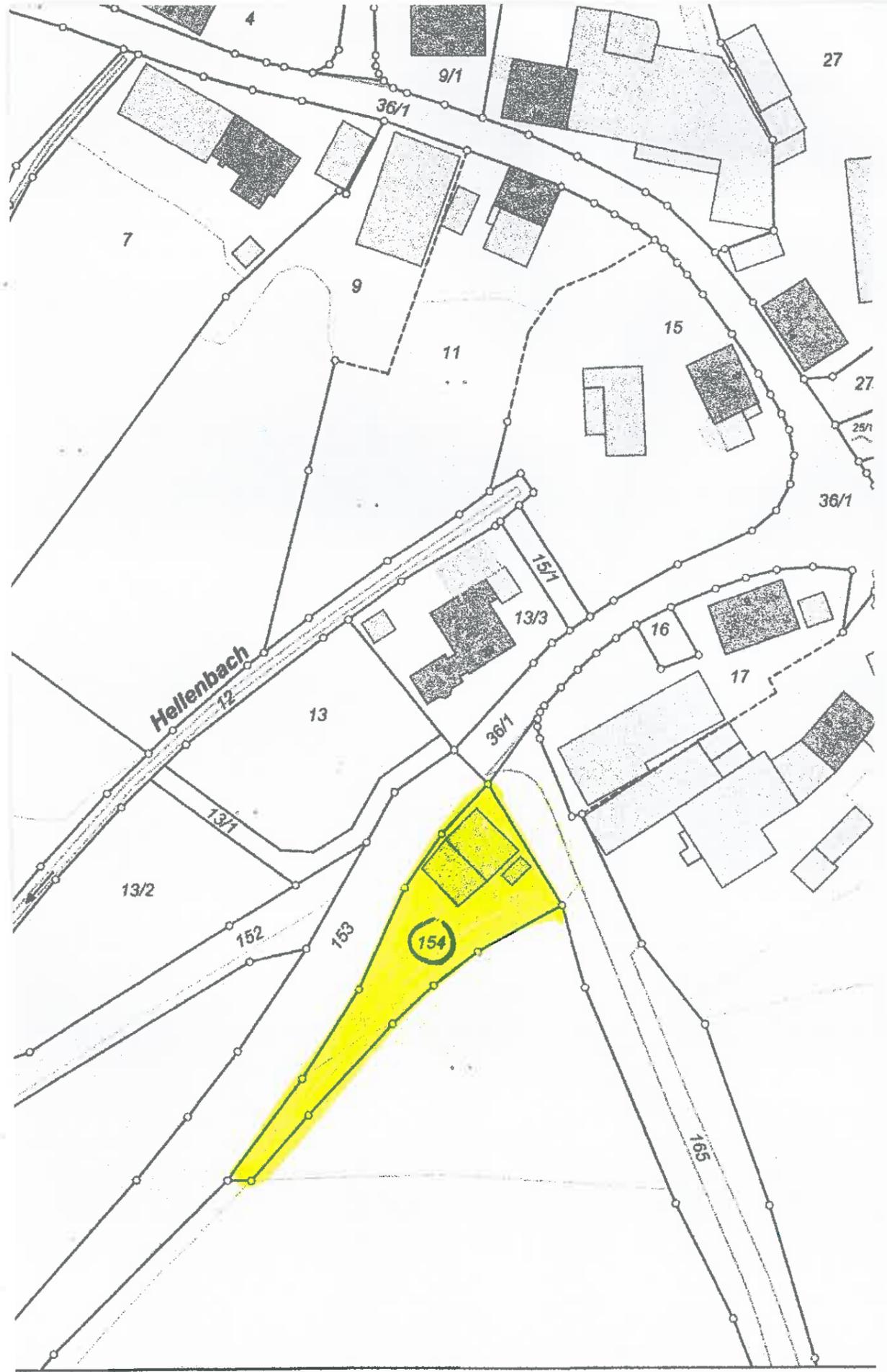
Bauvorhaben: Erweiterung BG Schellenheckfeld West BA I	
Bauherr: Stadt Dinkelsbühl Grosse Kreisstadt	Maßstab: 1:1.000
Plan Nr. 1	Lageplan Erschließung



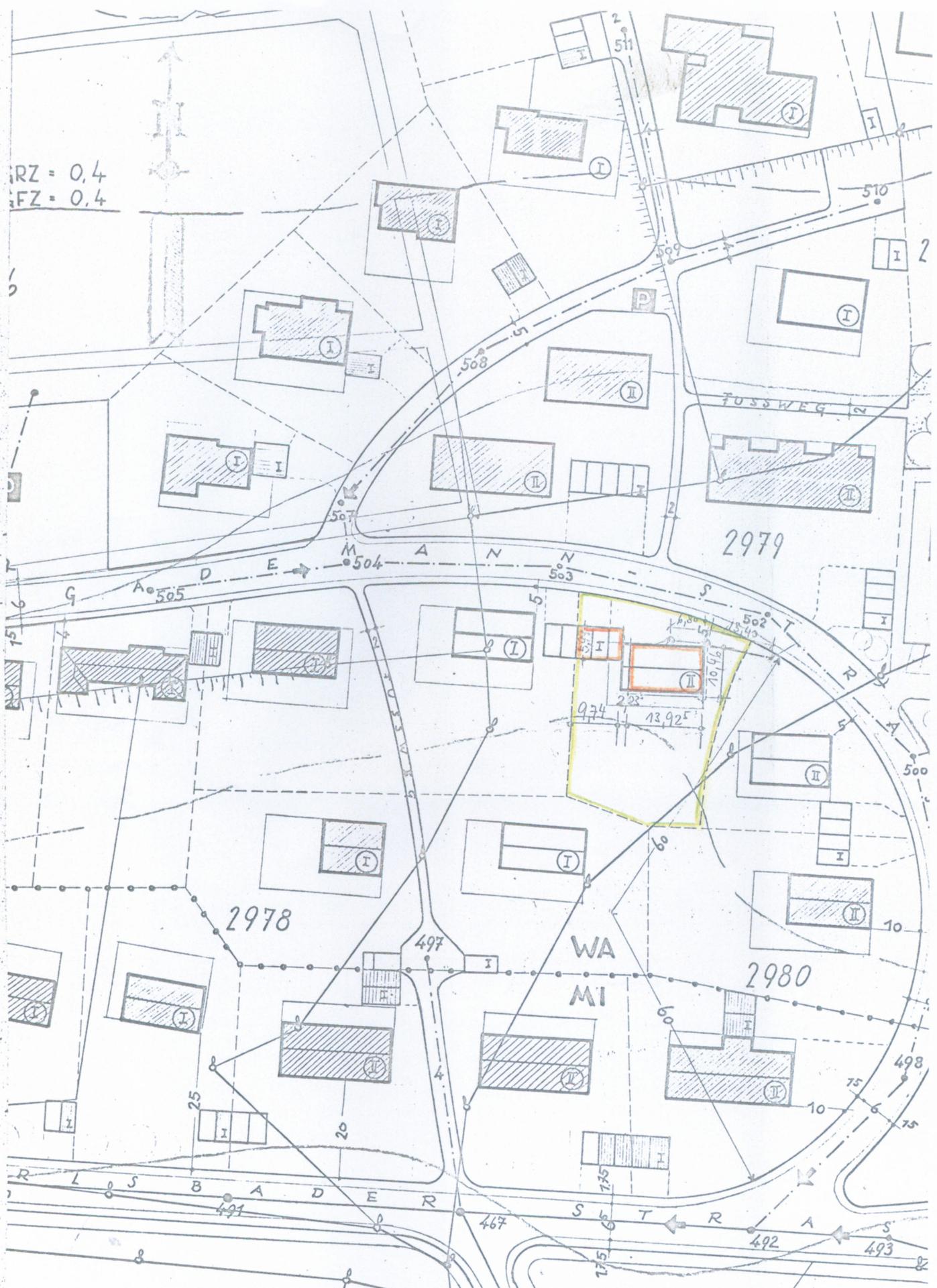
**Baustufe I:**  
 17 Bauplätze, 666-811 m<sup>2</sup>  
 Bauflächen insgesamt: 12.063 m<sup>2</sup>  
 Anteil an Gesamtfläche: 89,1%  
**Verkehrsfläche:**  
 Straßen: 1.480 m<sup>2</sup>  
 Anteil an Gesamtfläche: 10,9%  
**Gesamtfläche:**  
 Bauplätze und Straßen: 13.544 m<sup>2</sup>  
 Zu erwerbende Fläche: 13.176 m<sup>2</sup>  
 Flurstück 347: 4.114 m<sup>2</sup>  
 Flurstück 348: 6.767 m<sup>2</sup>  
 Flurstück 343: 1.939 m<sup>2</sup>  
 Flurstück 342: 173 m<sup>2</sup>

Projekt:			
Strukturkonzept Segringen			
Auftraggeber:			
Stadt Dinkelsbühl			
Planinhalt:			
Baustufe I			
Maßstab:	bearb.: mt, rb	Alle Schule Burg Pilsenreuther Str. 34	
1:1.000	gez.: sp	86470 Thannhausen 90459 Nürnberg	
Format: DIN A3	Plannr.:	Tel. 08281 99940-0 Tel. 0911 999876-0	
	Q16-1	Fax 08281 99940-40 Fax 0911 999876-54	
		info@tb-markert.de www.tb-markert.de	
		<b>TB MARKERT</b>	





RZ = 0,4  
FZ = 0,4



BAUHERR:

*Baumgärtner*

Verwaltung  
des  
kathol. Kirchenvermögens  
Dinkelsbühl

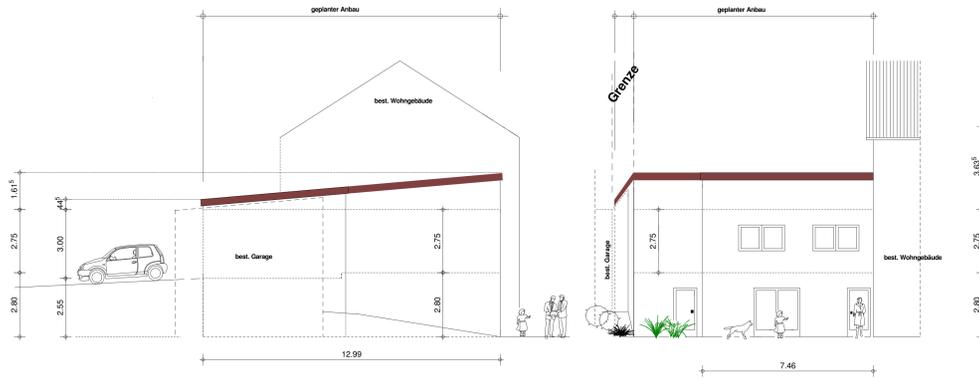
NACHFOLGER:  
*mann*

Stadt Dinkelsbühl

**40**

MR. P. JAN Baumgärtner

Baugeschäft  
8901 Dürnwanden/Mfr. 252



ANSICHT: WESTEN

ANSICHT: SUEDEN

Erstellung von Garagen und einer Einliegerwohnung

[Redacted text]

BAUORT: Fl.-Nr. 2979/2  
Gademannstrasse 30  
91550 Dinkelsbühl

ANSICHT: SUEDEN,  
WESTEN

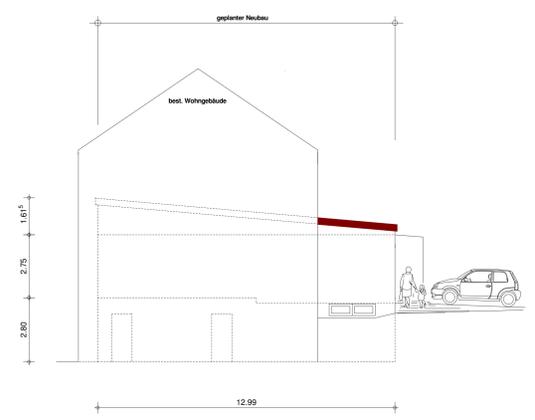
M - 1 : 100

DINKELSBÜHL, IM APRIL 2018

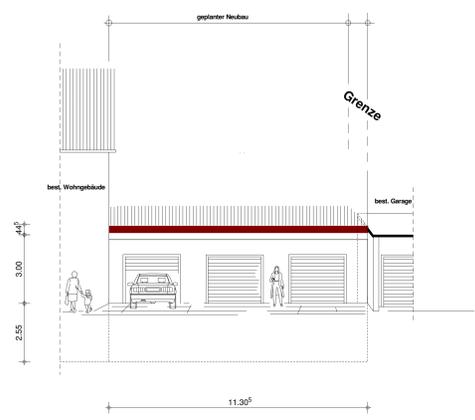
Bauherr: \_\_\_\_\_

Nachbarn: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Entwurfsverfasser: \_\_\_\_\_



ANSICHT: **OSTEN**



ANSICHT: **NORDEN**

Erstellung von Garagen  
und einer Einliegerwohnung

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

BAUORT: FI.-Nr. 2979/2  
Gademannstrasse 30  
91550 Dinkelsbühl

ANSICHT: **NORDEN,  
OSTEN**

M - 1 : 100

DINKELSBÜHL, IM APRIL 2018  
Bauherr: \_\_\_\_\_  
Nachbarn: \_\_\_\_\_

Entwurfsverfasser: \_\_\_\_\_

**Beschreibung**

Dacheindeckung: doppelseitiges Trapezblech mit WADA, Farbe rotbraun  
 Umlaufende Trapezblende, Farbe rotbraun

Decke: Stahlbetonflügeldecke + Überbeton, d = 20 - 22 cm, C 25/30,  
 nach statischen Erfordernissen

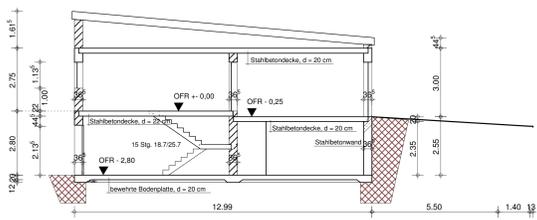
Außenmauerwerk: Wärmedämmziegel, d = 36,5 cm, MO II  
 im Bereich des Erdreiches Stahlbetonwände

Betonringanker umlaufend auf Mauerwerk, b/d = 36,5/25 cm, bewehrt mit BM R 188 A u. 4 DN 12

Tore:

Fenster:

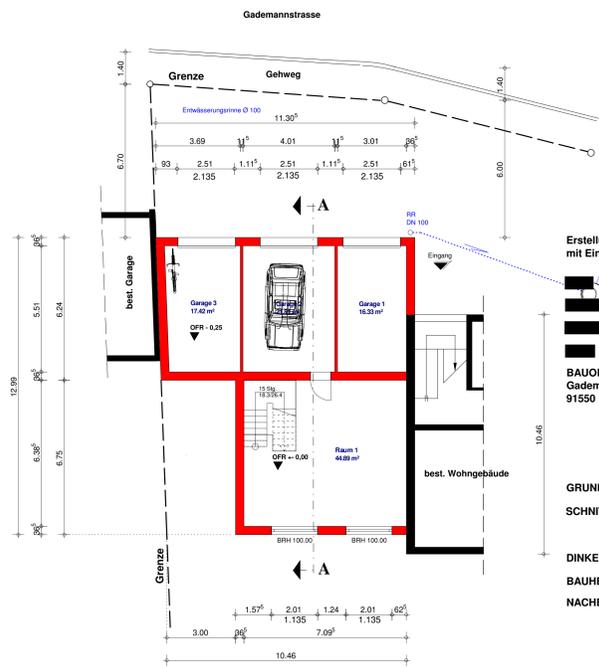
Alle tragenden Teile nach statischen Erfordernissen!  
 DN ca. 5°



Betonboden: bewehrte Bodenplatte, d = 20 cm, nach Stalk, C 25/30  
 Schotterbett: d = 12 cm

Schnitt A - A

sämtliche Maße sind verantwortlich am Bau zu prüfen!



Erstellung von Garagen  
 mit Einliegerwohnung  
 best. Kontrollschacht,  
 Tiefe 2.0 m ab OK, Gelände,  
 DN 100  
 zum best.  
 städt. Kanal

BAUORT: Fl.-Nr. 2979/2  
 Gademannstrasse 30  
 91550 Dinkelsbühl

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS  
 SCHNITT: A - A

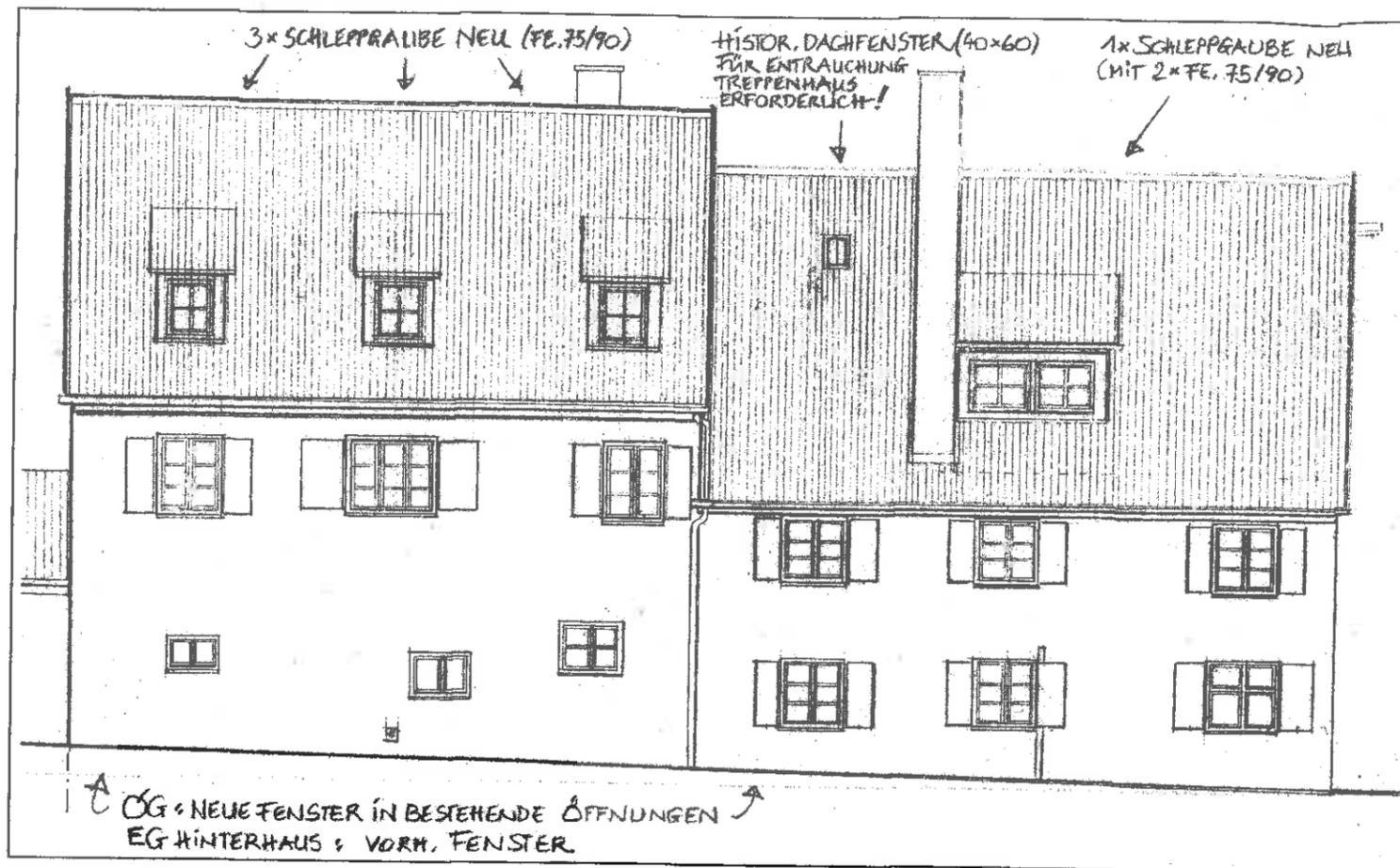
DINKELSBÜHL, IM APRIL 2018

BAUHERR: \_\_\_\_\_  
 NACHBARN: \_\_\_\_\_  
 ENTWURFSVERFASSER: \_\_\_\_\_

GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

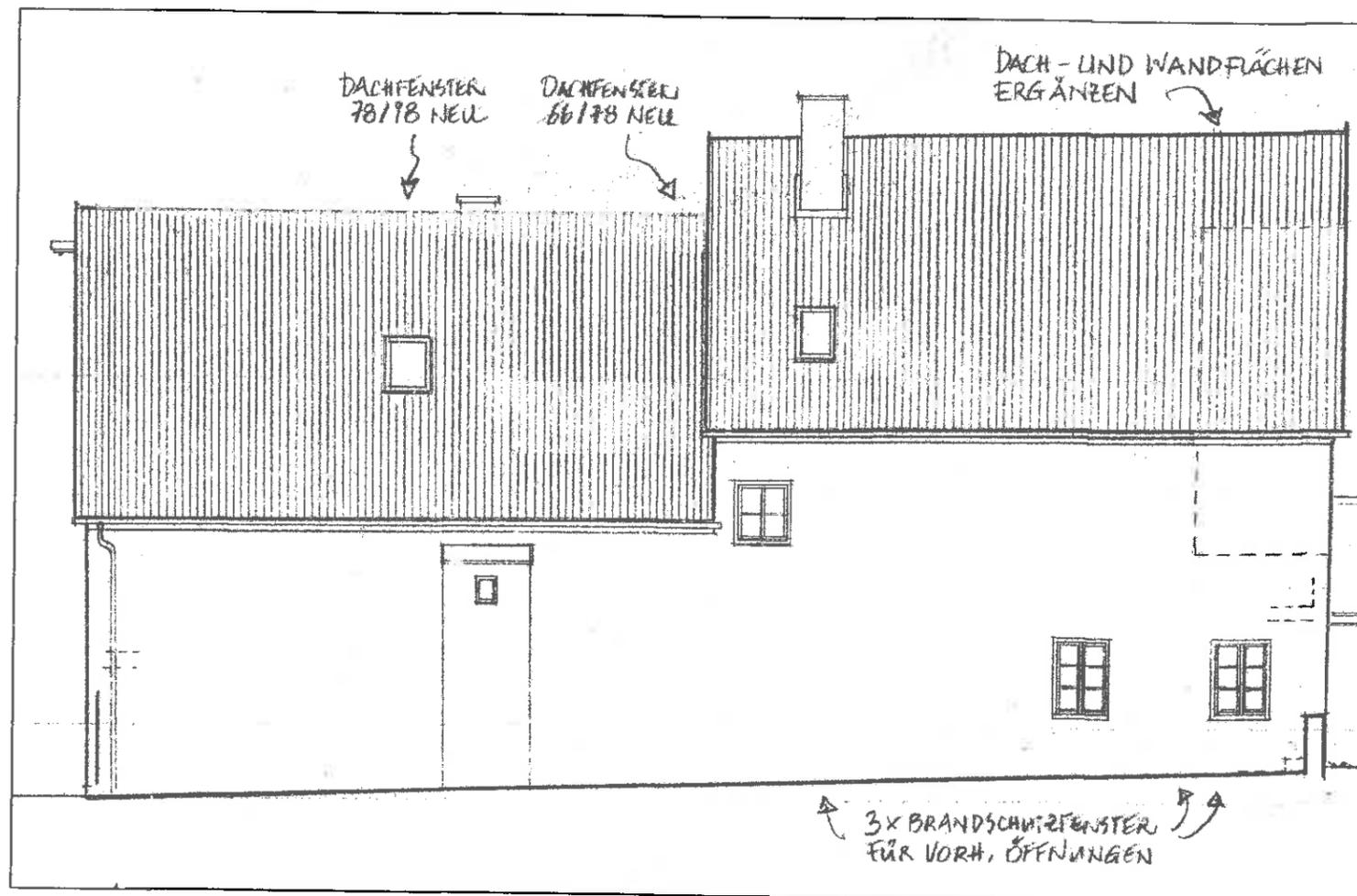
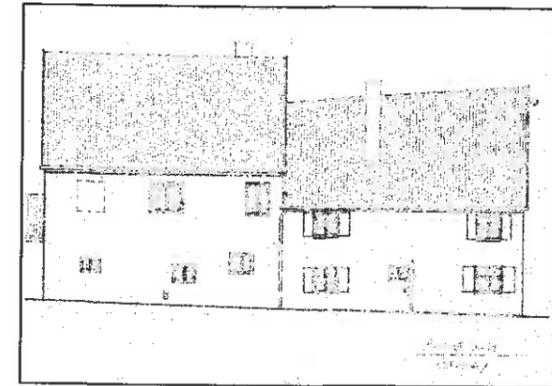
M - 1: 100





**Ansicht von Nordwest  
(Nachbar-Einfahrt)**

◀ neu - M. 1 : 100  
▼ Bestand - M. 1 : 200



**Ansicht von Südost  
(Winkel,  
nicht einsichtig)**

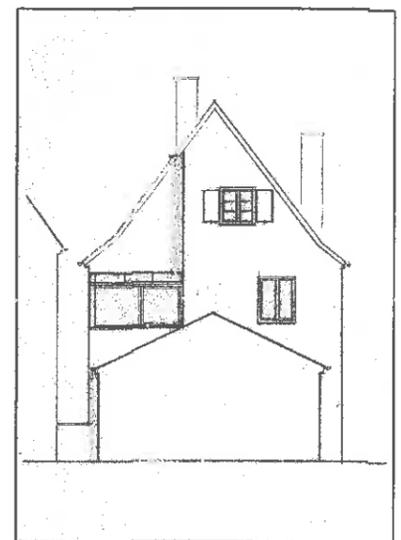
◀ neu - M. 1 : 100



neu - M. 1 : 100 ▲  
Ansicht von Südwest (Straßenseite)  
Bestand - M. 1 : 200 ▼



neu - M. 1 : 100 ▲  
Ansicht von Nordost (Rückseite)  
Bestand - M. 1 : 200 ▼



# Erläuterungen zum Bauvorhaben

Stand 16.04.2018 (Genehmigungsplanung)

Bauvorhaben: Altstadtthaus Nördlinger Str. 31, DKB



## 1) Decke OG-DG Vorderhaus

Die Deckenbalken OG-DG sind bauzeitlich, allerdings beträgt die lichte Raumhöhe im OG nur ca. 1,77 bis 1,87 m. Deshalb soll eine neue, höher liegende Holzbalkendecke eingezogen werden. Die vorhandenen, alten Deckenbalken (Zerrbalken) sollen so abgesägt werden, dass die Schnittstellen an den Innenseiten der Aussenwände sichtbar bleiben, damit die Lage der alten Decke erkennbar bleibt. Die Deckenbalken an der Giebelwand und über der Fachwerk-Zwischenwand können komplett erhalten werden.

## 2) Dachstuhl Vorderhaus

Der vorhandene Dachstuhl ist statisch nicht ausreichend und hat sich Richtung Hinterhaus stark geneigt. Die vorhandenen Sparren und Pfetten sind nicht mehr bauzeitlich, sondern vermutlich aus dem 19. Jahrhundert. Die Stuhlsäulen und die Kehlbalcken wurden vermutlich in der 2. Hälfte 20. Jh. erneuert. Der Dachstuhl ist also nicht mehr „original“. Deshalb soll der Dachstuhl erneuert werden, wobei die alten Schwellen erhalten bleiben. Auch können einige Sparren voraussichtlich wiederverwendet werden. Eine Dendrochronologie (Holzaltersbestimmung) wird demnächst noch erstellt, um das Alter des Hauses und die verschiedenen Bauphasen zu datieren.

## 3) Gaube und Dachliegefenster Vorderhaus Westansicht

Zur Belichtung des Essplatzes im DG wird eine SchlepPGAube benötigt, die von der Nördlinger Strasse aus einsichtig ist. Diese SchlepPGAube erhält eine liegende Proportion mit zwei kleinen, liegenden Fensterformaten, damit sie sich in diese Dachfläche besser integriert als z. B. zwei Einzelgauben mit größeren, stehenden Fensterformaten.

Als Rauchabzug des Treppenhauses wird auf der westlichen Dachfläche ein sehr kleines Dachliegefenster benötigt. Dieses soll kein „modernes“ Dachfenster sein, sondern eines nach historischem Vorbild mit Segmentbogen und Sprossenteilung (siehe Anlage; vorausgesetzt wird, dass die Feuerwehr mit der reduzierten Größe für den Rauchabzug einverstanden ist!).

## 4) Gauben Hinterhaus Westansicht

Zur Belichtung der Räume werden auf der westlichen Dachfläche drei kleine Dachgauben benötigt.

## 5) Dachliegefenster Ostansicht

Diese beiden Dachliegefenster werden zur Belichtung benötigt. Diese Dachfläche ist nicht einsehbar.

## 6) Fensterformate

Die meisten Fenster des Gebäudes sind Verbundfenster aus den 1960er-Jahren und müssen erneuert werden. Die vorhandenen, unterschiedlichen Proportionen/Teilungen werden beibehalten/ angeglichen:

- EG-Fenster Eckzimmer: ca. 100/115 cm (B/H) => vorhanden und neu als vierflügelige Fenster
- OG-Fenster und EG seitlich: ca. 90/112 cm (B/H) => vorhanden und neu als zweiflügelige Fenster
- weitere Fenster: Flügel- und Sprossenteilung nach den Proportionen der vorhandenen Öffnungen
- DG-Luke im straßenseitigen Giebel: Vergrößerung nach oben wegen Höherlegen des Fußbodens;  
=> Absturzsicherung für vorhandene, niedrige Brüstung erforderlich
- kleine Fenster im EG Westseite Hinterhaus: sind so vorhanden und müssen nicht erneuert werden

Dinkelsbühl, 16.04.2018, [REDACTED]

Anlagen



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach

Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

Flurstück: 800  
Gemarkung: Dinkelsbühl

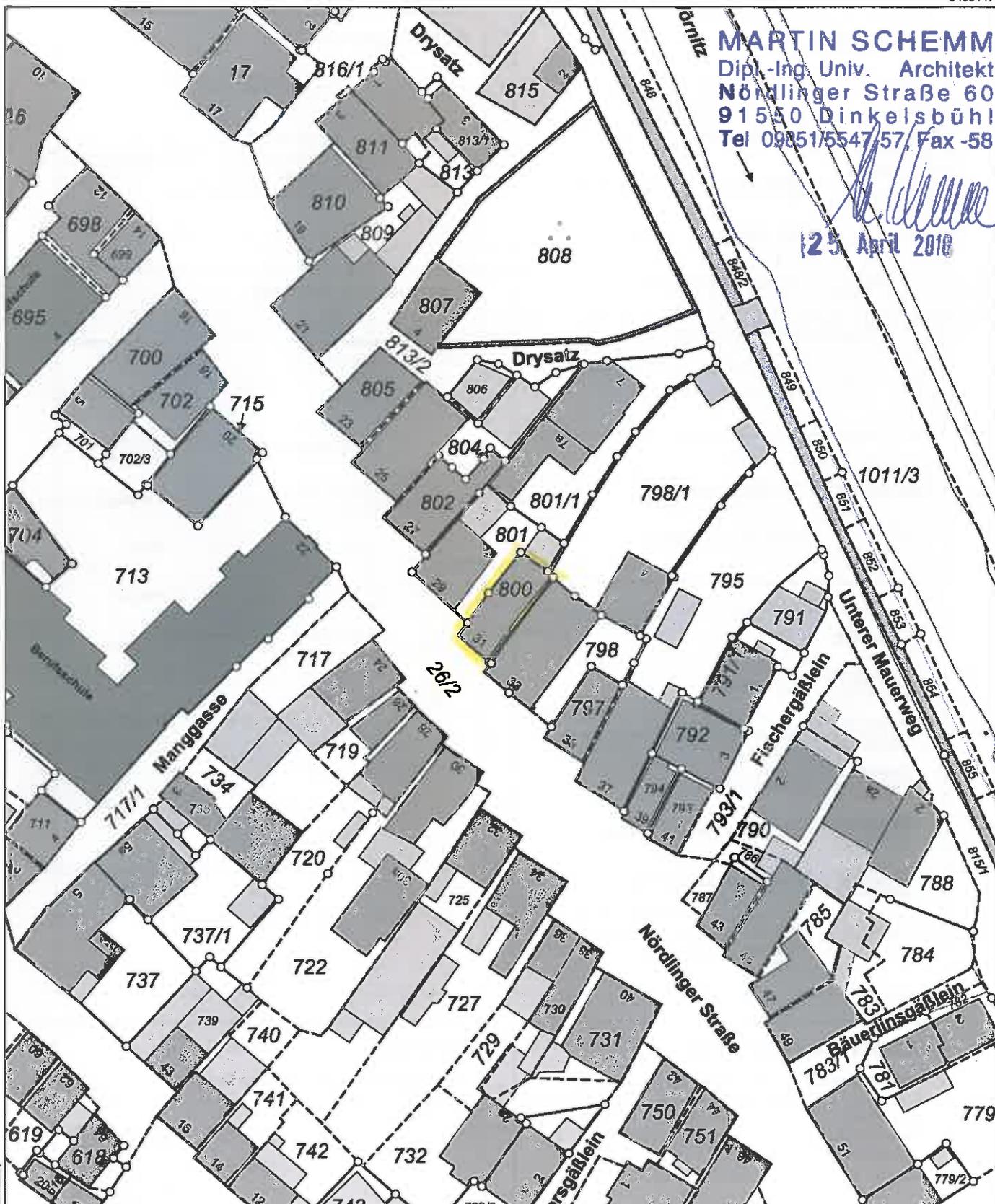
Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl  
Landkreis: Ansbach  
Bezirk: Mittelfranken

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 22.01.2018



5438147



**MARTIN SCHEMM**  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt  
Nördlinger Straße 60  
91550 Dinkelsbühl  
Tel 09351/5547-57, Fax -58

25 April 2018

5437927

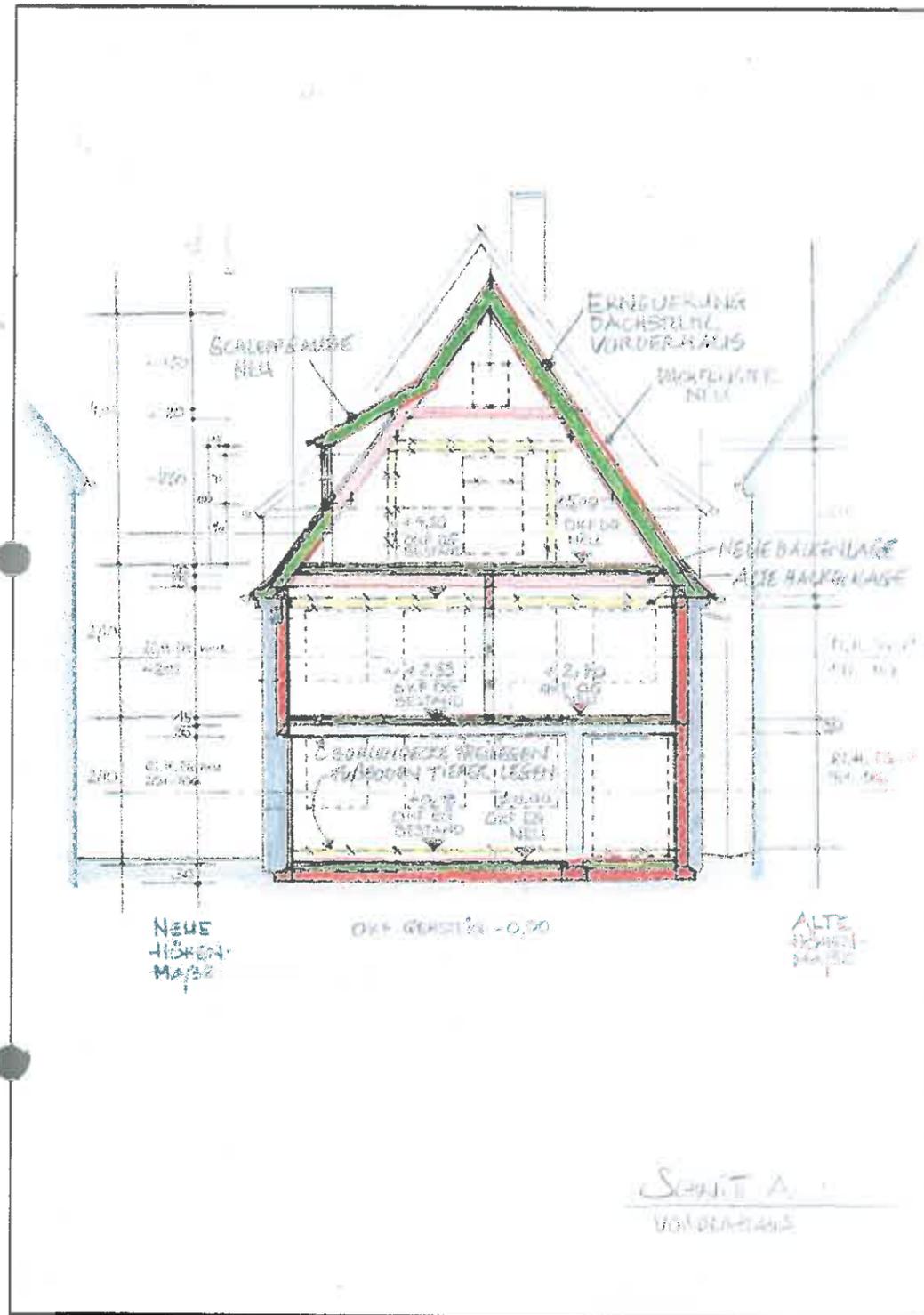
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

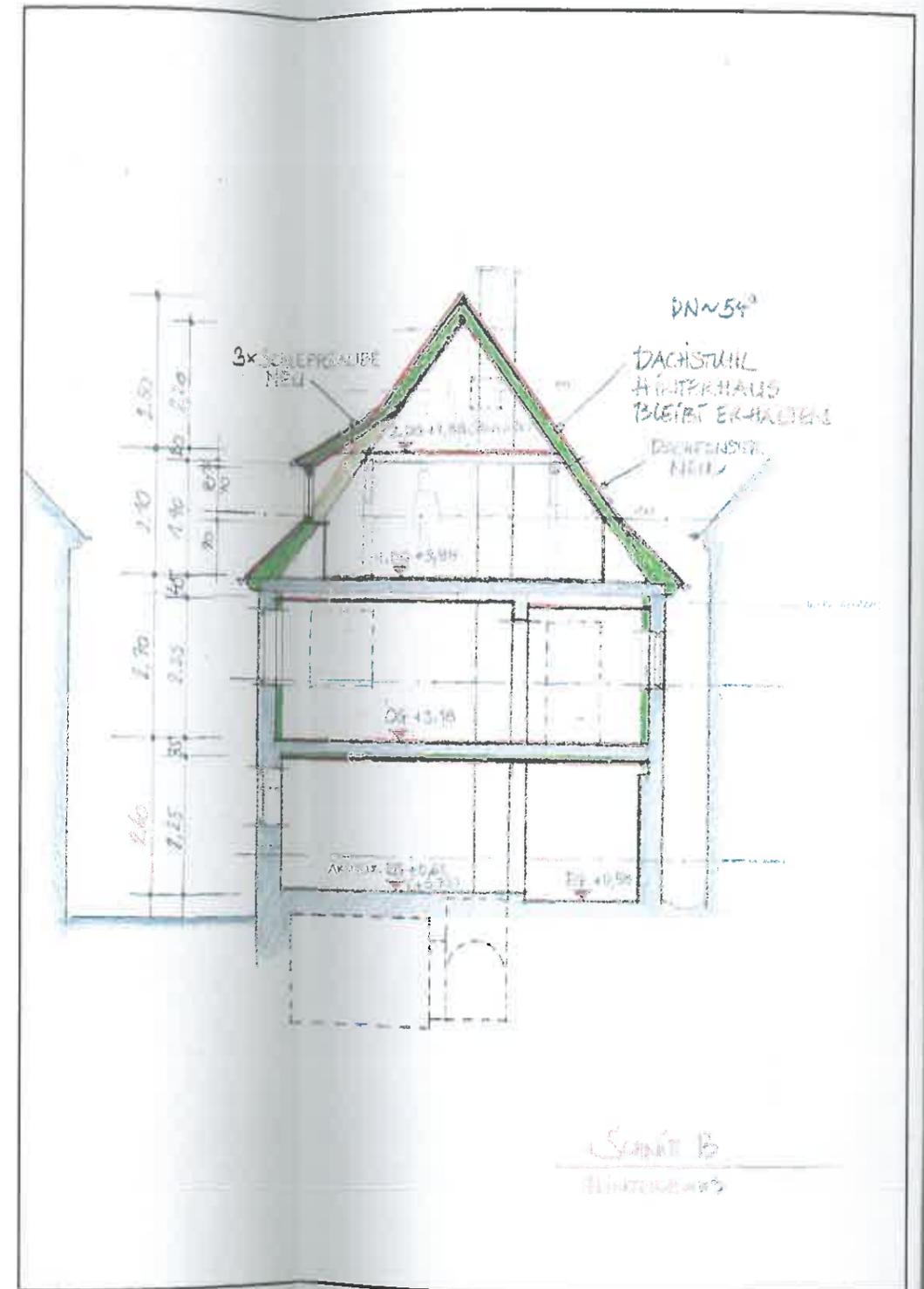
Geschäftszeichen: 3/2018/03\_Betonbauer



Steinbeil, die Unterschrift der abgebenden Stelle

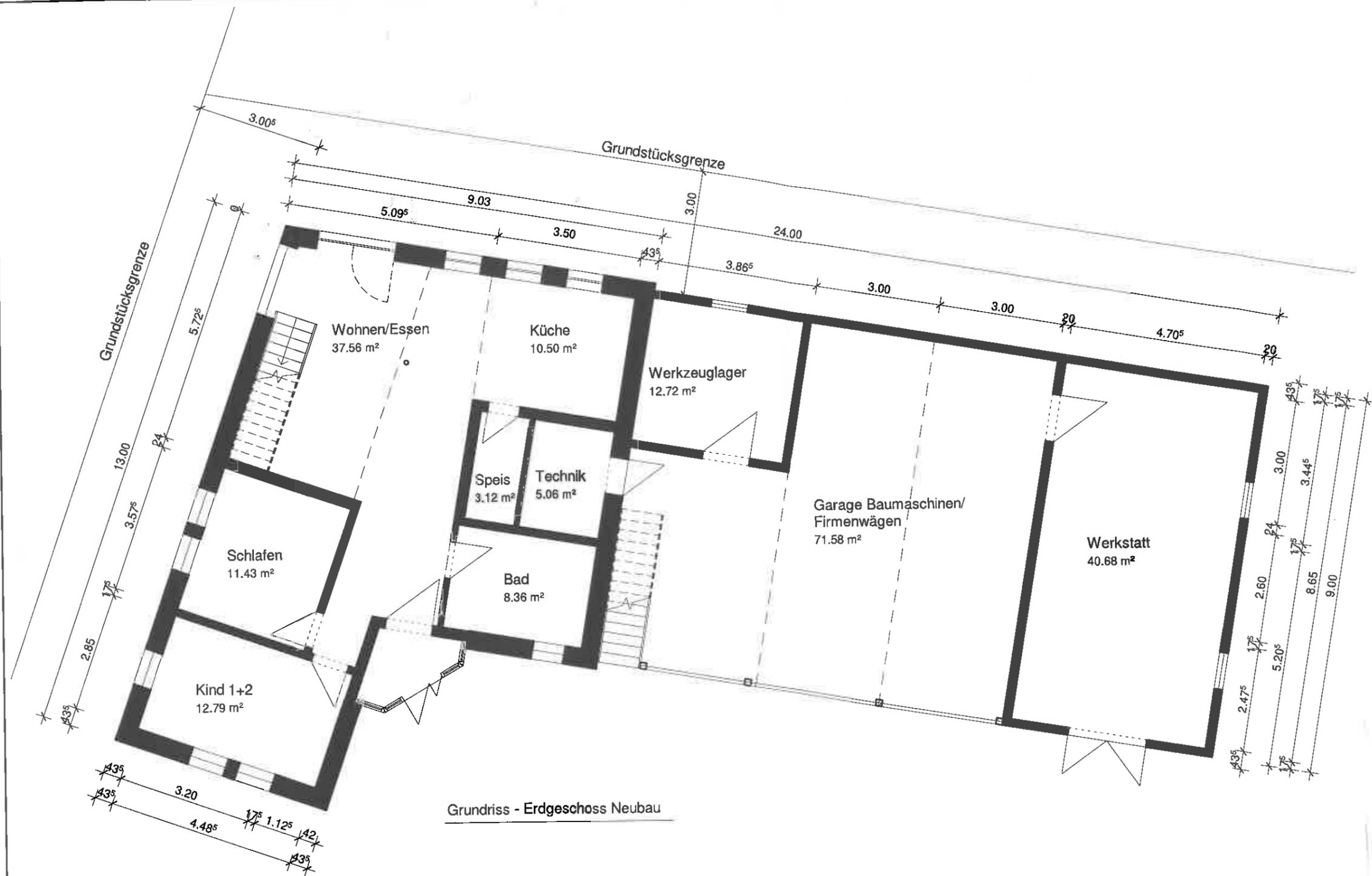


Schnitt A - Vorderhaus - M. 1: 100



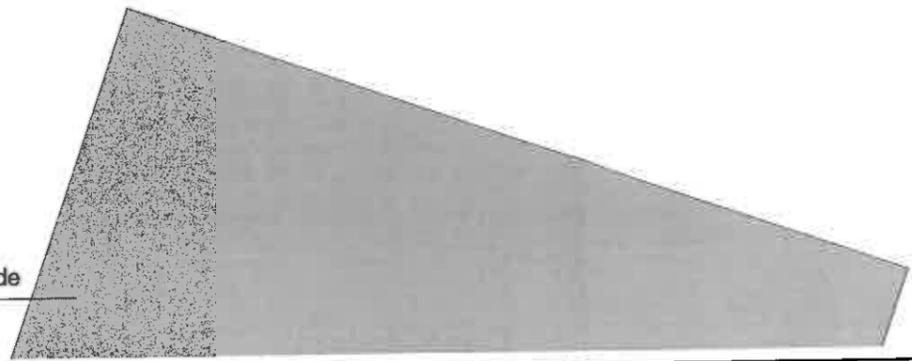
Schnitt B - Hinterhaus - M. 1: 100

-  Bestand
-  Abbruch
-  Bauteil neu
-  Wärmedämmung



Grundriss - Erdgeschoss Neubau

Bestandsgebäude







0  
9



7  
Ö



7

ö



Markise über Kunst-Stuben Markise

Balkon  
genehmigt

SÜDANSICHT

6m x 3m