

# Sitzungsniederschrift

**Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 05.12.2012  
- öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees                    SPD

Fritz Hammer                WL

Klaus Huber                  CSU

Ernst Karl                    FW

Andreas Kögler               CSU

Hubertus Schmidt            CSU

Vertretung für Thomas Müller

Abwesend:

Mitglieder:

Thomas Müller                CSU

| entschuldigt

---

## Niederschrift

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

- |     |   |             |
|-----|---|-------------|
| 1.  | „Fichtelbergweg“ Flst.Nr. 1461 Gmkg. Dinkelsbühl (F 44)   | VI/069/2012 |
| 2.  | BayStrWG; Gersbronn - Abstufung zur Ortsstraße (GV-Straße),<br>Aufstufung zur Ortsstraße (Feldweg)  | VI/070/2012 |
| 3.  | BayStrWG - Teileinziehung einer Ortsstraße (Schießwasenweg),<br>Widmung einer Teilstrecke (Hutmacherstraße)   | VI/071/2012 |
| 5.  | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen<br>auf dem Grundstück Flur-Nr. 3237 Gemarkung Dinkelsbühl; An-<br>trag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes<br>"Kreuzespan II" | VI/086/2012 |
| 6.  | Überdachung einer Pergola auf dem Grundstück Flur-Nr. 1715/15<br>Gemarkung Dinkelsbühl, Baugebiet Königshain IV   | VI/087/2012 |
| 7.  | Bauvoranfrage für die Errichtung eines 7-Familienwohnhaus im<br>Baugebiet Gaisfeld I Flur.Nr. 1837/7; Befreiung von den Festset-<br>zungen hinsichtlich der Wandhöhe  | VI/088/2012 |
| 8.  | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Jugendhauses auf dem<br>Grundstück Flur-Nr. 275 Gemarkung Hellenbach   | VI/089/2012 |
| 9.  | Errichtung einer WC-Anlage, Schwedenwiese   | VI/090/2012 |
| 10. | Errichtung eines Holzgebäudes für die Tauben-Futterlagerung auf<br>dem Grundstück Flur-Nr. 2359 Gemarkung Dinkelsbühl   | VI/091/2012 |
| 11. | Barrierefreie Altstadt  | VI/092/2012 |
| 12. | Sanierung Anwesen Grundstück 648, Klostersgasse 15  | VI/093/2012 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses

05.12.2012

**Vorlagennummer:**

VI/069/2012

**Berichterstatter:**

Herr Klaus Wüstner

**Betreff:**

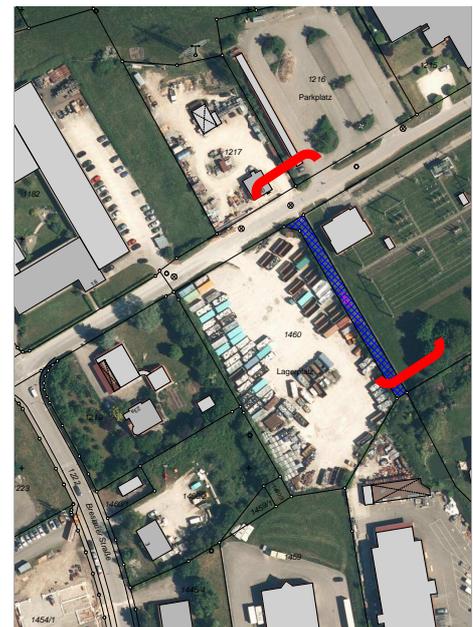
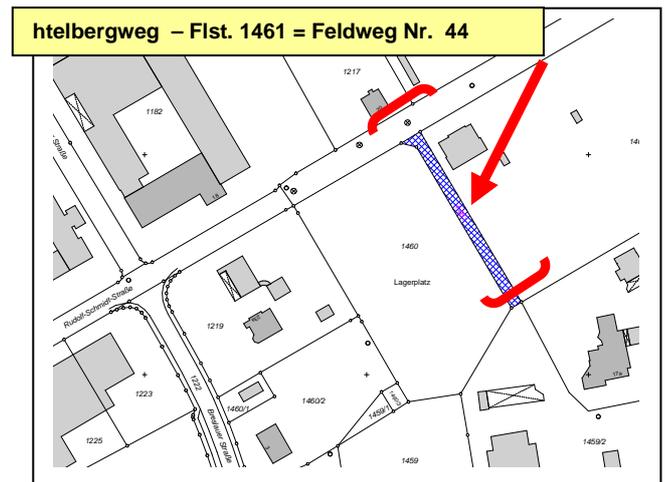
„Fichtelbergweg“ Flst.Nr. 1461 Gmkg. Dinkelsbühl (F 44)

Der im Bestandsverzeichnis eingetragene Feldweg Nr. 44 (Flst.Nr. 1461 Gem. Dinkelsbühl) zwischen der Umspannstation und der Lagerfläche Pfahler diente früher als Verbindungsweg bzw. zur Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke. Heute sind diese Grundstücke (jetzt Fink) über die Heiningerstraße erschlossen.

Die Fa. Pfahler hat nunmehr Antrag auf Erwerb der Wegefläche gestellt und dabei vorgetragen, dass sie diese Wegefläche dem vorhandenen Gewerbegrundstück (Lagerplatz) zuordnen wollen bzw. im Rahmen Umorganisation auf der Lagerfläche als Ausfahrt benötigen.

Der Fichtelbergweg hat lt. Antragsteller seine Erschließungsfunktion verloren und soll im Rahmen eines Verfahrens nach dem Straßen- und Wegerecht eingezogen werden – die Wegefläche verliert damit jede Verkehrsbedeutung für den öffentlichen Verkehr bzw. kann nicht mehr der öffentlichen Erschließung dienen. Träger der Straßenbaulast ist (bis zur Einziehung des Weges als öffentliche Straße) die Stadt Dinkelsbühl

Mit der Auflassung als öffentlicher Feld- und Waldweg wird nach außen dokumentiert, dass die bisher gewidmete Fläche jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat und dass diese künftig nur noch Privatbesitz ist.. Zur Löschung im Bestandsverzeichnis ist dieser Weg im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) einzuziehen. Sinn und Zweck dieser vom Gesetzgeber eingeführten Regelung ist es, für die Fälle eines geplanten Rückbaus oder bei Feststellung eines Verlustes der Verkehrsfunktion, die Interessen einzelner oder mehrerer Bürger am Fortbestand der Öffentlichkeit eines Weges zu wahren – eine stillschweigende Einziehung (z.B. Verkauf der Wegefläche durch den Straßenbaulastträger an Privatpersonen ohne Mitteilung an die Bürgerschaft) soll damit ausgeschlossen werden – der Rechtsstatus eines öffentlichen Weges soll grundsätzlich nur durch eine förmliche Entscheidung mit der Möglichkeit eines Widerspruches aufgehoben werden können.



Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Während der in der Bekanntmachung eingeräumten Frist von drei Monaten können alle Beteiligten ihre Rechte geltend machen und Einwendungen erheben. Die Einziehung kann erst nach dieser Frist verfügt werden. Es ist beabsichtigt, den Weg mit der Flst.Nr. 1461 Gmkg. Dinkelsbühl entsprechend dem Antrag der Fa. Pfahler (mit Rücksicht auf das öffentlich-rechtliche Verfahren frühestens zum 01.03.2013) einzuziehen.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die Absicht der Einziehung ist amtlich bekanntzumachen. Nach der Frist von drei Monaten und wenn keine berechtigten Einwendungen geltend gemacht werden, ergeht mit gesondertem Beschluss die Einziehungsverfügung.

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und  
Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20121205/Ö1

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Die Absicht der Einziehung ist amtlich bekanntzumachen. Nach der Frist von drei Monaten und wenn keine berechtigten Einwendungen geltend gemacht werden, ergeht mit gesondertem Beschluss die Einziehungsverfügung.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 05.12.2012  
**Vorlagennummer:** VI/070/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Klaus Wüstner  
**Betreff:** BayStrWG; Gersbronn - Abstufung zur Ortsstraße (GV-Straße), Aufstufung zur Ortsstraße (Feldweg)

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bei einer Prüfung des Bestandsverzeichnisses für den Bereich des Stadtteiles Gersbronn wurde festgestellt, dass verschiedene Straßen und Wege nicht in die ihrer Verkehrsbedeutung entsprechende Straßenklasse eingeordnet sind und Anlass für ein Umstufungsverfahren nach Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG geben. Mit ein Grund und zuletzt Auslöser für ein solches Verfahren ist auch der Ausbau der Straßen in Gersbronn und nicht zuletzt die lt. Straßenausbaubeitragssatzung genannten Voraussetzungen für das Abrechnen des umlegungsfähigen Aufwandes. Bezogen auf Gersbronn können nur Ortsstraßen abgerechnet werden, nicht aber Gemeindeverbindungsstraßen und Feldwege.

Der Anlage 01 ist zu entnehmen, wie die GV-Straßen, die Ortsstraßen und Feldwege in Gersbronn im Bestandsverzeichnis festgelegt sind (Bestand).

In der Anlage 02 wird vorgestellt, wie die betreffenden Straßen richtig einzustufen sind – es wird bildlich dargestellt, welche Flächen der Abstufung bzw. Umstufung und damit einem Verfahren nach Art. 7 Abs. 2 BayStrWG unterworfen werden.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

1. **GV-Straße – G 11 – Bez.: Dinkelsbühl-Gersbronn-Mutschach / St 2220**  
Die Teillänge von 236 m ist aus der GV-Straße G 11 (84 m aus Flst. 344 Gmkg. Hellenbach, 152 m aus Flst. 319 Gmkg. Hellenbach) auszugliedern und wird zwischen der Zufahrt zum Anwesen Pratz (Nordgrenze von Flst.Nr. 343/1 Gmkg. Hellenbach) und dem Anwesen Zieher (aus Flst. Nr. 318 Gmkg. Hellenbach, südl. Gebäude-/Freiflächenbegrenzung) zur Ortsstraße gewidmet (= Abstufung). Mit der Teilung der GV-Straße (G 11) wird die Gemeindeverbindungsstraße unterbrochen.
2. **Ortsstraße – O 259 – Bez.: „Hauptstraße in Gersbronn“**  
Mit dem Ausgliedern der Teilstrecke von 236 m aus der GV-Straße „G 11“ entsteht eine neue Ortsstraße. Die neue Ortsstraße, bestehend aus Teilflächen der Flst.Nrn. 344 und 319 Gmkg. Hellenbach, erhält die Bezeichnung „Hauptstraße in Gersbronn“.
3. **Öffentlicher Feldweg – F 291 – Bez.: Holzgasse in Gersbronn**  
Die Teillänge von 75 m ist aus dem Feldweg F 291 (aus Flst. Nr. 342 Gmkg. Hellenbach) auszugliedern und wird zwischen der Dorfstraße (Alt – Flst.Nr. 338 Gmkg. Hellenbach) und bis auf Höhe der Nordgrenze des Flst.328 Gmkg. Hellenbach zur Ortsstraße bzw. jetzt neu Bestandteil der „Ortsstraße Dorfstraße in Gersbronn“ (= Aufstufung). Mit der Ausgliederung hat die Holzgasse nach einer neuen Einmessung nur noch eine Strecke bzw. Länge von 565 m.
4. **Neue Ortsstraße – (bisher F 294) jetzt O 260 – Bez.: Östlicher Peuntweg**  
Der östliche Peuntweg bzw. der Feldweg Nr. F 294 (mit der Flst.Nr. 332 Gmkg. Hellenbach) dient nicht so sehr der Bewirtschaftung von Feld und Wald, sondern vielmehr der innerörtlichen Erschließung bzw. zur Anfahrt von Wohnanwesen bzw. der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 333, 333/1, 321/1, 321 und auch dem als Bauland eingeordneten Grundstück Flst. 331 Gmkg. Hellenbach. Der Feldweg F 294 (Flst.Nr. 332 Gmkg. Hellenbach) wird zur Ortsstraße gewidmet (= Aufstufung). Die Ortsstraße erhält die Nummer O 260.

**Beschluss:**

5. **GV-Straße – G 11 – Bez.: Dinkelsbühl-Gersbronn-Mutschach / St 2220**  
Die Teillänge von 236 m ist aus der GV-Straße G 11 (84 m aus Flst. 344 Gmkg. Hellenbach, 152 m aus Flst. 319 Gmkg. Hellenbach) auszugliedern und wird zwischen der Zufahrt zum Anwesen Pratz (Nordgrenze von Flst.Nr. 343/1 Gmkg. Hellenbach) und dem Anwesen Zieher (aus Flst. Nr. 318 Gmkg. Hellenbach, südl. Gebäude-/Freiflächenbegrenzung) zur Ortsstraße gewidmet (= Abstufung). Mit der Teilung der GV-Straße (G 11) wird die Gemeindeverbindungsstraße unterbrochen.
6. **Ortsstraße – O 259 – Bez.: „Hauptstraße in Gersbronn“**  
Mit dem Ausgliedern der Teilstrecke von 236 m aus der GV-Straße „G 11“ entsteht eine neue Ortsstraße. Die neue Ortsstraße, bestehend aus Teilflächen der Flst.Nrn. 344 und 319 Gmkg. Hellenbach, erhält die Bezeichnung „Hauptstraße in Gersbronn“.
7. **Öffentlicher Feldweg – F 291 – Bez.: Holzgasse in Gersbronn**  
Die Teillänge von 75 m ist aus dem Feldweg F 291 (aus Flst. Nr. 342 Gmkg. Hellenbach) auszugliedern und wird zwischen der Dorfstraße (Alt – Flst.Nr. 338 Gmkg. Hellenbach) und bis auf Höhe der Nordgrenze des Flst.328 Gmkg. Hellenbach zur Ortsstraße bzw. jetzt neu Bestandteil der „Ortsstraße Dorfstraße in Gersbronn“ (= Aufstufung). Mit der Ausgliederung hat die Holzgasse nach einer neuen Einmessung nur noch eine Strecke bzw. Länge von 565 m.
8. **Neue Ortsstraße – (bisher F 294) jetzt O 260 – Bez.: Östlicher Peuntweg**  
Der östliche Peuntweg bzw. der Feldweg Nr. F 294 (mit der Flst.Nr. 332 Gmkg. Hellenbach) dient nicht so sehr der Bewirtschaftung von Feld und Wald, sondern vielmehr der innerörtlichen Erschließung bzw. zur Anfahrt von Wohnanwesen bzw. der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 333, 333/1, 321/1, 321 und auch dem als Bauland eingeordneten Grundstück Flst. 331 Gmkg. Hellenbach. Der Feldweg F 294 (Flst.Nr. 332 Gmkg. Hellenbach) wird zur Ortsstraße gewidmet (= Aufstufung). Die Ortsstraße erhält die Nummer O 260.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 05.12.2012  
**Vorlagennummer:** VI/071/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Klaus Wüstner  
**Betreff:** BayStrWG - Teileinziehung einer Ortsstraße (Schießwasenweg), Widmung einer Teilstrecke (Hutmacherstraße)

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Liegenschaftsabteilung hat am 01. Oktober 2012 mitgeteilt, dass die beiden Anwesen Hutmacherstraße 1 mit Flst. 1239/3 und Schießwasenweg 7 der Hospitalstiftung Dinkelsbühl samt einer der für den öffentlichen Verkehr nicht mehr erforderlichen Teillänge von 25 m bzw. 150 qm des Schießwasenweges (Flst. 1239) und einer Teilfläche aus Flst. 1239/39 von 110 qm der Hutmacherstraße an die Stadtwerke verkauft werden sollen. Gleichzeitig soll eine Teilfläche der Hospitalstiftung aus 1239/3 (Hutmacherstraße 1) mit 54 qm als Ortsstraße gewidmet werden, weil diese zwar schon seit Jahrzehnten öffentlich genützt wird, zu keiner Zeit aber Gegenstand einer Widmung war.

### **Schießwasenweg**

Die hier gegenständliche Teillänge von 25 m war zur Fortführung des Schießwasenweges bzw. zur Verbindung „gedacht“ – wurde aber zu keiner Zeit als solche benötigt und dient auch nicht der Grundstückserschließung

### **Hutmacherstraße**

Die Hutmacherstraße ist einerseits nicht durchgängig gewidmet (es fehlt eine Teilfläche aus Flst. 1239/3 (54 qm) und wird im Bereich von Flst. 1239/39 Gmkg. Dinkelsbühl künftig nur noch im Fahrbahnbereich als öffentliche Fläche benötigt. Die Neuordnung macht es möglich, dass künftig der Schießwasenweg die Hutmacherstraße nicht mehr unterbricht, sondern an diese angrenzt

### **Einziehung (Schießwasenweg/Hutmacherstraße)**

Eine Teillänge von 25 m (mit 150 qm) des Schießwasenweges (nördlich der Hutmacherstraße) und eine Teilfläche von 110 qm aus Flst. 1239/39 der Hutmacherstraße haben ihre Erschließungsfunktion verloren und sollen im Rahmen eines Verfahrens nach dem Straßen- und Wegerecht eingezogen werden – die Wegefläche verlieren damit jede Verkehrsbedeutung für den öffentlichen Verkehr bzw. können nicht mehr der öffentlichen Erschließung dienen. Träger der Straßenbaulast ist (bis zur Einziehung der Flächen als öffentliche Straße) die Stadt Dinkelsbühl.

Mit der Auffassung als öffentlicher Ortsstraße (Teilstrecke) wird nach außen dokumentiert, dass die bisher gewidmete Fläche jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat und dass diese künftig nur noch Privatbesitz ist. Zur Löschung im Bestandsverzeichnis ist dieser Weg im Rahmen eines öffentlichen Verfahrens gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) einzuziehen. Sinn und Zweck dieser vom Gesetzgeber eingeführten Regelung ist es, für die Fälle eines geplanten Rückbaus oder bei Feststellung eines Verlustes der Verkehrsfunktion, die Interessen einzelner oder mehrerer Bürger am Fortbestand der Öffentlichkeit eines Weges zu wahren – eine stillschweigende Einziehung (z.B. Verkauf der Wegefläche durch den Straßenbaulastträger an Privatpersonen ohne Mitteilung an die Bürgerschaft) soll damit ausgeschlossen werden – der Rechtsstatus eines öffentlichen Weges soll grundsätzlich nur durch eine förmliche Entscheidung mit der Möglichkeit eines Widerspruches aufgehoben werden können.

### **Widmung**

Gleichzeitig mit der Einziehung ist eine Fläche von 54 qm aus dem Grundstück Flst. Nr. 1239/3 Gmkg. Dinkelsbühl gem. Art. 6 BayStrWG zu widmen, damit die Hutmacherstraße der Öffentlichkeit durchgängig zur Verfügung steht – Widmung ist lt. Art 6 Abs. 1 BayStrWG die Verfügung, durch die eine Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält. Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Während der in der Bekanntmachung eingeräumten Frist von drei Monaten können alle Beteiligten ihre Rechte geltend machen und Einwendungen erheben. Die Einziehung kann erst nach dieser Frist verfügt werden.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die Absicht der Einziehung im Falle einer Teillänge des Schießwasenweges (25 m) und einer Teilfläche aus Flst. 1239/39 von rd. 110 qm der Hutmacherstraße ist amtlich bekanntzumachen. Nach der Frist von drei Monaten und wenn keine berechtigten Einwendungen geltend gemacht werden, ergeht mit gesondertem Beschluss die Einziehungsverfügung.

Mit der Bekanntgabe der Teil-Einziehungen ist auch die Widmung von einer Teilfläche von Flst. 1239/3 Gmkg. Dinkelsbühl (54 qm) zu veröffentlichen.

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und  
Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20121205/Ö3

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Die Absicht der Einziehung im Falle einer Teillänge des Schießwasenweges (25 m) und einer Teilfläche aus Flst. 1239/39 von rd. 110 qm der Hutmacherstraße ist amtlich bekanntzumachen. Nach der Frist von drei Monaten und wenn keine berechtigten Einwendungen geltend gemacht werden, ergeht mit gesondertem Beschluss die Einziehungsverfügung.

Mit der Bekanntgabe der Teil-Einziehungen ist auch die Widmung von einer Teilfläche von Flst. 1239/3 Gmkg. Dinkelsbühl (54 qm) zu veröffentlichen.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 05.12.2012  
**Vorlagennummer:** VI/086/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Peter Koller  
**Betreff:** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 3237 Gemarkung Dinkelsbühl; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kreuzespan II"

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen auf dem o.g. Grundstück die Errichtung eines Doppelhauses im Baugebiet „Kreuzespan II“. Während Doppelhaus und die östliche Grenzgarage den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, liegt die westliche Einfachgarage, die an der Grenze als Zusammenbau mit der dort vorgesehenen benachbarten Grenzgarage errichtet werden soll, außerhalb der überbaubaren Fläche.

Die westlichen Angrenzer stimmen zwar dem Hauptgebäude zu, nicht aber der beabsichtigten Grenzgarage. Aus Sicht der Bauverwaltung könnte die Befreiung dennoch zugelassen werden, weil eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes nicht erkennbar ist. Ohne diese westliche Garage könnte die Baumaßnahme sogar im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich ist die Baumaßnahme im Übrigen nicht zu beanstanden.

Anlagen: 1 Grundriss, 1 Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Befreiung hinsichtlich der westlichen Grenzgarage (außerhalb der überbaubaren Fläche) wird zugelassen.

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20121205/Ö5  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Eine Befreiung hinsichtlich der westlichen Grenzgarage (außerhalb der überbaubaren Fläche) wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 05.12.2012  
**Vorlagennummer:** VI/087/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Peter Koller  
**Betreff:** Überdachung einer Pergola auf dem Grundstück Flur-Nr. 1715/15 Gemarkung Dinkelsbühl, Baugebiet Königshain IV

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller beabsichtigen die bisher genehmigungsfrei errichtete Pergola zu überdachen. Während der Eingangsbereich eine Blech-Stehfalzüberdachung erhalten soll, soll der Wohnbereich mit Glasplatten versehen werden. Durch die Überdachungsmaßnahmen auf die Gesamtlänge der Traufseite wird eine Baugenehmigungspflicht ausgelöst, mit der Konsequenz, dass die gesamte Maßnahme den baurechtlichen Vorschriften unterworfen wird. Die Überdachung erfolgt außerhalb der überbaubaren Fläche des Bebauungsplanes „Königshain IV“ und hält den erforderlichen Grenzabstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze nicht ein. Jedoch hat der betroffene Anwohner durch seine Unterschrift auf den Planzeichnungen signalisiert, dass er mit den geplanten Maßnahmen einverstanden ist. Zur Genehmigung sind Abweichungen von den Abstandsflächen und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan räumt lediglich die Überdachung einer 6,6 qm großen Grundfläche ein.

Anlagen: Planzeichnungen, Auszug aus dem Bebauungsplan, Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20121205/Ö6  
Ja 6    Nein 0    Anwesend 6

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen vom Bebauungsplan werden zugelassen.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

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

**am** 05.12.2012

**Vorlagennummer:** VI/088/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler

**Betreff:** Bauvoranfrage für die Errichtung eines 7-Familienwohnhauses im Baugebiet Gaisfeld I Flur.Nr. 1837/7; Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Wandhöhe

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant auf dem o.g. Grundstück die Errichtung eines 7-Familienwohnhauses, wobei die 7. Wohnung als Penthouse konzipiert wurde.

Dies führt allerdings dazu, dass die vom Bebauungsplan erlaubte mittlere Wandhöhe von 6 m (im Gaisfeld II von 6, 50m) um über 1m überschritten wird (7,20 m).

Hinsichtlich der südöstlichen Garage wird die Baugrenze überbaut.

Städtebaulich könnte aus Sicht der Bauverwaltung insbesondere bei dem Flachdachbau die Höhenüberschreitung hingenommen werden, weil die Gesamthöhe von 7,20 m in Bezug auf die Bebauung in diesen Baugebieten sich gerade hinsichtlich der Höhe insgesamt einfügt. Die erforderlichen 14 Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (7 Garagen, 7 Stellplätze).

Anlagen: 1 Grundriss, 1 Ansicht, 1 Lageplan

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zugelassen.

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20121205/Ö7

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zugelassen.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012

Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

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

**am** 05.12.2012

**Vorlagennummer:** VI/089/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Peter Koller

**Betreff:** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Jugendhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 275 Gemarkung Hellenbach

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Betreiber eines Reiterhofes planen für Gäste, insbesondere Jugendliche, Schulklassen und Freizeitgruppen die Errichtung eines Gästehauses, das unmittelbar an die bestehende Anlage errichtet werden soll. Geplant ist eine Einrichtung für insgesamt 30 Betten nebst sanitären Anlagen und Versorgungseinrichtungen. Das 2-geschossige Gebäude mit den Ausmaßen von 30 m x 30 m soll eine U-Form erhalten und mit einem Flach- und Pultdach versehen werden. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Außenbereich. Allerdings kann jede Erweiterung nur im Außenbereich vorgenommen werden. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB kann die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Betriebes zugelassen werden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum Betrieb angemessen ist. Die Erschließung ist gesichert, ist aber auf eigene Kosten herzustellen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Anlagen: Ansichten, 1 Lageplan, 1 Luftbild

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20121205/Ö8

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012

Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 05.12.2012  
**Vorlagennummer:** VI/090/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler  
**Betreff:** Errichtung einer WC-Anlage, Schwedenwiese

**Sachverhaltsdarstellung:**

Das Stadtbauamt stellt die geplante WC-Anlage auf der Schwedenwiese vor. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude mit den Ausmaßen von ca. 7 m x 5 m x 3 m, welches mit einem flach geneigten Pultdach versehen werden soll (Titan-Zink-Stehfalz Verblechung). Die Sanitärgegenstände und Türen werden aus Edelstahl hergestellt. Eine Behindertentoilette ist ebenfalls vorgesehen. Die Bodenplatte und die Streifenfundamente sind aus Stahlbeton. Die Außen- und Innenwände sowie die Dachelemente werden aus massiv verleimtem Brettsperrholz hergestellt. Die Kosten der Baumaßnahme einschließlich Umgriff halten sich in dem dafür vorgesehenen Rahmen.  
Anlagen: Planzeichnungen

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20121205/Ö9  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 05.12.2012  
**Vorlagennummer:** VI/091/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Peter Koller  
**Betreff:** Errichtung eines Holzgebäudes für die Tauben-  
Futterlagerung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2359  
Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller benötigt für seine Taubenzucht ein Futtermittelager. Hierfür plant er eine Holzkonstruktion mit den Ausmaßen von ca. 6 m x 3 m mit einem 30-Grad-Satteldach und roter Eindeckung. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Nach Auffassung der Bauverwaltung kann die im Verhältnis zur Gesamtanlage geringfügige Erweiterung jedoch zugelassen werden. Die äußere Gestaltung entspricht der der Gesamtanlage.  
Anlage: 1 Luftbild, Planzeichnungen

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20121205/Ö10  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 05.12.2012  
**Vorlagennummer:** VI/092/2012

---

**Berichtersteller:** Herr Holger Göttler

**Betreff:** Barrierefreie Altstadt

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die barrierefreie Gestaltung ist ein Anliegen, das bei jeder städtischen Baustelle verfolgt wird. Im Bereich des öffentlichen Raumes in der Altstadt ist es mit dem Pflaster nicht ganz leicht diese Anforderungen hier in vollem Umfange zu erfüllen.

In den vergangenen Jahren wurde bei allen einzelnen Maßnahmen darauf geachtet, hier Verbesserungen zu erreichen; als Beispiel wären hier die verschiedenen Straßenquerungen im Bereich der Dr. Martin Lutherstraße zu nennen, bei denen die vorhandenen Gefälle ausgeglichen wurden und Kleinsteinpflaster in den Fahrbahnen verwendet, wo sonst Großpflaster verlegt wird.

In der halböffentlichen Fläche hinter Haus C der Hospitalanlage wurde für die Belange des Pflegeheimes ein Wegstück in einem Plattenbelag in das Kleinsteinpflaster integriert. Die Platten sind aus Beton mit einer Vorsatzschale mit Zuschlagstoffen aus Naturstein, was dem Stein eine lebendige, differenzierte Oberfläche verschafft; dadurch ist er gut in das Pflaster eingebunden. Diese Zuschlagstoffe sind aus verschiedenen Natursteinen möglich, so dass hiermit auf die unterschiedlichen Umgebungssituationen reagiert werden kann.

Dieses Prinzip der Gehbahn, eingelassen in die verschiedenen Platz- und Straßenbereiche der Altstadt, kann ein barrierefreies Wegenetz ergeben, das für viele mehr Mobilität ermöglicht. Gleichzeitig kann hiermit auf subtile Art eine Regelung erreicht werden über die zum Teil konkurrierenden Nutzungen (Differenzierung Gehbahn - Parkplätze).

Im Bereich des Weinmarktes könnte man hier eine unbefriedigende Situation verbessern: Bessere Begehbarkeit, Ordnung des Parkverkehrs, mehr Sicherheit für Fußgänger.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung der Erschließung in der Altstadt von Dinkelsbühl besteht Einverständnis.

Bei den in Zukunft anstehenden Maßnahme in der Altstadt ist dies zu Grunde zu legen.

Eine Bemusterung (Material und Verlegeart) ist jeweils vor den einzelnen Maßnahmen durchzuführen

**Beschluss:**

Mit dem Konzept zur barrierefreien Gestaltung der Erschließung in der Altstadt von Dinkelsbühl besteht Einverständnis.

Bei den in Zukunft anstehenden Maßnahme in der Altstadt ist dies zu Grunde zu legen.

Eine Bemusterung (Material und Verlegeart) ist jeweils vor den einzelnen Maßnahmen durchzuführen

Dinkelsbühl, den 05.12.2012

Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

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

**am** 05.12.2012

**Vorlagennummer:** VI/093/2012

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler

**Betreff:** Sanierung Anwesen Grundstück 648, Klostersgasse 15

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller hat das o.g. Anwesen erworben und beabsichtigt einen Umbau entsprechend den beigelegten Planunterlagen.

Der Bauausschuss hat das Gebäude bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage im Juli 2010 beabsichtigt, der damalige Antrag auf Abbruch und Wiederaufbau wurde abgelehnt.

Gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege haben bereits mehrere Termine vor Ort stattgefunden.

In der Sitzung am 12-09-2012 wurde bereits kurz über den Antrag gesprochen, stellte ihn aber zurück, da noch einige Punkte aus der Sicht der Denkmalpflege zu klären waren.

Mit Förderung durch das Landesamt hat eine Untersuchung des Gebäudes durch einen Bauforscher stattgefunden. Das Gebäude stammt demnach von 1411 und hat einen hohen baugeschichtlichen Wert, da vieles noch erhalten ist.

Der Bauentwurf sieht vor, dass eine Bodenplatte unter dem Gebäude eingezogen wird; hierbei muss das Kellergewölbe zurückgebaut werden. Die Erschließung erfolgt von der Gartenseite, es soll die alte Treppe ausgebaut werden und ein neues Treppenhaus mit Aufzug eingebaut werden. Im Dachgeschoss müssen hierzu einige Balken ausgebaut werden. Für die einzelnen Wohnungen müssen vom neuen Treppenhaus aus Öffnungen für die Eingangstüren in einer Fachwerkwand erstellt werden.

An der Ostseite soll eine Altane errichtet werden.

Im Bereich des Treppenhauses gibt es eine Tektur, der eine andere Position für den Aufzug vorsieht.

Bei der Sanierung des Gebäudes werden viele Teile erhalten, es werden aber auch viel Teile wegfallen. Das Landesamt für Denkmalpflege wird bis zur Sitzung noch eine Stellungnahme abgeben. Die Stellungnahme des Bauforschers liegt noch nicht vor.

Aus denkmalfachlicher Sicht sollte der Keller erhalten werden. Dies steht nicht im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Planung und einer barrierefreien Nutzung des Gebäudes.

Der Fensterbestand soll nach Möglichkeit erhalten werden.

Die Altane auf der Ostseite ist sehr groß und dominiert die Rückseite zu stark, hier wäre eine kleinere Lösung harmonischer und verträglicher.

Die Stellplätze können im Hinterhof nachgewiesen wäre; ein Freiflächengestaltungsplan wäre noch vorzulegen.

Die Dachflächenfenster auf der Treppenhausgaube sind wohl einsehbar und somit nicht möglich.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem Bauvorhaben besteht im Grundsatz Einverständnis.

Die Baugestaltungssatzung ist der Bauausführung zu Grunde zu legen.

Die Altane ist neu zu überplanen und erheblich zu reduzieren.

Das Kellergewölbe ist zu erhalten.

Für eventuell neu einzubauende Fenster und Türen sind Detailpläne vorzulegen.

Ein Freiflächenplan ist zur Genehmigung vorzulegen.

**Beschluss:**

Mit dem Bauvorhaben besteht im Grundsatz Einverständnis.  
Die Baugestaltungssatzung ist der Bauausführung zu Grunde zu legen.  
Die Altane ist neu zu überplanen und erheblich zu reduzieren.  
Das Kellergewölbe ist zu erhalten.  
Für eventuell neu einzubauende Fenster und Türen sind Detailpläne vorzulegen.  
Ein Freiflächenplan ist zur Genehmigung vorzulegen.

Dinkelsbühl, den 05.12.2012  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

## **Verschiedenes**

Über folgende Tagesordnungspunkte wurde beraten:

1. Bei dem Ortstermin in Sinbronn am Gasthof Strehle wurde hinsichtlich des Wunsches die Linde zu fällen vereinbart, dass dieses Ansinnen bis zum Verfahren der „Dorferneuerung“ zurückgestellt wird. Höchstwahrscheinlich wird in diesem Verfahren die Gestaltung des Dorfplatzes diskutiert werden.
2. Hinsichtlich des Bauantrages „E-Center und dm-markt“ an der Luitpoldstraße wurde vereinbart, dass dieser Antrag in der kommenden Stadtratsitzung behandelt wird. Zum einen hat sich der Stadtrat schon einmal mit dieser Thematik beschäftigt und zum anderen benötigt die Bauherrschaft möglichst bald Rechtssicherheit.

## **Genehmigung der Niederschrift**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.09.2012 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller  
Schriftführer