

# **Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung**

**Am Donnerstag, 16.07.2020, um 17:00 Uhr**

## **06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses**

**Beginnend mit Ortstermin, Treffpunkt Rathaus/Eingang,  
Fortführung der Sitzung im Rathaus/Sitzungssaal**

mit folgender Tagesordnung:

1. Ortstermin Nördlinger Str. 13
2. Ortstermin Ellwanger Str. 6
3. Neubau einer Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 809 Gemarkung Dinkelsbühl
4. Umnutzung von Gewerberäumen im EG zu einer Wohnung, Flur-Nr. 832
5. Anbau an das bestehende Gebäude; Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1750/3 Gemarkung Dinkelsbühl
6. Einbau von 4 Wohnungen in das EG einer ehemaligen Fabrik auf dem Grundstück Flur-Nr. 2851/4 Gemarkung Dinkelsbühl
7. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 09.07.2020

Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 16.07.2020

**Vorlagen-Nr.:** 3/079/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild

**Betreff:** Neubau einer Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 809  
Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die vorhandenen zweigeschossigen Nebengebäude des Anwesens Nördlinger Straße 21 sollen teilweise abgerissen werden, um zwei nutzbare Garagenstellplätze und einen kleinen Gartenhof zu erhalten. Beide Nebengebäude sind nicht als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Das in der mittleren Drysatz-Gasse an das Hauptgebäude anschließende Nebengebäude wurde 1839 als Backhaus gebaut und 1874 aufgestockt. Es wird sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß seit längerer Zeit nicht mehr genutzt. Durch den Abriss eines großen Anteils dieses Nebengebäudes soll der Hof zu einer begrüneten Hoffläche aufgewertet werden. Die verputzte Mauer zur mittleren Drysatz-Gasse soll erhalten bleiben und eine Ziegelabdeckung mit Biberschwanzziegeln erhalten. Die Spindeltreppe aus dem Gebäude soll ebenfalls als Relikt stehen bleiben.

Das nördliche Nebengebäude wird zwar im Erdgeschoß als Garage genutzt, es kann jedoch nur ein Pkw geparkt werden. Aufgrund der Enge der Drysatz-Gasse ist ein breites Garagentor zur Ein- und Ausfahrt aus der Garage notwendig. Hier sollen ebenfalls die seitliche und die hintere Mauer zur Grundstücksgrenze im Erdgeschoß erhalten bleiben. Um eine ausreichend breite Grundfläche für eine Doppelgarage zu erhalten, wird geplant die südliche Längswand zum Hofraum zu versetzen. Die Doppelgarage wird ein um 45 ° geneigtes Satteldach erhalten, dass mit Biberschwanzziegeln eingedeckt wird. Für die Gestaltung des Garagentores ist eine Gestaltung gemäß § 10 Abs. 10 der Gestaltungssatzung der Stadt Dinkelsbühl vorzulegen.

Auf einen bestehenden, erdgeschossigen Anbau am Hauptgebäude wird eine vom 1. Obergeschoß zugängliche Dachterrasse errichtet werden. Diese Terrasse ist vom öffentlichen Straßenraum nicht zu sehen.

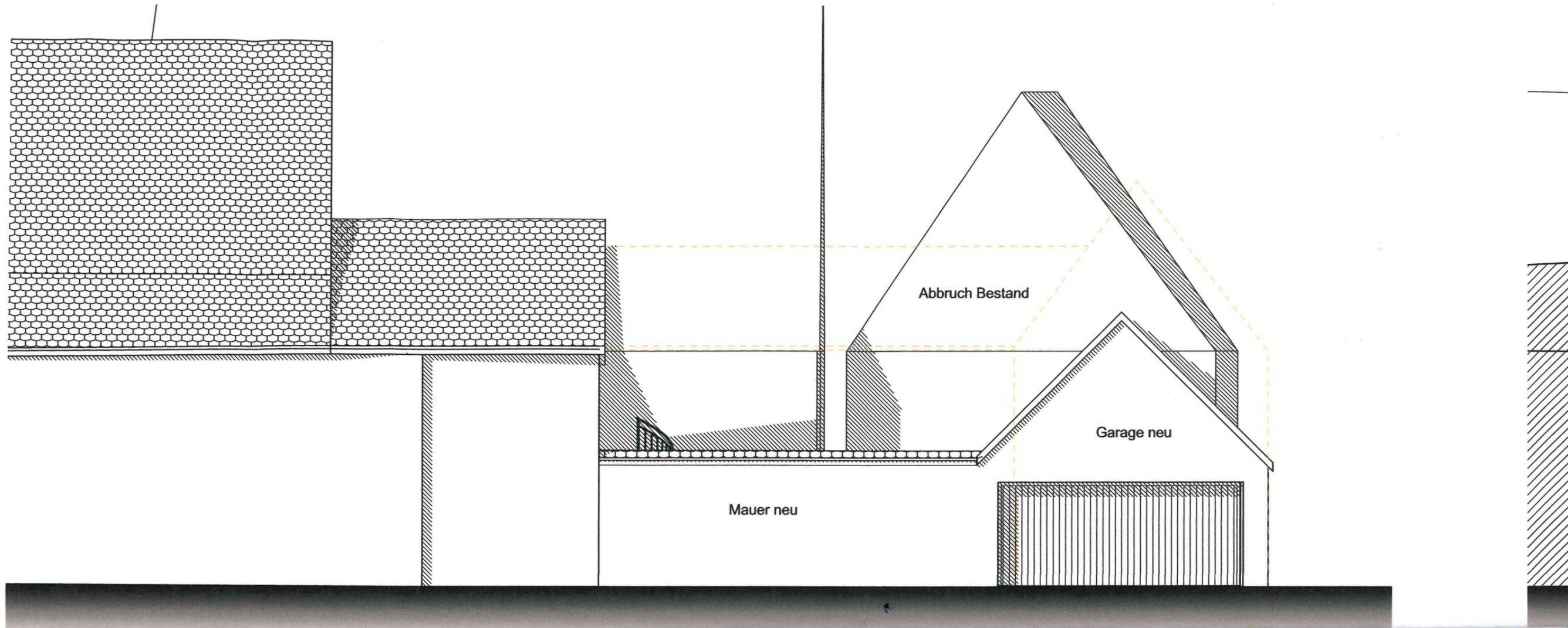
Die geplante Baumaßnahme wurde bereits am 28.05.2019 beim Sprechtag Denkmalpflege vorgestellt. Dem Teilabriss der Nebengebäude wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, wie beschrieben, zugestimmt.

Anlagen: Ansichten, Schnitt, Grundriss

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der beschriebenen Maßnahme besteht Einverständnis.

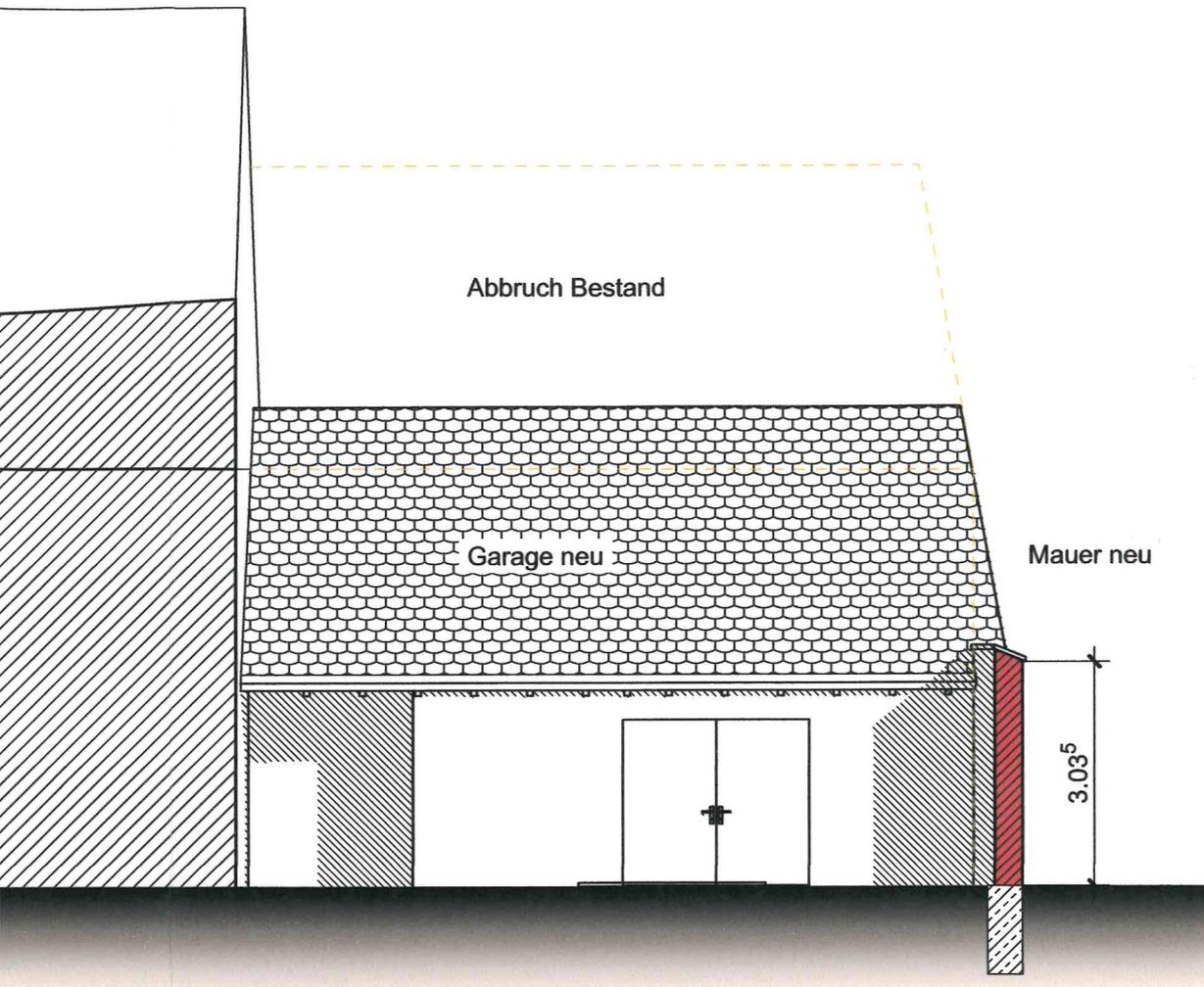
---



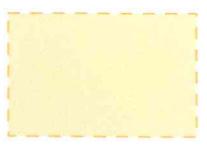
Abbruch Bestand

Garage neu

Mauer neu



Ansicht Süd-West



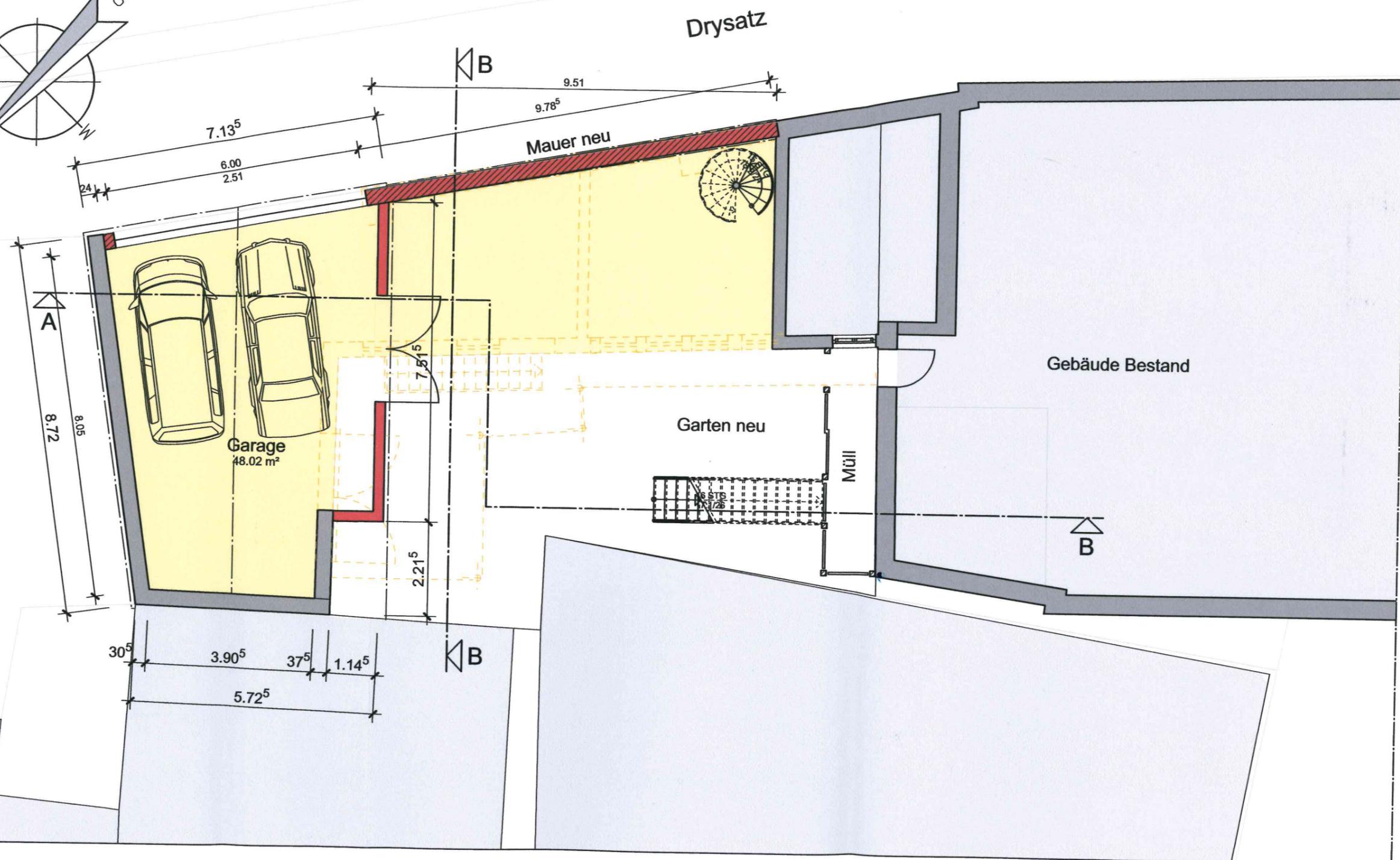
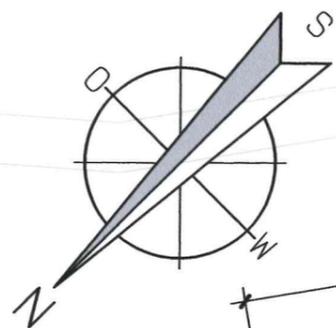
Abbruch



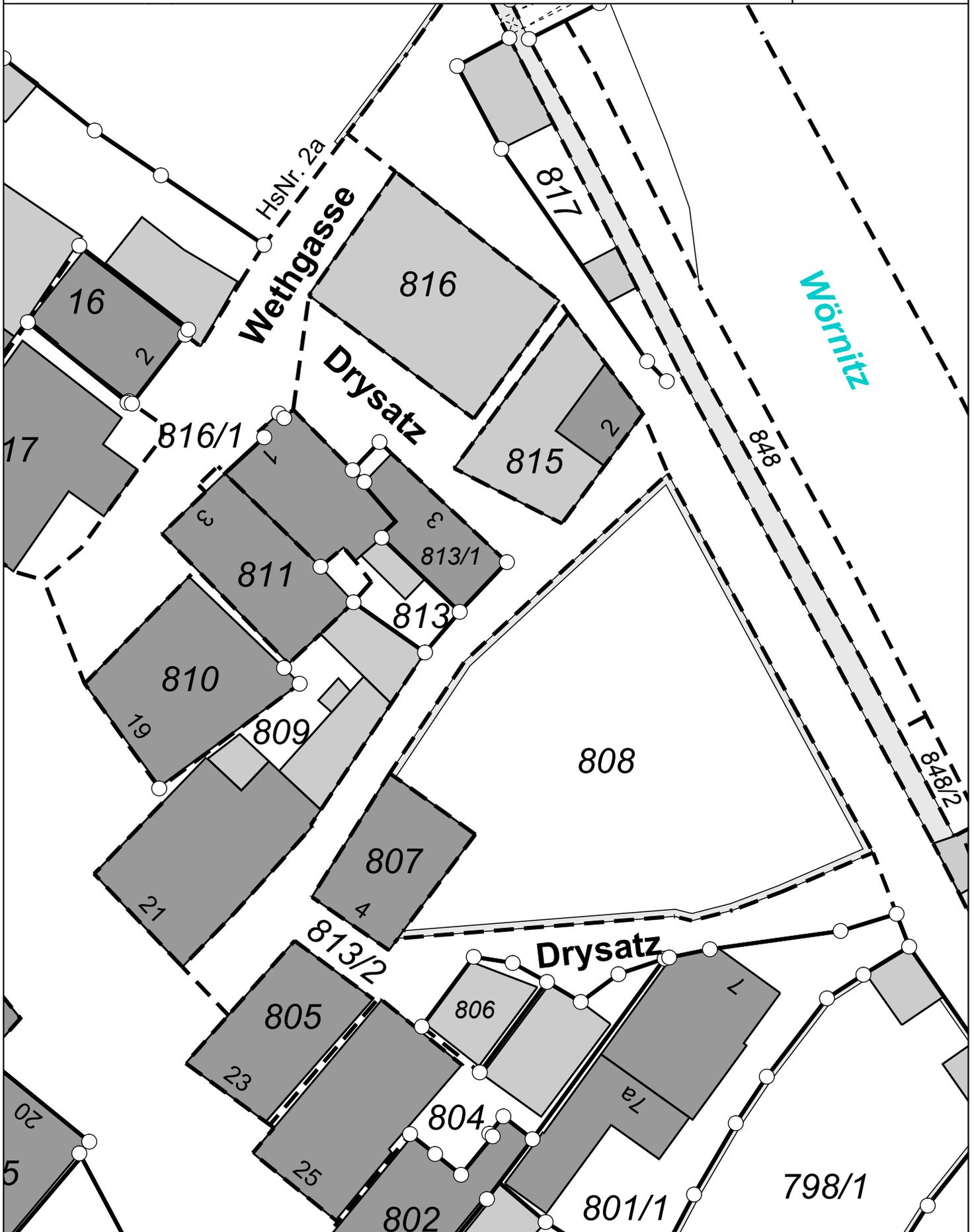
Bestand



Neubau



Abbruch Bestand

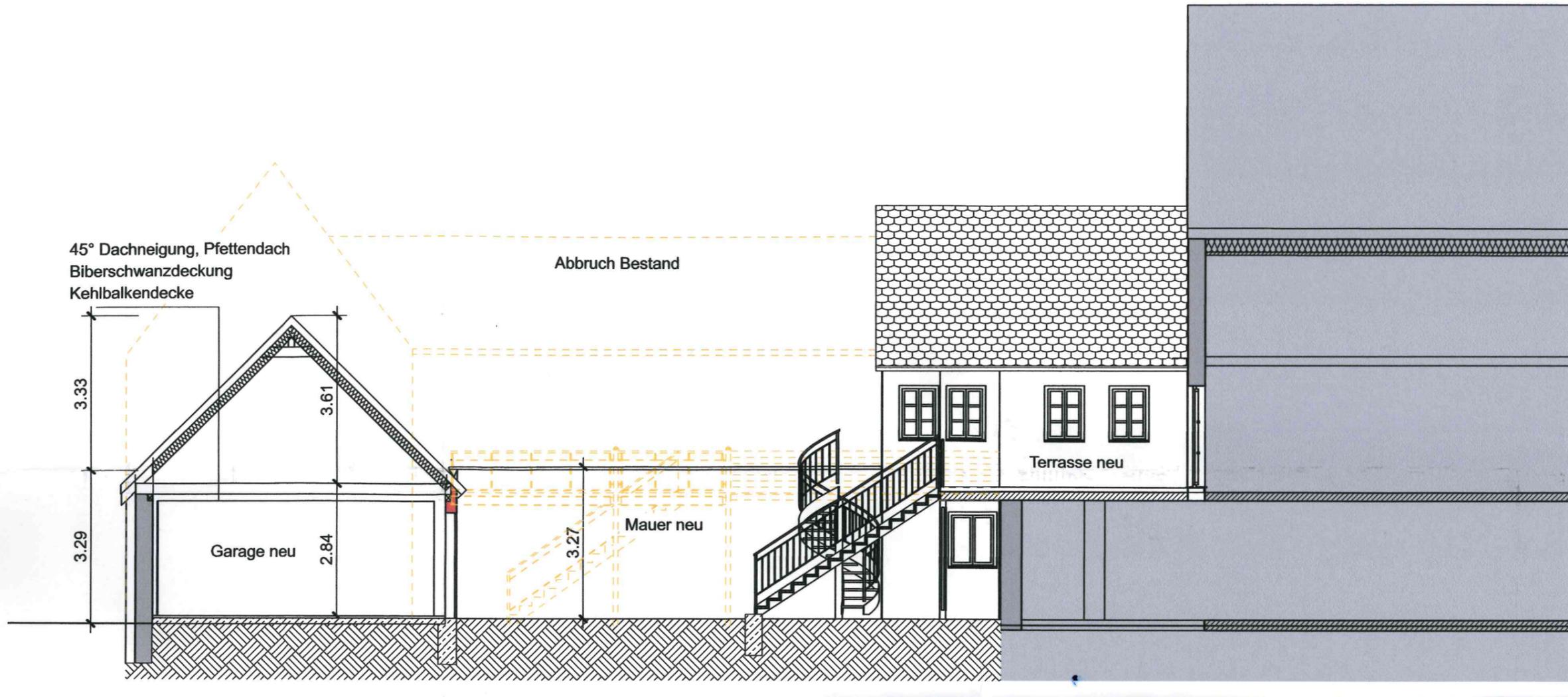


Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.  
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und  
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



0 10 20 m

Maßstab = 1 : 500



Schnitt A-B

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 16.07.2020

**Vorlagen-Nr.:** 3/077/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild

**Betreff:** Umnutzung von Gewerberäumen im EG zu einer Wohnung, Flur-Nr. 832

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die bestehende Gewerbeeinheit Wörnitzstraße 8 (Einzelbaudenkmal) in eine Wohnung umzuwandeln, ähnlich wie das schon vor einigen Jahren mit der gegenüberliegenden Gewerbeeinheit erfolgt ist. Das Schaufenster wird so gestaltet wie das vorhandene Fenster. Beide Fenster müssen mit Läden versehen werden. Baurechtlich und denkmalschutzrechtlich bestehen keine Bedenken.

Anlagen: Lageplan, Ansicht, Bestand

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

---

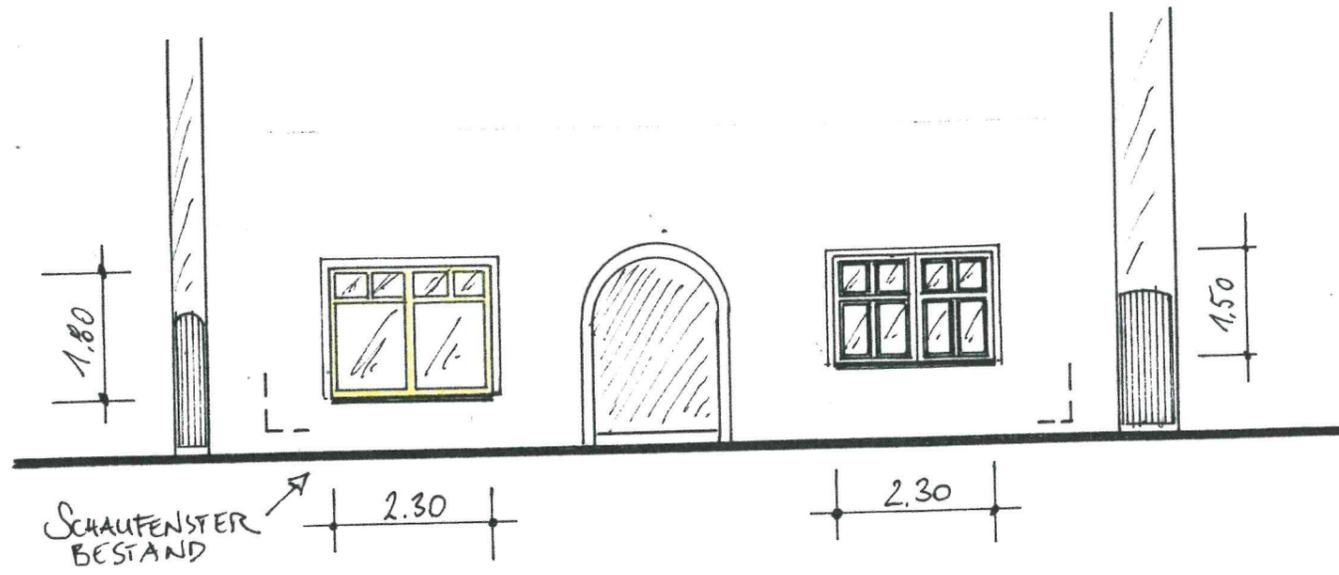
**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Tagesordnungspunkt Nr. 2



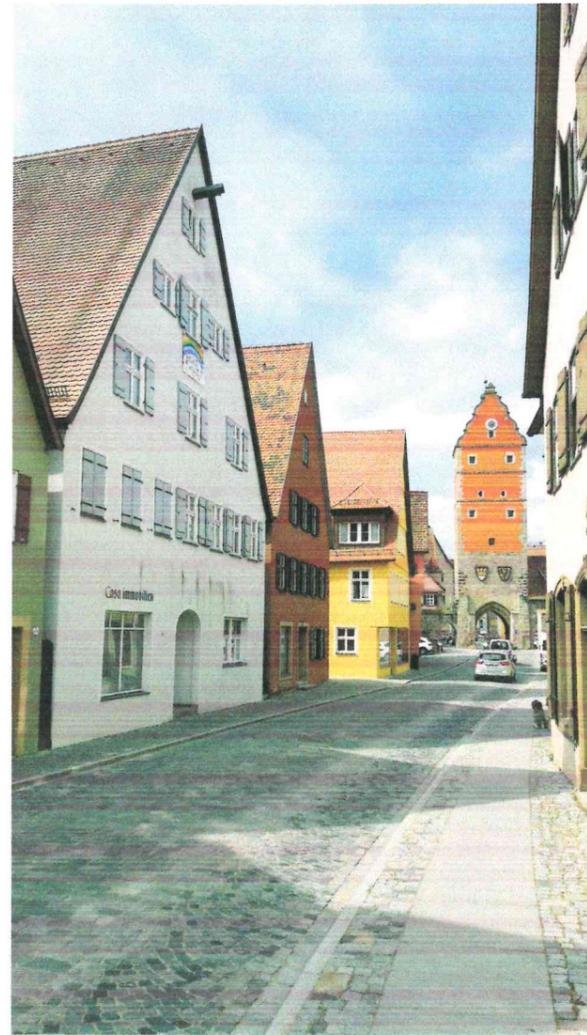
SCHAUFENSTER  
BESTAND

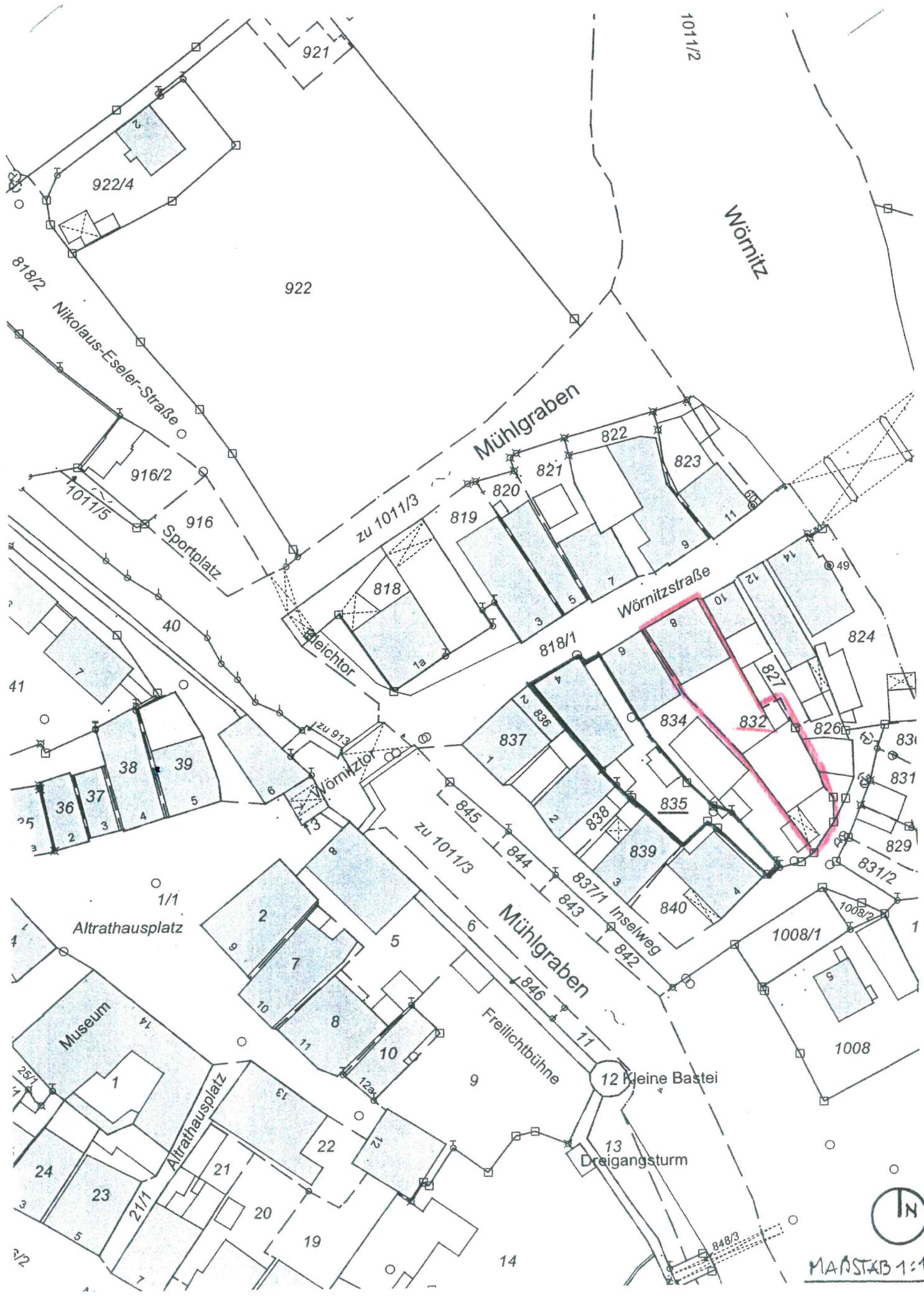
BESTAND EG  
M. 1:100



WOHNRAUM-  
FENSTER NEU

NACH ZIMBAN  
M. 1:100





MAßSTAB 1:100

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 16.07.2020

**Vorlagen-Nr.:** 3/078/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Anbau an das bestehende Gebäude; Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1750/3 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant einen 2-geschossigen Anbau nach Süden mit den Ausmaßen von ca. 7 m x 8 m. Das Dach soll mit einem Kniestock von 1,50 m – bis 1,80 m versehen werden. Der Erweiterungsbau befindet sich noch innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes. Der Kniestock widerspricht allerdings den Festsetzungen des Bebauungsplanes am Hofeld. Ferner plant der Antragsteller die bestehende Garage abzureißen und eine nach Süden versetzte Tiefgarage für 4 Stellplätze zu errichten. Die Garage kommt ca. 1m aus dem Boden. Das Flachdach soll begrünt werden. Durch die erforderliche Zufahrts-Rampe entsteht zwangsläufig eine längere Zufahrt. Der Bauherr hat den Standort für die Garage nach Süden versetzt und diese als „Tiefgarage“ ausgebildet, um einerseits vier Stellplätze zu erzielen und andererseits nicht die Fenster an der Ostseite zuzubauen. Wie man auf dem beiliegendem Lageplan erkennen kann, sind alle westlichen Wohnhäuser inzwischen ähnlich erweitert worden. Auf dem beiliegendem Foto sieht man den Erweiterungsbau (mit Kniestock) des benachbarten Anwesens. Die Abstandsflächen sind mit einem entsprechenden Plan nachzuweisen. Die Nachbarunterschriften liegen vor.  
Anlagen: Auszug B-plan, Lageplan, Fotomontagen, Fotos

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen vom B-plan (Kniestock, Garganstandort) werden zugelassen.

---

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Tagesordnungspunkt Nr. 5

1750/3

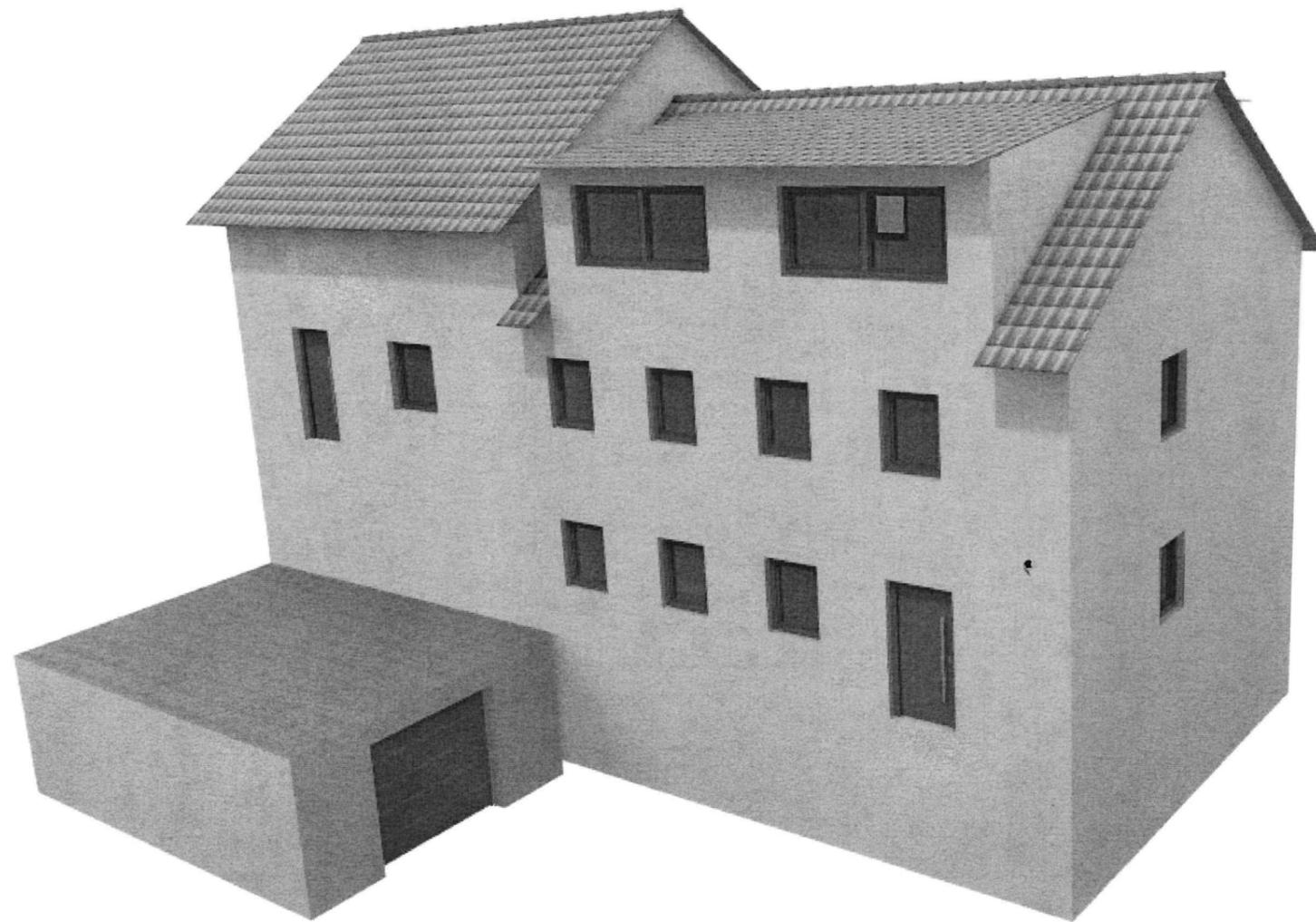
27

$H \ 1/2 = 7m / 2$   
 $= 3,50m$

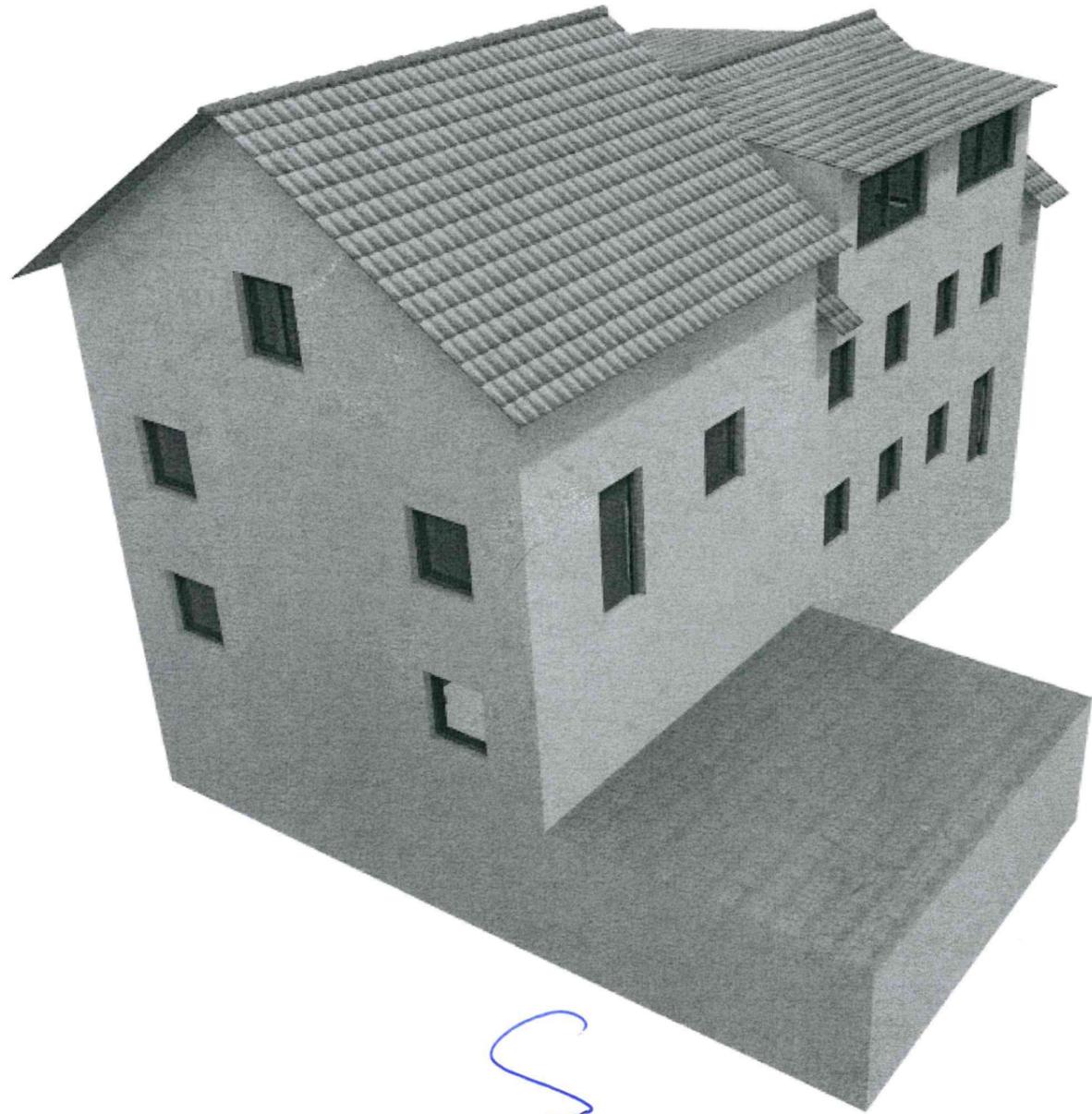
$H \ 1/2 = 7m / 2$   
 $= 3,50m$

$H \ 1 = 7,00m$   
 $H \ 2 = 2,52/3$   
 $H = 7,84 m$

Abstandsflächenplan M 1:150



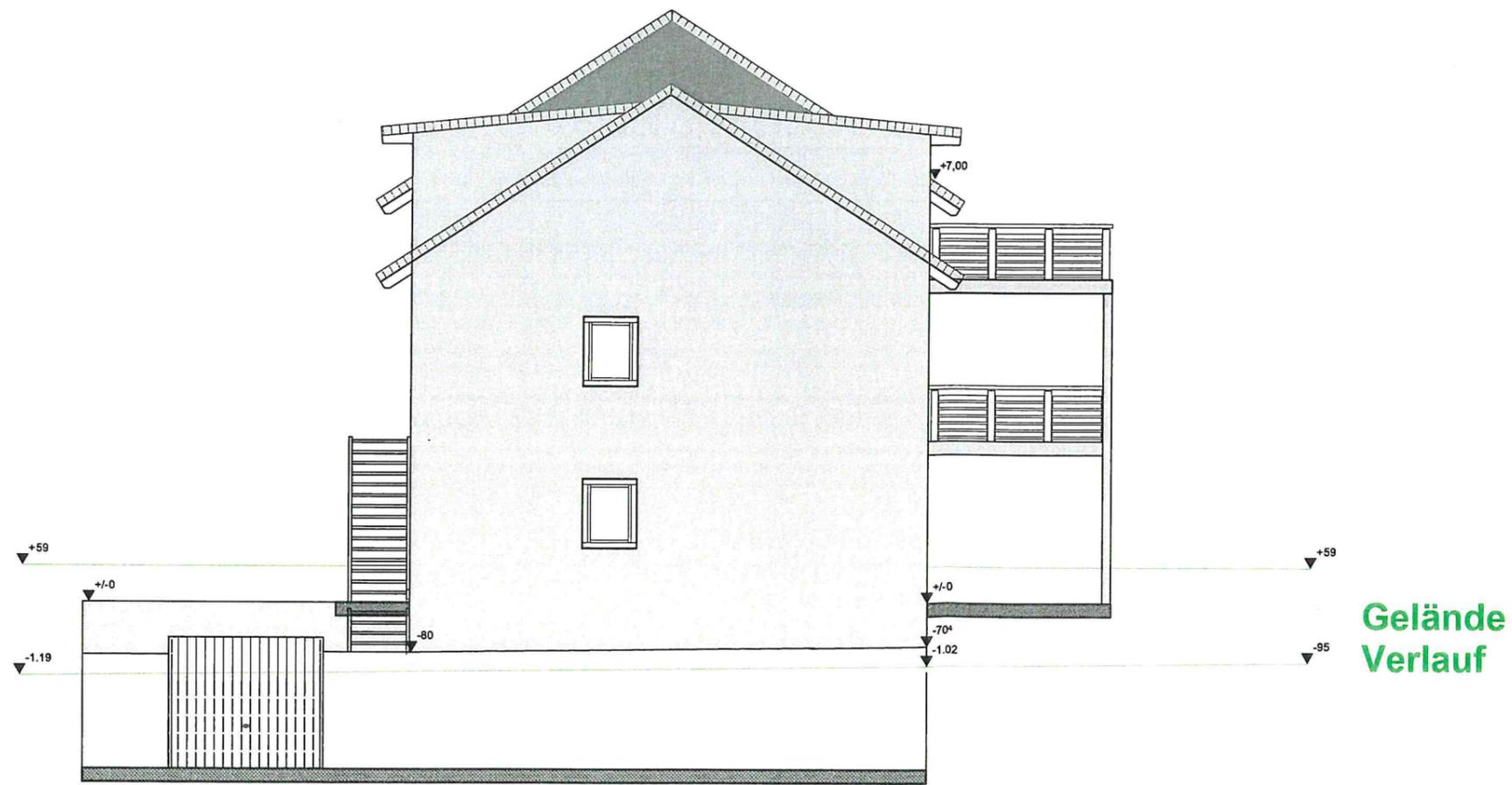
Здание 200	
Информация	
Объем работ	2000 м <sup>3</sup>
Срок выполнения	2000
Стоимость	2000
Исполнитель	ООО "Строитель"
Дата	2000



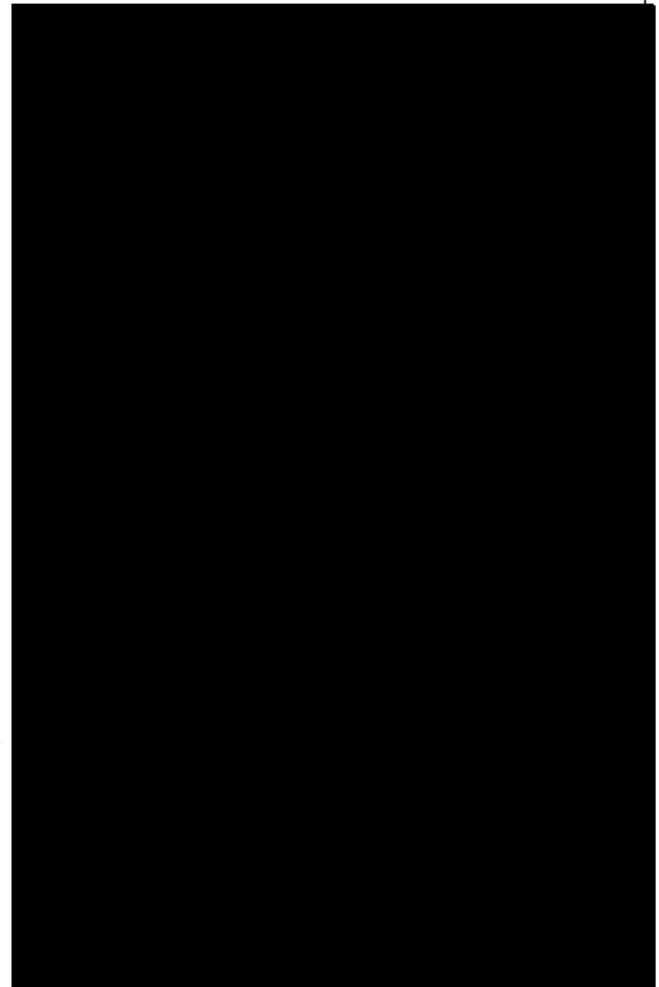
Zurück zur Seite	
Adresse	
Postleitzahl	
Ort	
Produktionsdatum	20.08.2020
Druckdatum	
Druckort	
Druckgröße	A4 (210 x 297 mm)

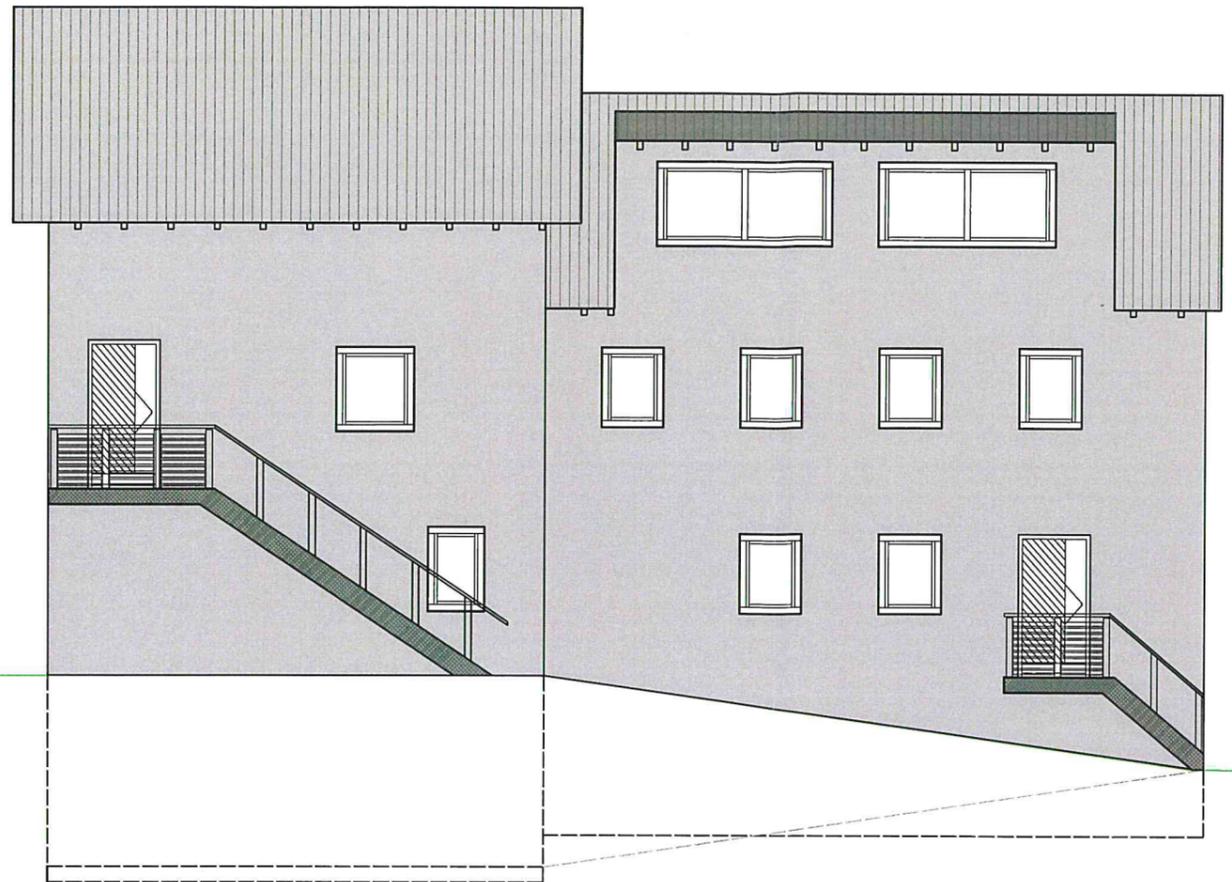


Westen M 1:100



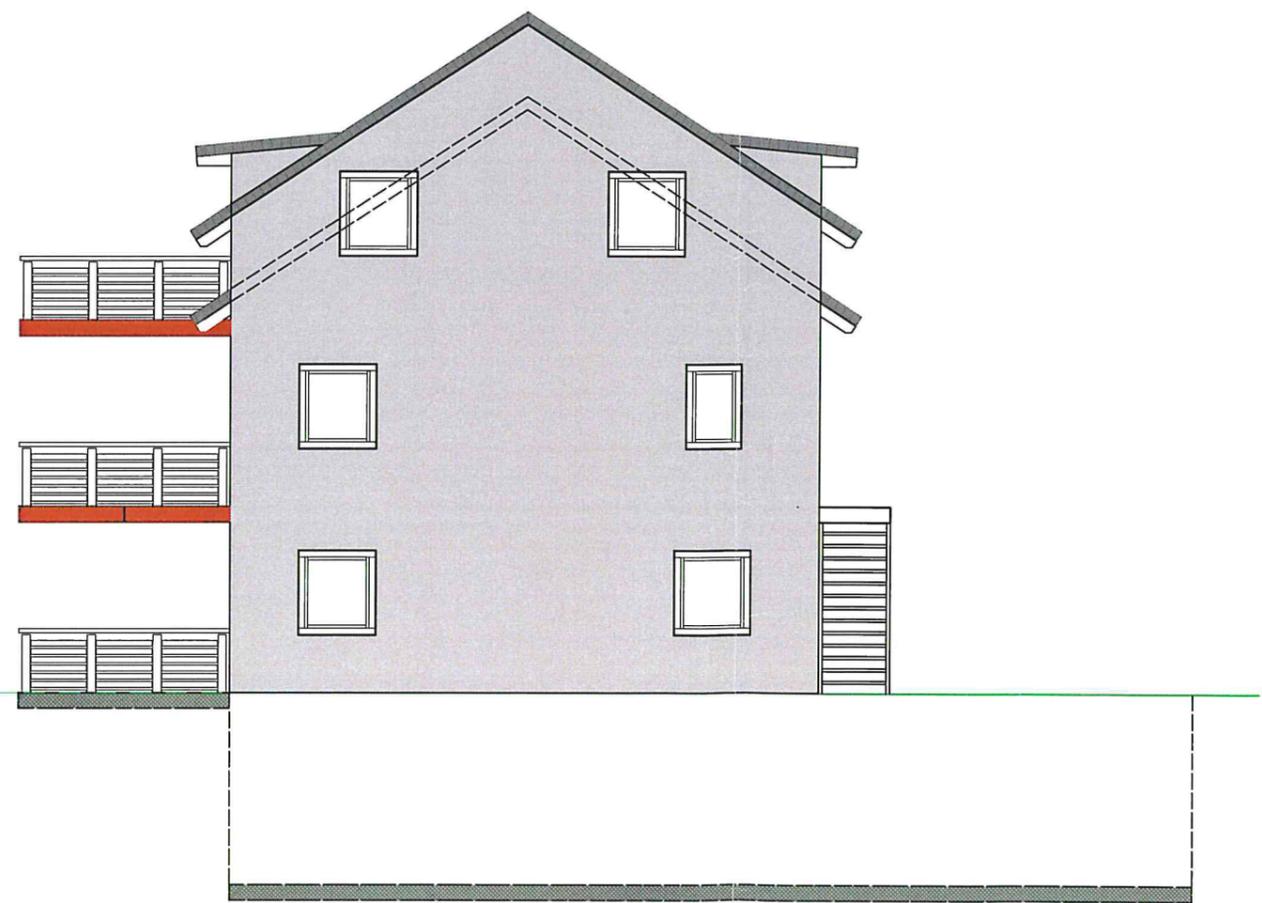
Norden M 1:100





Geländekante

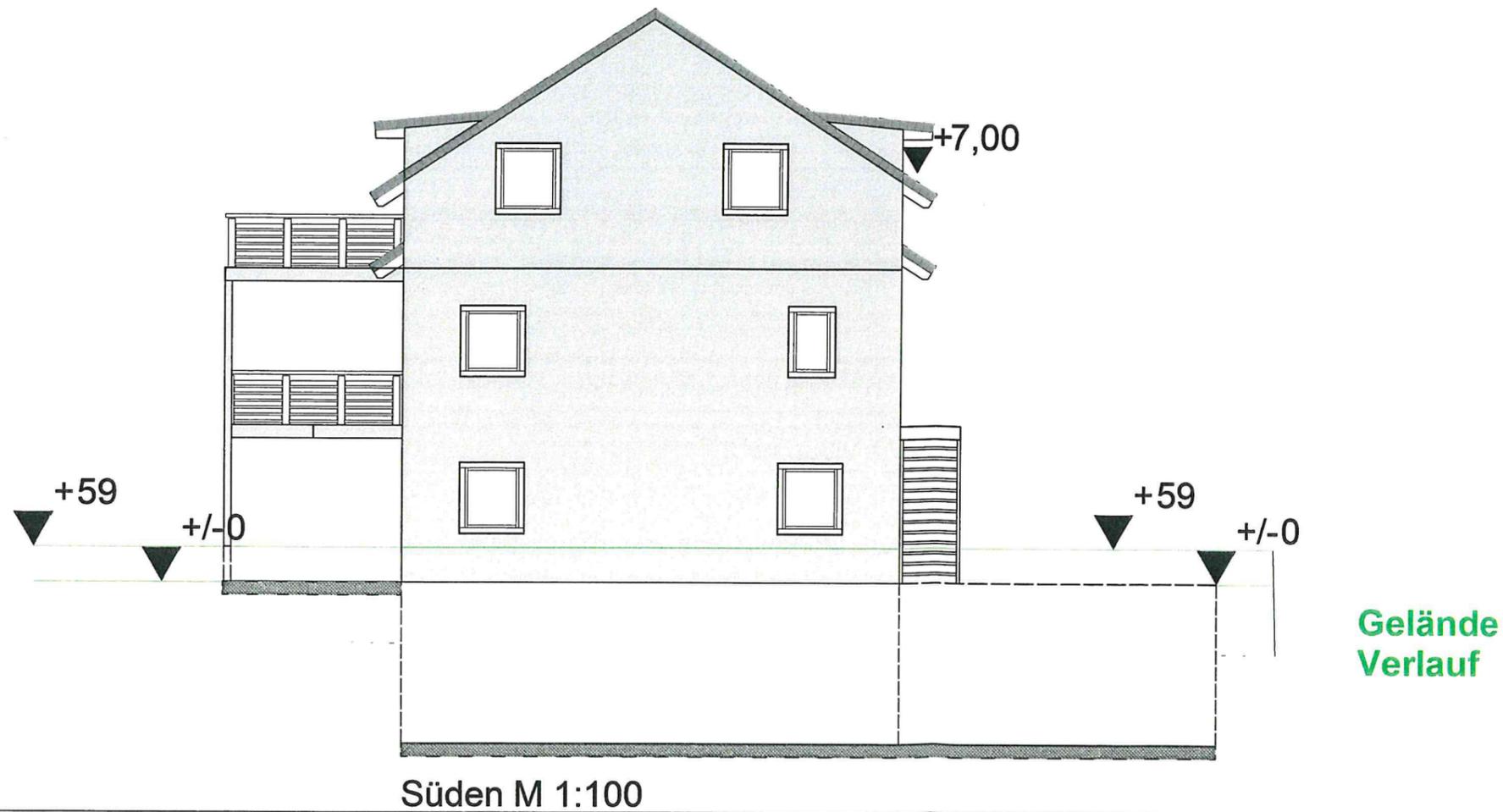
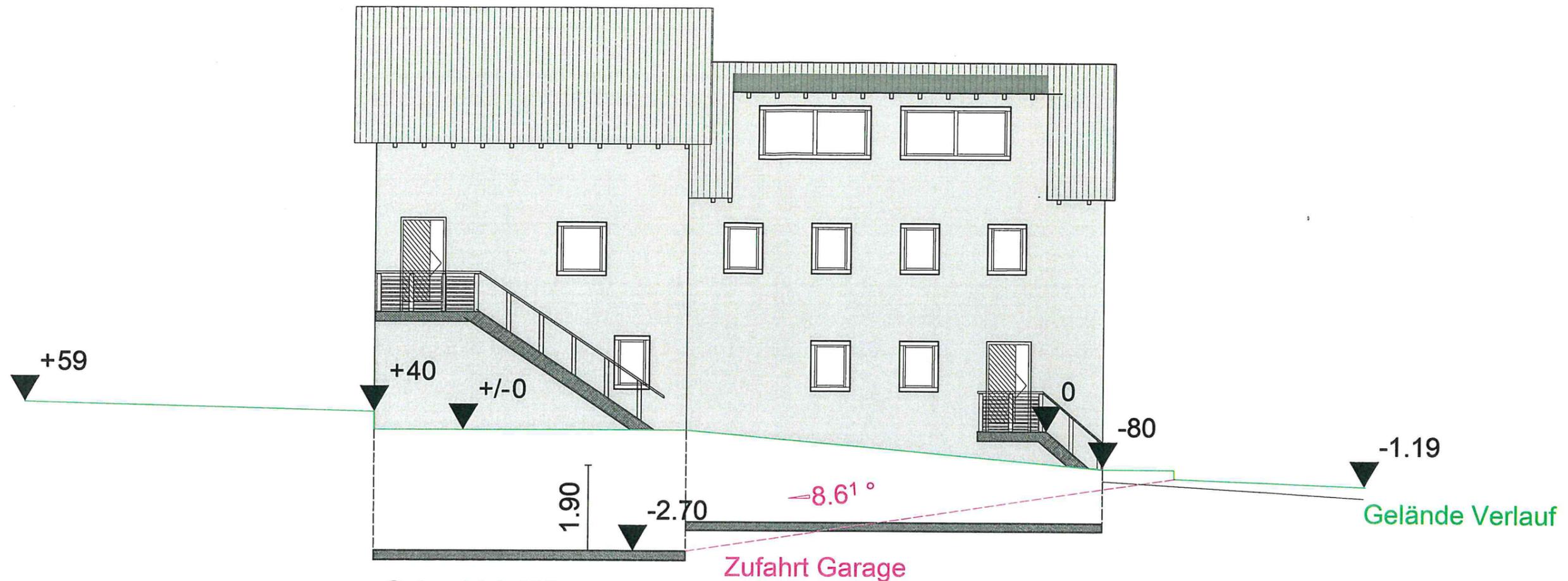
Osten M 1:100



Geländekante

Süden M 1:100

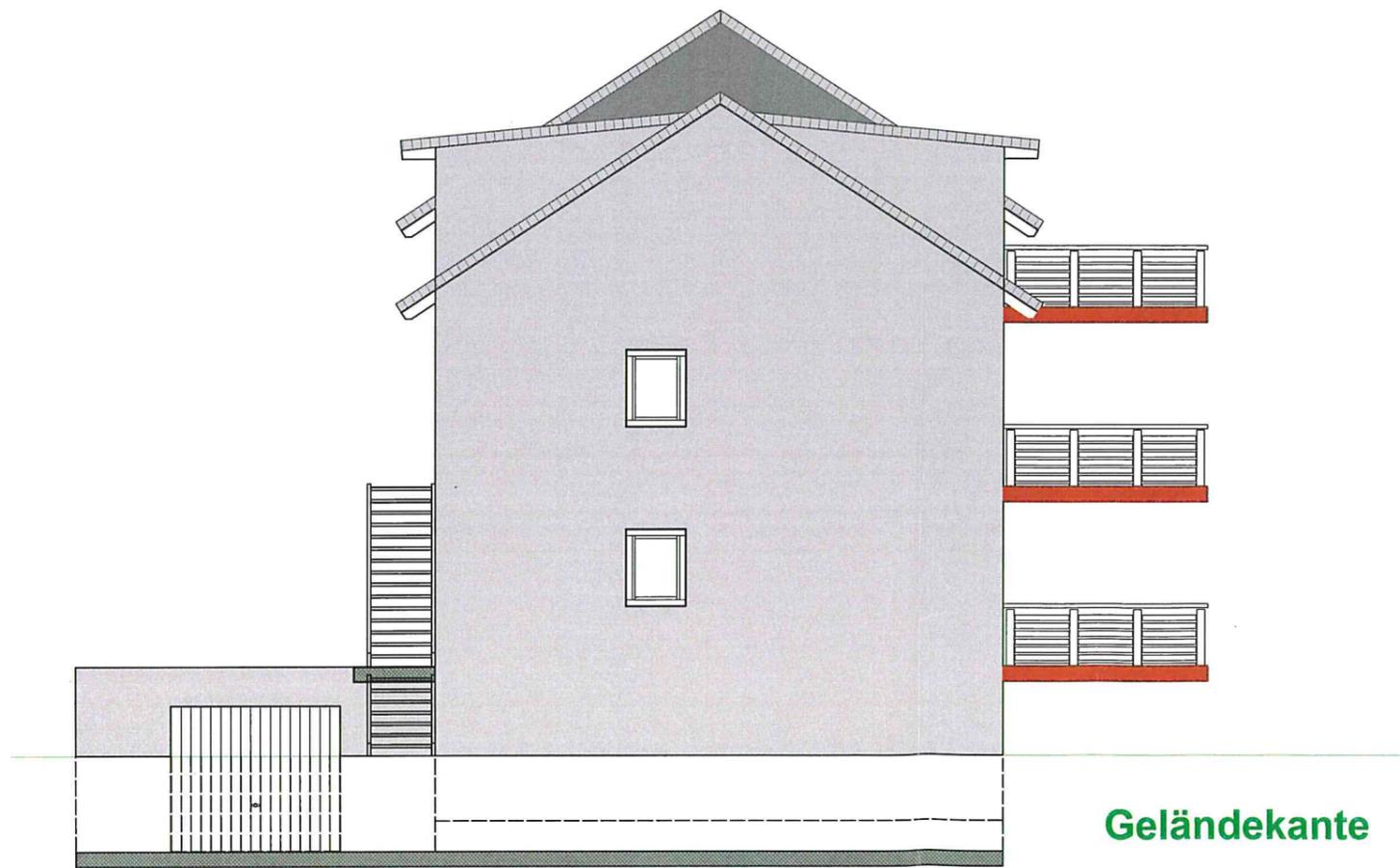






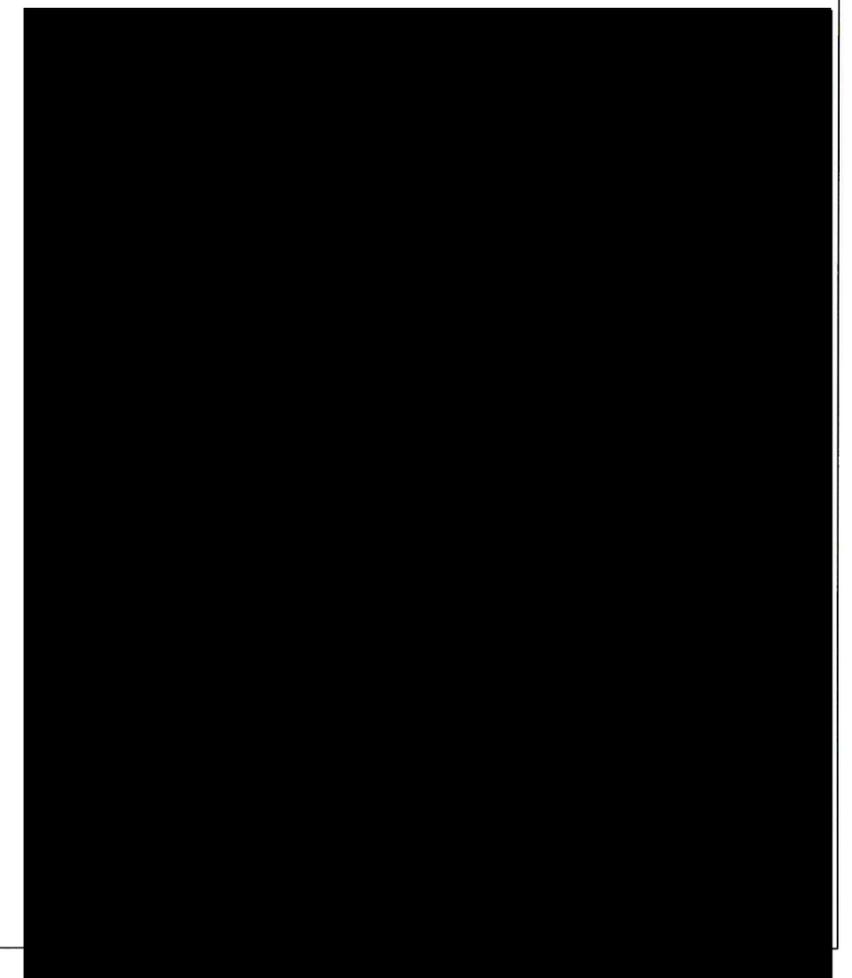
Westen M 1:100

Geländekante

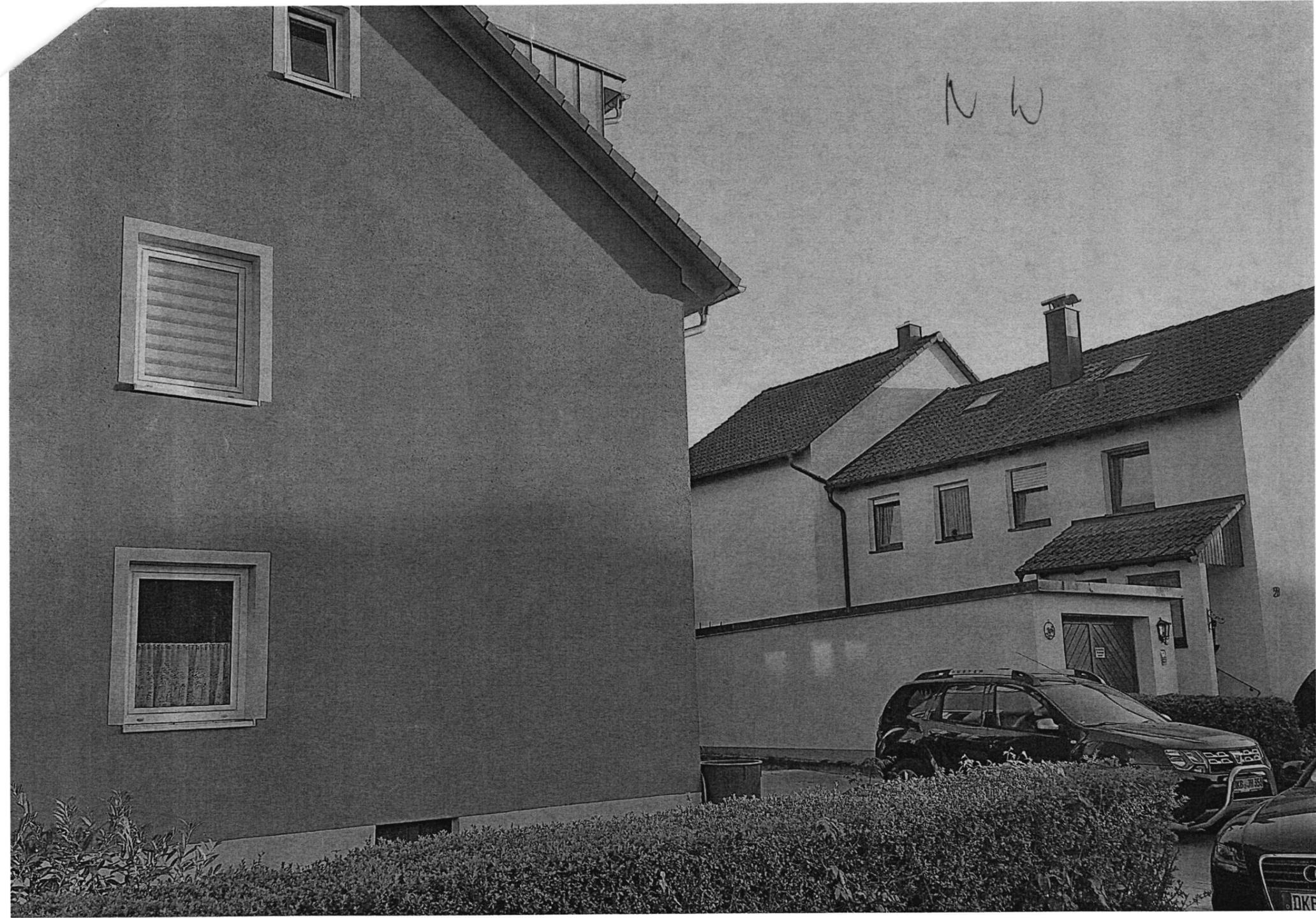


Norden M 1:100

Geländekante

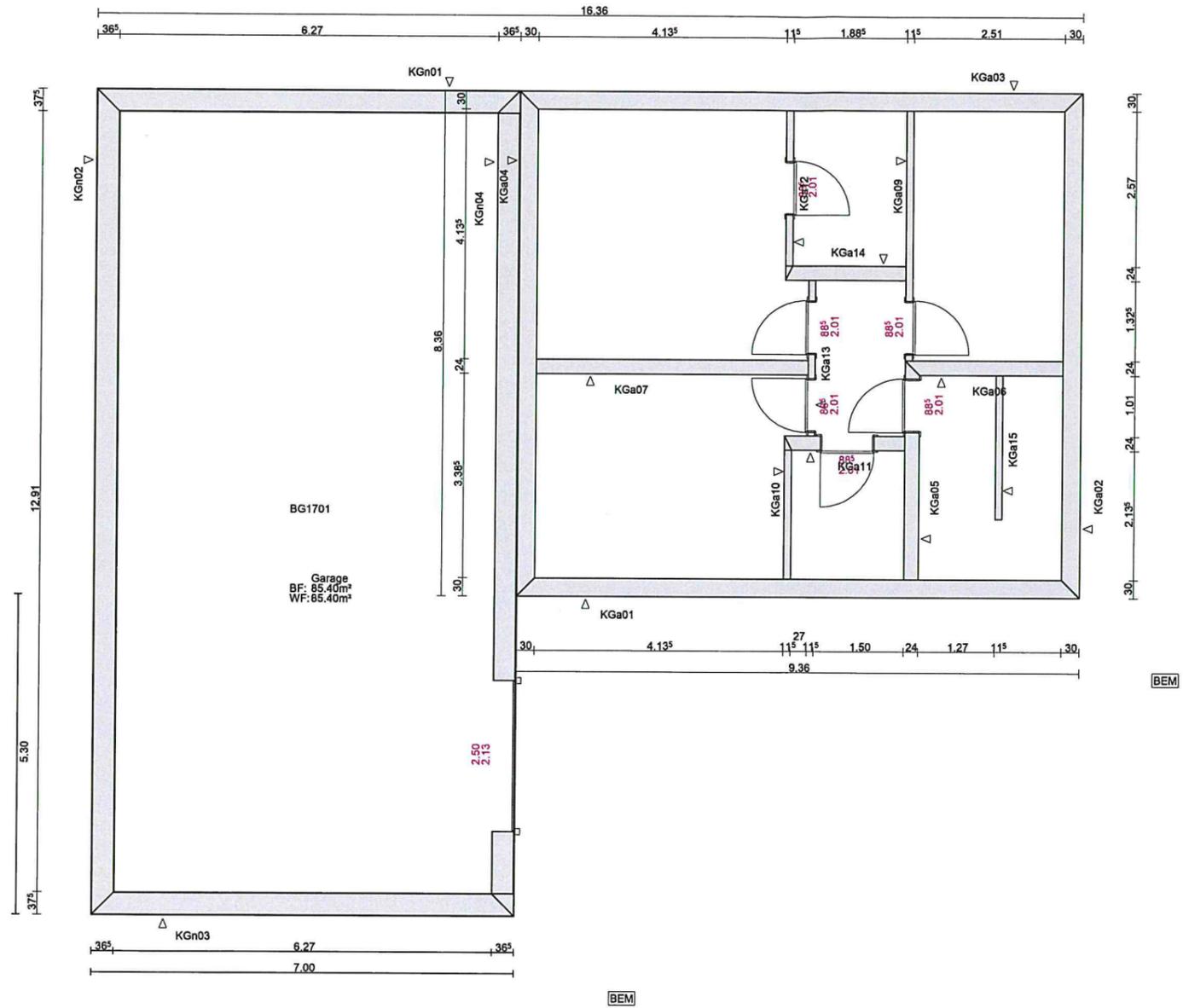






NW

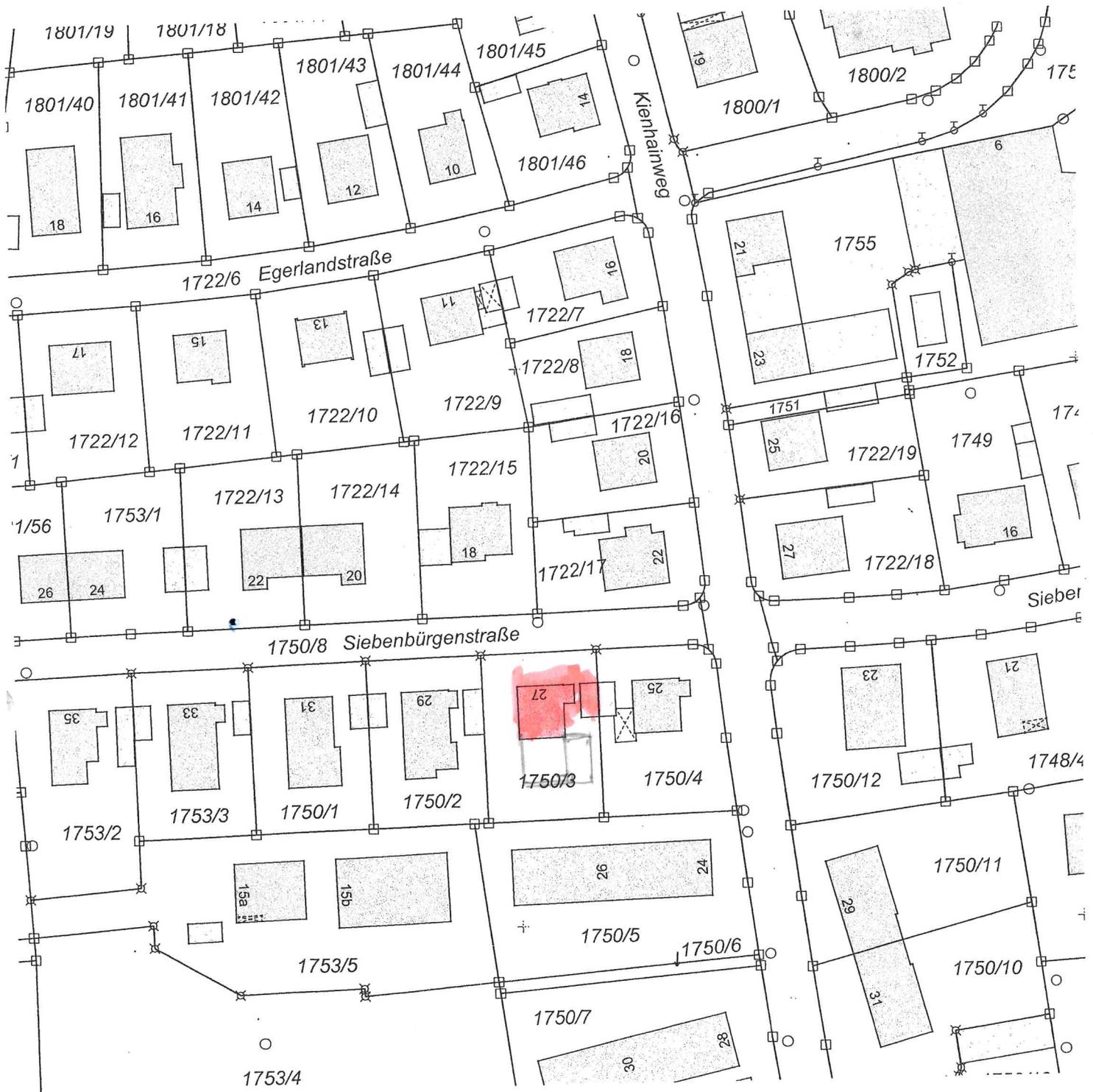


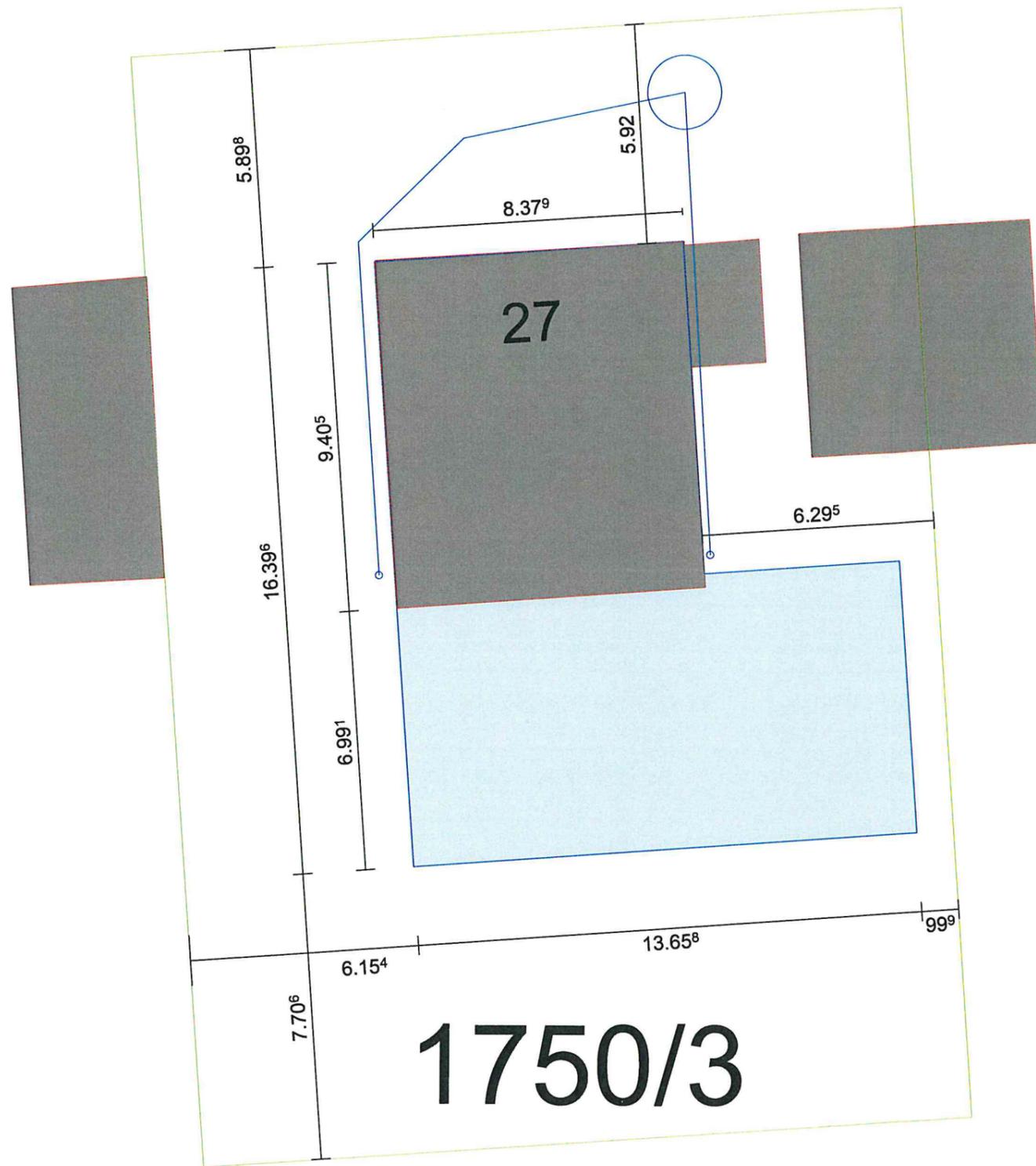


Grundriss Kellergeschoss M 1:100

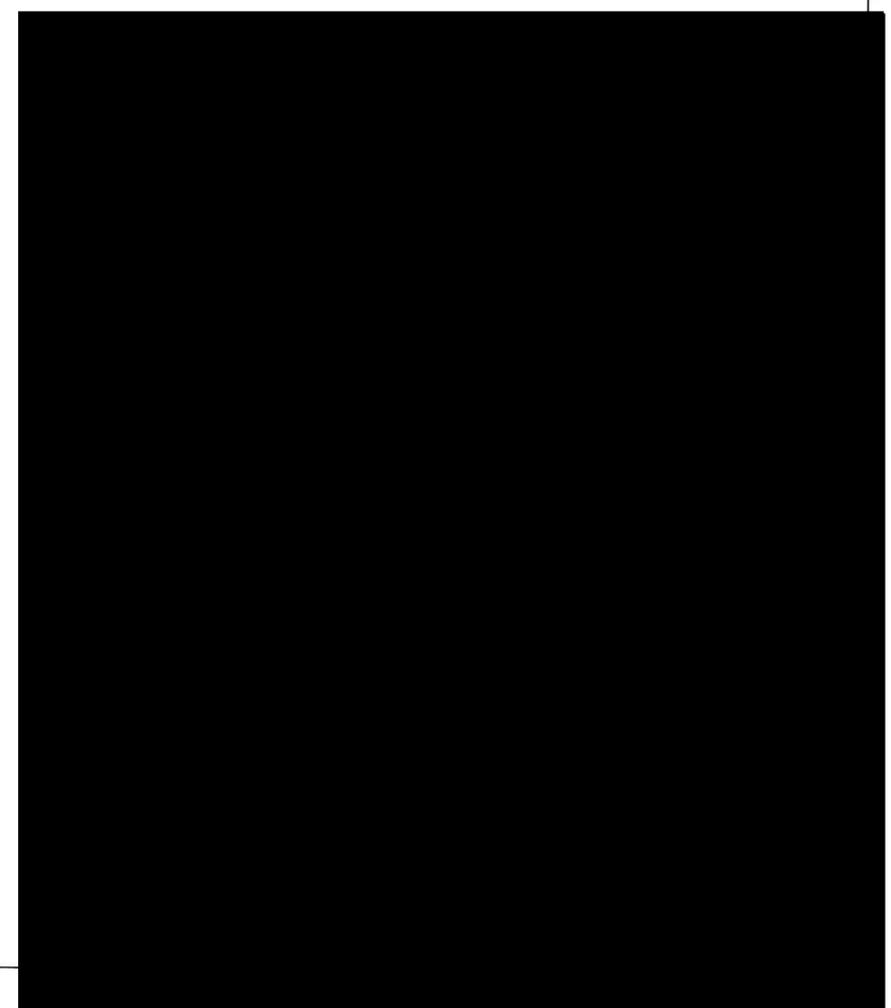
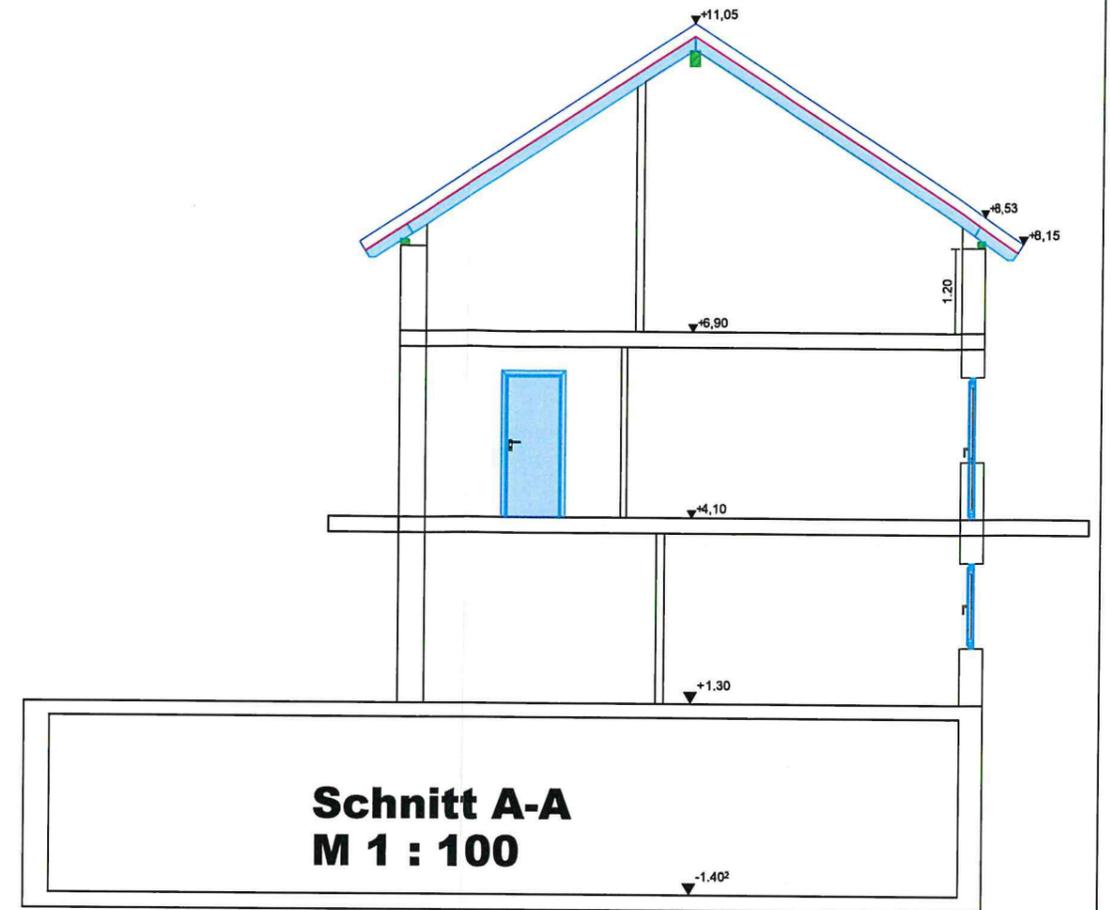
# Auszug aus dem Lageplan von Dinkelsbühl

Siebenbürgenstr. 27, 91550 Dinkelsbühl



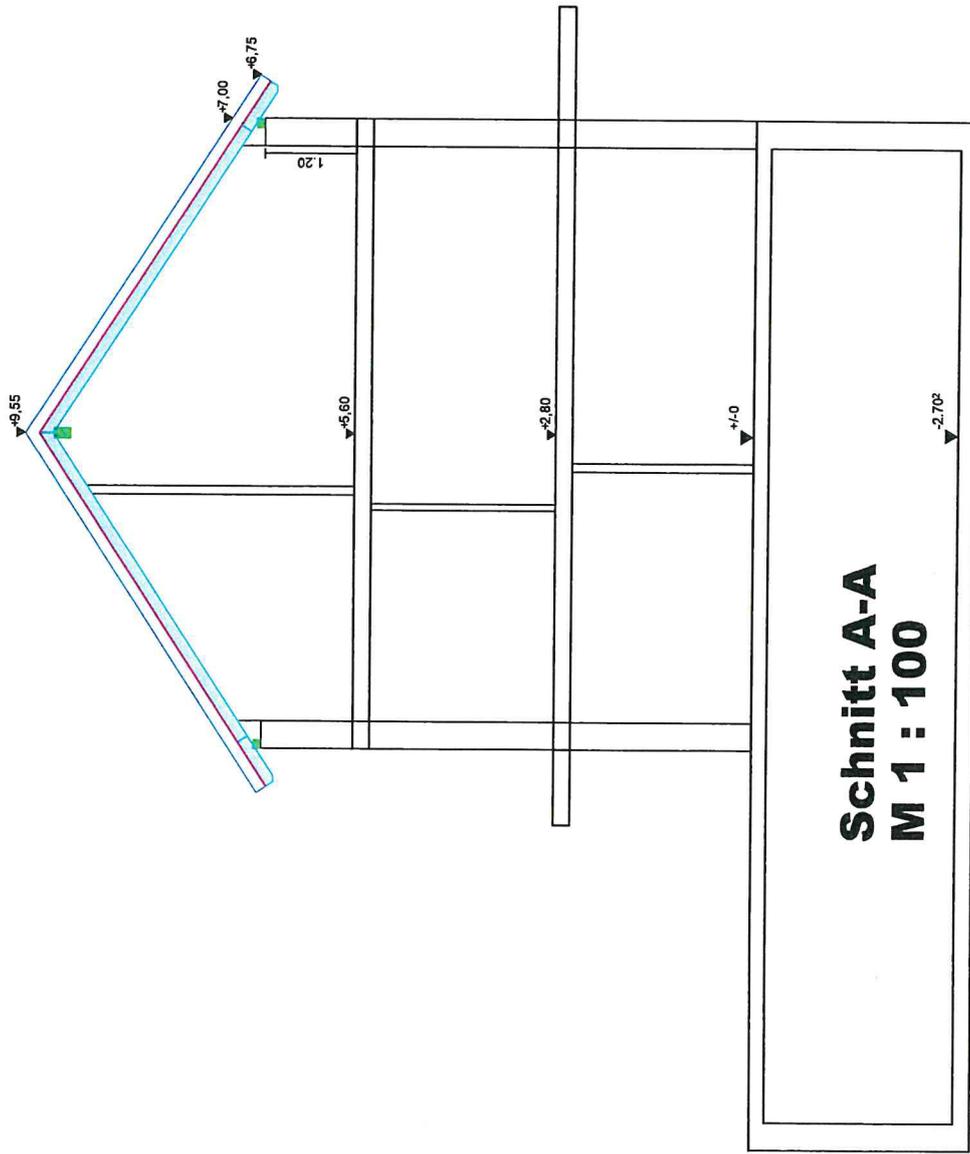


**Lageplan + Entwässerungsplan bestehend  
M 1:150**



BAUVORHABEN

Anbau an bestehendes Wohnhaus  
Siebenbürgenstraße 27  
91550 Dinkelsbühl



**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 16.07.2020

**Vorlagen-Nr.:** 3/076/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Einbau von 4 Wohnungen in das EG einer ehemaligen Fabrik auf dem Grundstück Flur-Nr. 2851/4 Geamrkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant in die ehemalige Fabrik im Erdgeschoss 4 Wohneinheiten einzubauen. Das Baugrundstück ist nicht überplant (§34 BauGB). Die Wohneinheiten verteilen sich auf das 2-geschossige Hauptgebäude im EG und dem eingeschossigen Anbau. Ansonsten erfährt das Gebäude abgesehen vom Fensteraustausch und einer Eingangstüre auf der Ostseite keine Veränderungen. Auf dem Grundstück werden insgesamt 12 Stellplätze nachgewiesen. Mit dem Hauptgebäude und der neuen Nutzung entstehen dann insgesamt 8 Wohnungen auf dem Grundstück. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Der Brandschutz wird im Verfahren nachgewiesen.  
Anlagen: Grundriss EG, Stellplatzplan

Haushaltsrechtliche Vermerke:

---

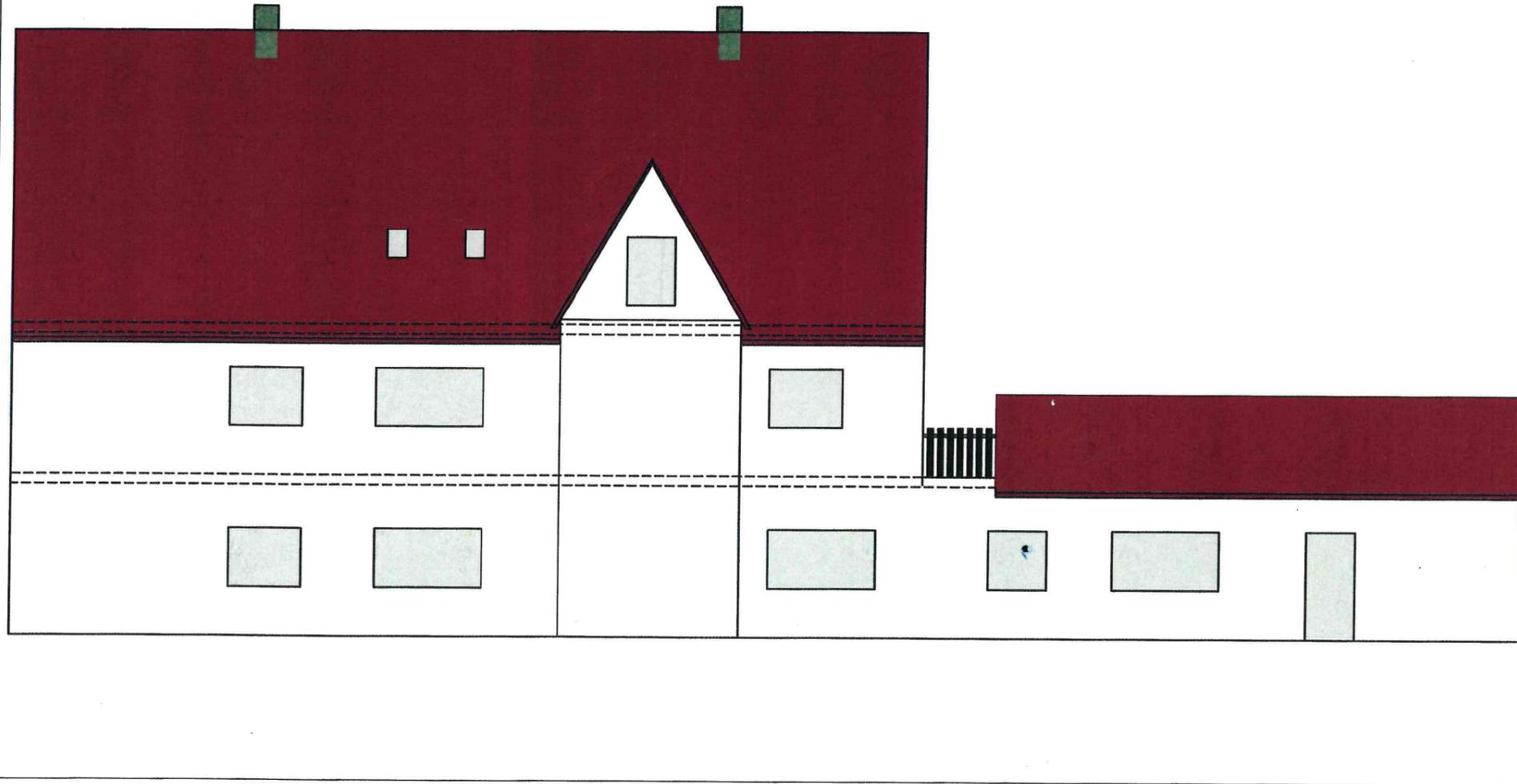
**Vorschlag zum Beschluss:**

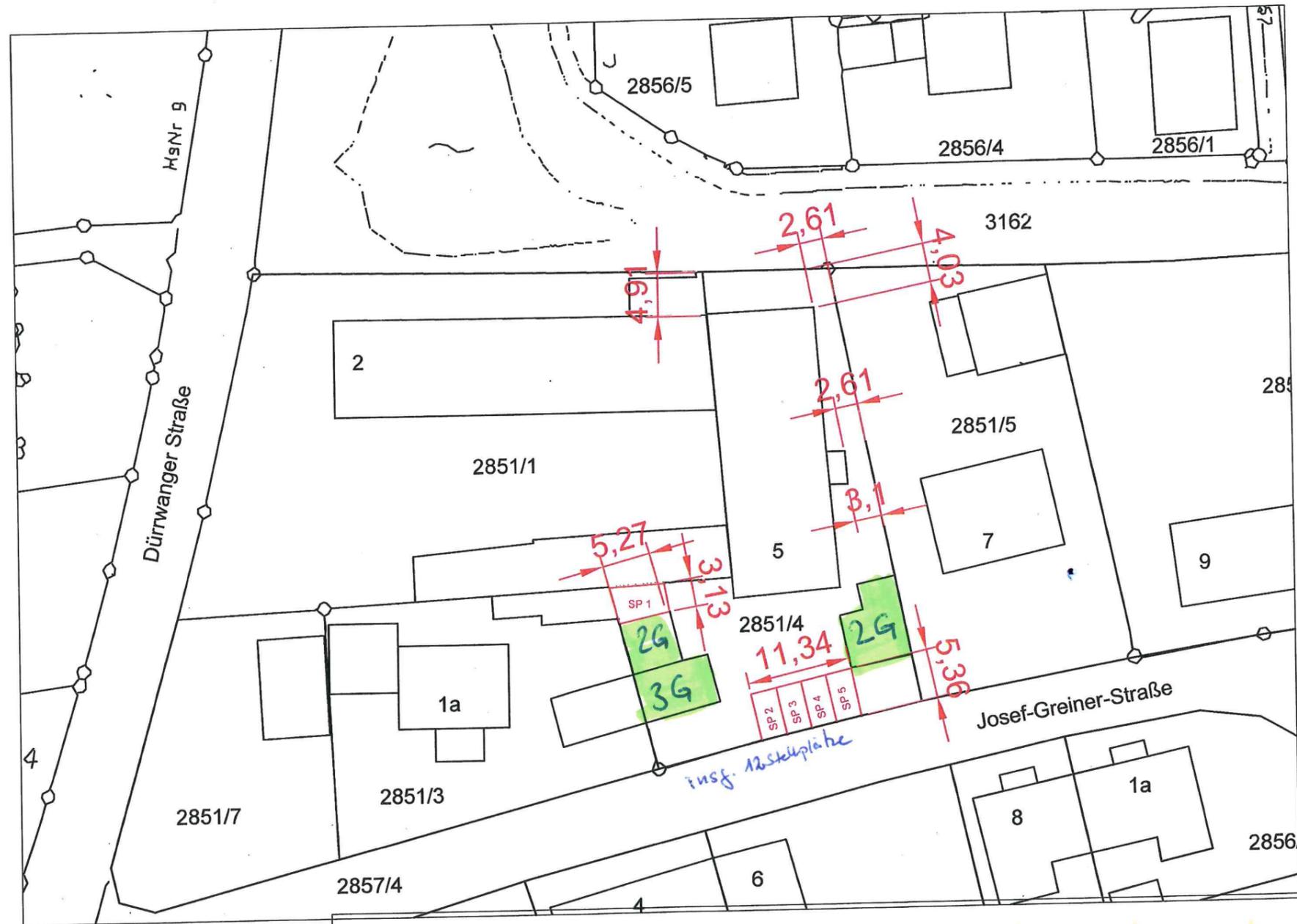
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---



OSTEN





Stellplatzplan/ Horeld / Josef Greiner Str.5

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 16.07.2020

**Vorlagen-Nr.:** 3/080/2020

---

**Berichterstatter:** Vonhold, Gerhild

**Betreff:** Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Das Grundstück liegt im Gebiet WR 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schellenheckfeld-Süd in Segringen. Es wird ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und eine Doppelgarage beantragt.

Die Größe der Einliegerwohnung wird mit 48,49 m<sup>2</sup> (Schlafen, Wohnraum und Bad) angenommen und bleibt somit unter der Begrenzung von 50 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus wird mit einer Breite von 8,99 m und einer Länge von 12,615 m und einer Garage mit 6,0 m breite und 6,0 m Länge geplant. Die überbaute Grundfläche des Wohnhauses überragt im Westen die Baugrenze um 61,5 cm in voller Breite. Es handelt sich hier nicht um einen untergeordneten Baukörper. Die Überschreitung der Baugrenze widerspricht der textlichen Festsetzung 3.3 des Bebauungsplanes. Hier ist eine Befreiung von der textlichen Festsetzung 3.3 notwendig.

Der Balkon ragt nach Süden 2,0 m und nach Westen 1,0 m über die Baugrenze hinaus. Er kann mit einer Breite von 5,625 m in Ost/Westrichtung und einer Ausdehnung von 5,90 m in Nord/Südrichtung nicht als untergeordnet bezeichnet werden, da er sowohl was die Hauslänge als auch die Hausbreite betrifft 1/3 der Hauslänge bzw. –Breite übertrifft. Für die Übertretung der Baugrenze durch den Balkon, ist eine Befreiung von der textlichen Festsetzung 3.3 notwendig. Die Kniestockhöhe im Gebiet WR 2 darf 0,5 m nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe wird laut Festsetzung 6.4 von Rohdecke bis zur Oberkante Pfette gemessen. Die Schnittzeichnung zeigt bereits eine Höhe von 50 cm bis Unterkante der Fußpfette. Die Kniestockhöhe wird um Pfettenstärke, also ca. 15 cm überschritten.

Das Garagendach wird als Flachdach ausgebildet. Hier fehlt die, unter Punkt 6.2 festgesetzte, extensive Dachbegrünung. Die Dachbegrünung ist bei der Ausgleichflächenberechnung im Bebauungsplanverfahren als Minimierungsmaßnahme angesetzt worden und sollte auf dem Flachdach der Garage ausgeführt werden.

Stützmauern sind laut Festsetzung 7.4.2 unzulässig. An den beiden Giebelseiten ist jeweils eine Stützmauer mit einer Höhe bis zu 1,5 m vorgesehen. Wenn die nach dem Bebauungsplan festgesetzte Höheneinstellung des Gebäudes vorgenommen werden wird (Oberkante Rohfußboden = 0,25 m über Straßenmitte), sind keine Stützmauern mehr notwendig und die geringen Geländeunterschiede können abgeböschet werden.

Laut Festsetzung 4.1 sind je abgeschlossener Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. 2 Stellplätze werden in der Doppelgarage und ein Stellplatz westlich des Baufensters dargestellt. Es fehlt der 2. Stellplatz für die 2. Wohneinheit. Es ist zu beachten, dass das Parken im Fahrbahnbereich der Einbahnstraße nicht möglich ist, deshalb ist ein 2. Stellplatz für die Einliegerwohnung zu errichten.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

#### **Haushaltsrechtliche Vermerke:**

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
  - Einsparungen bei HSt.:
  - Mehreinnahmen bei HSt.:
  - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

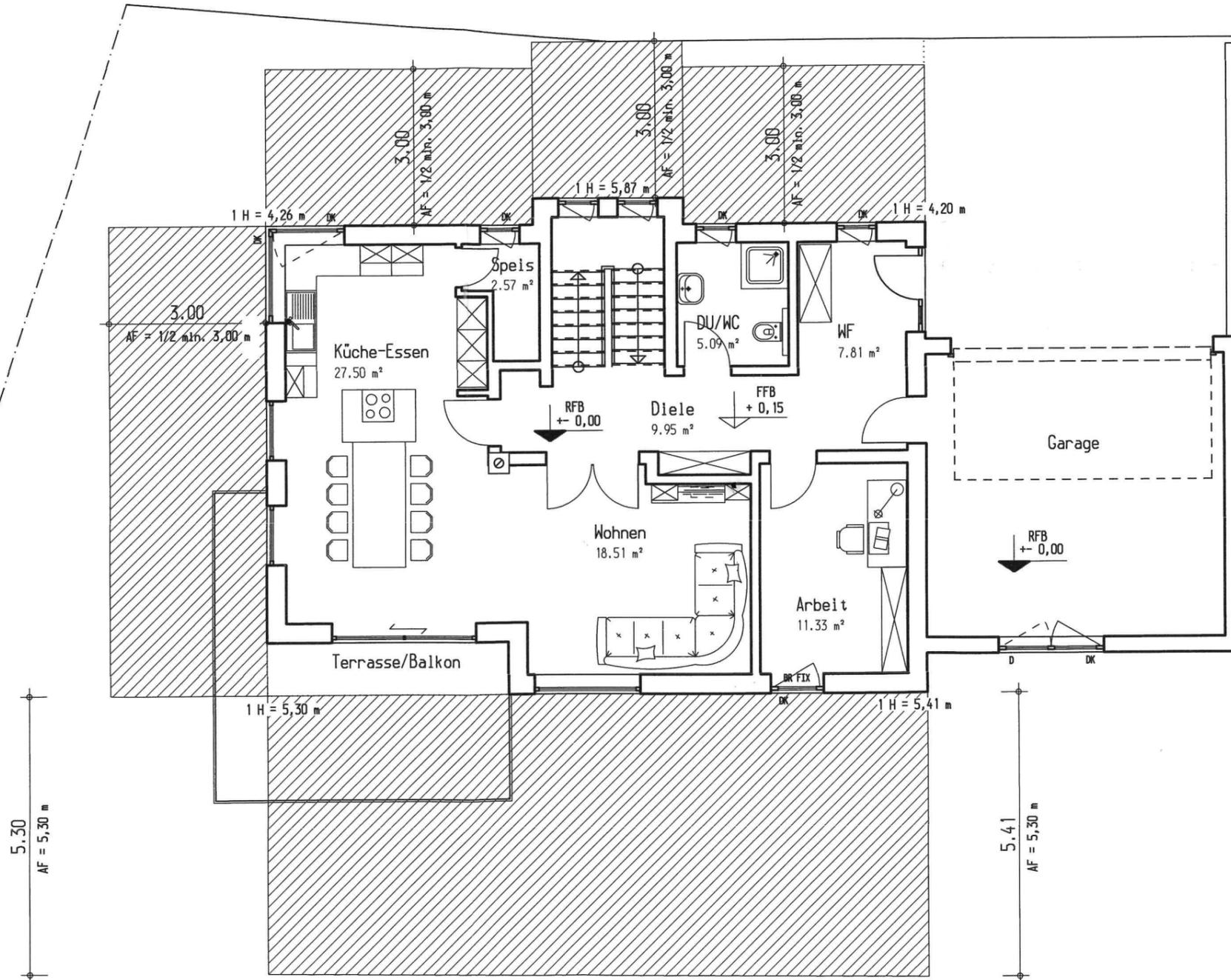
---

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

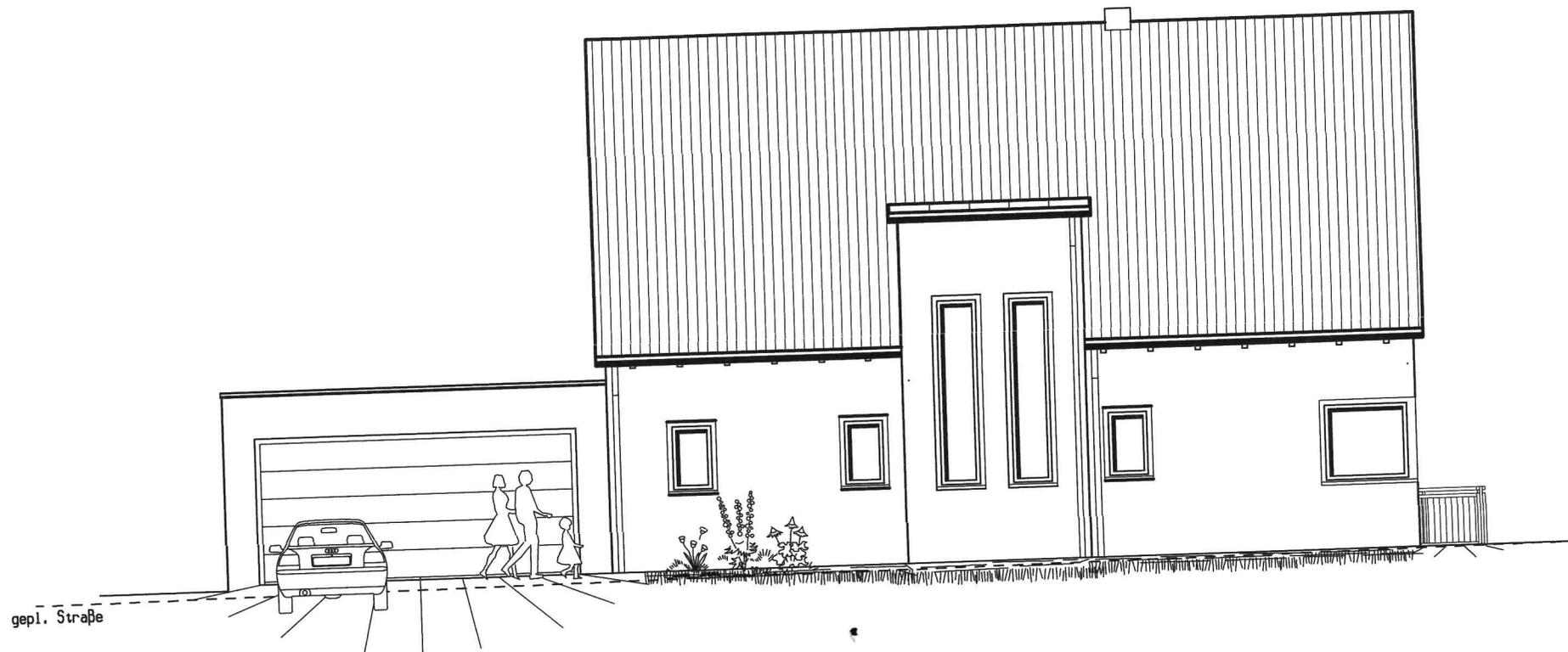
Tagesordnungspunkt Nr. 7

5.12<sup>5</sup>      2.86<sup>5</sup>      4.62<sup>5</sup>

Strasse



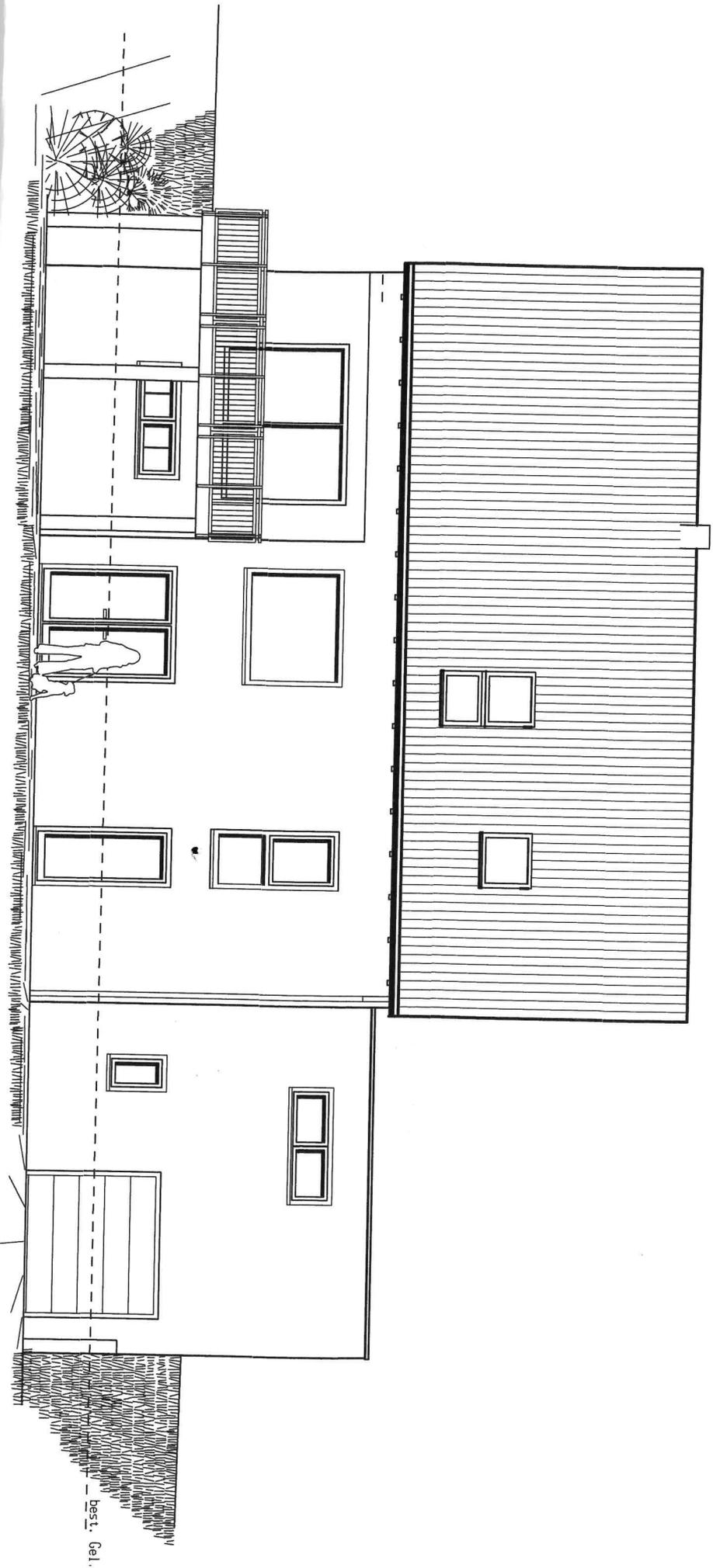
# Norden



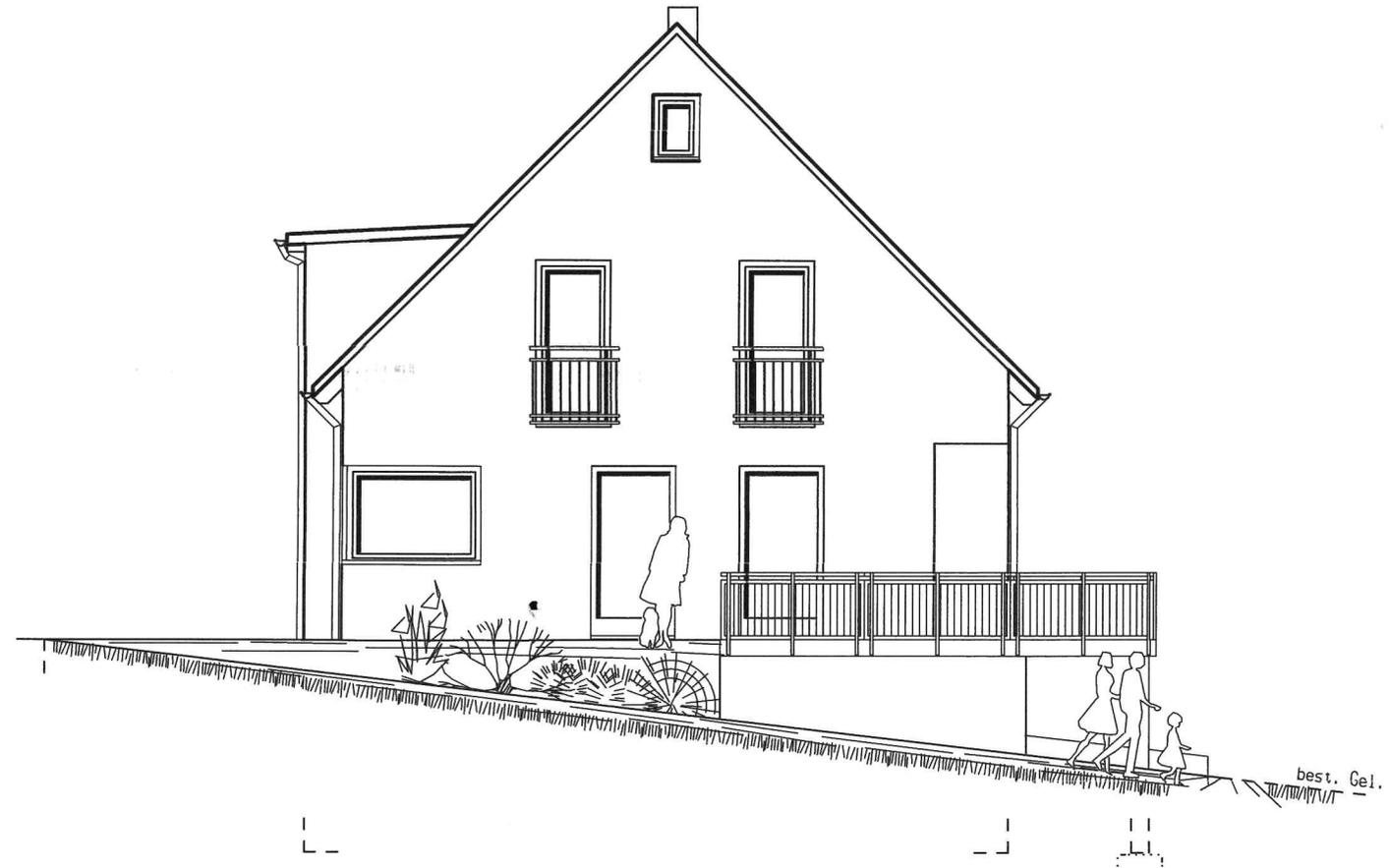
# Osten



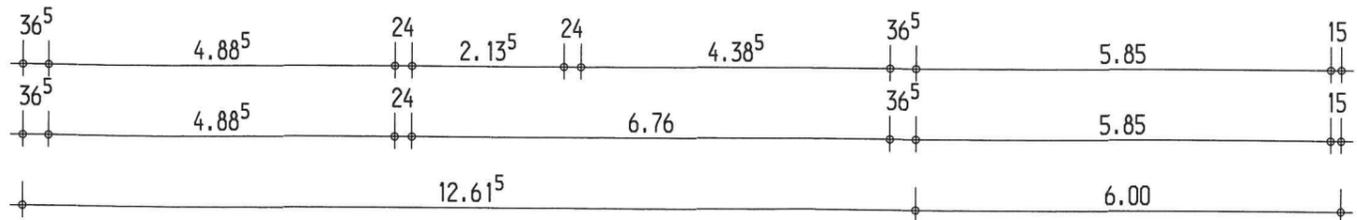
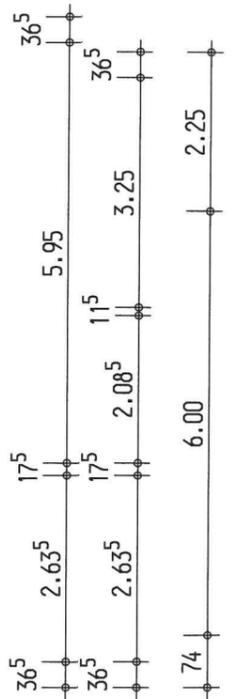
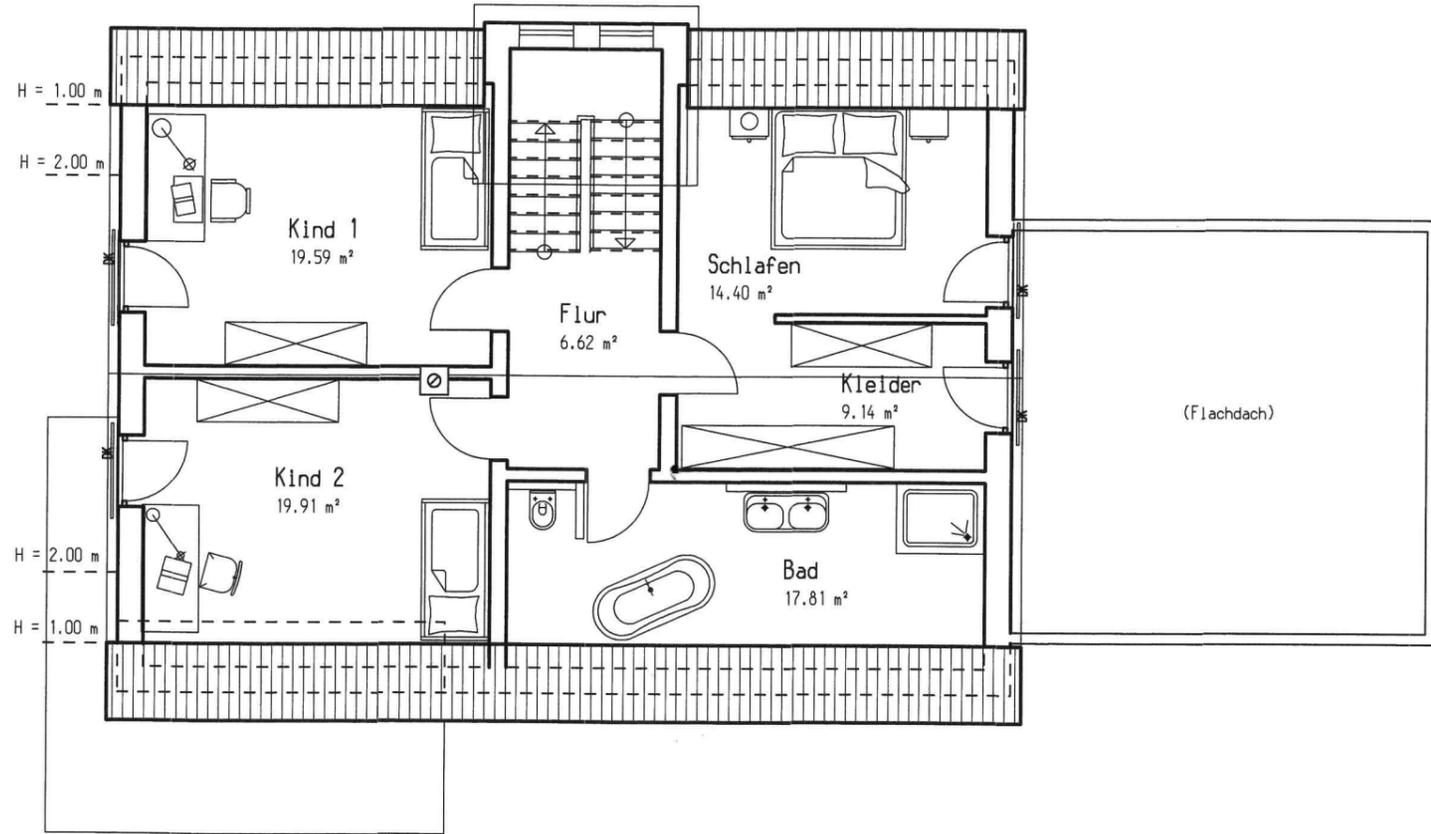
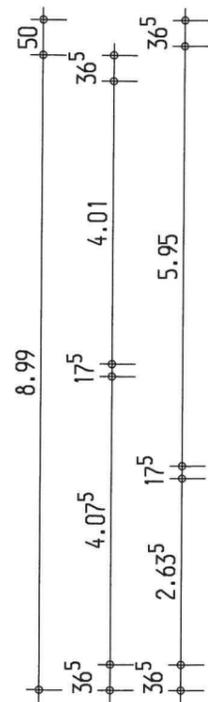
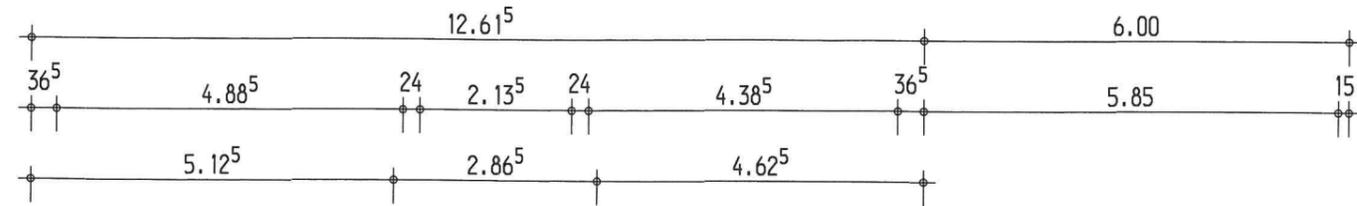
# Süden



# Westen

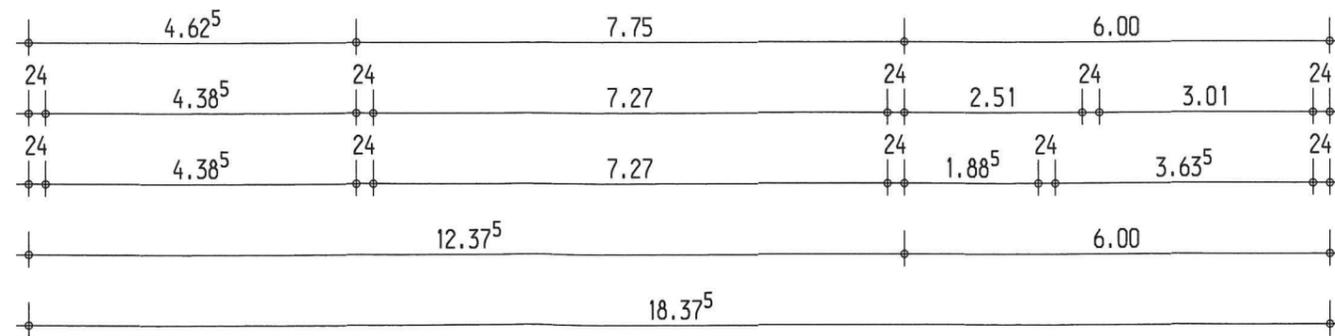
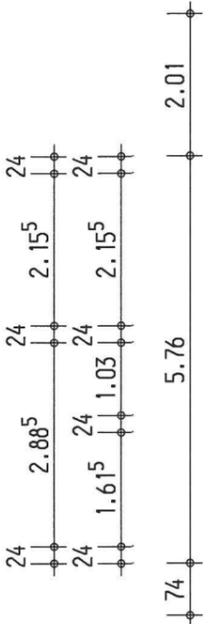
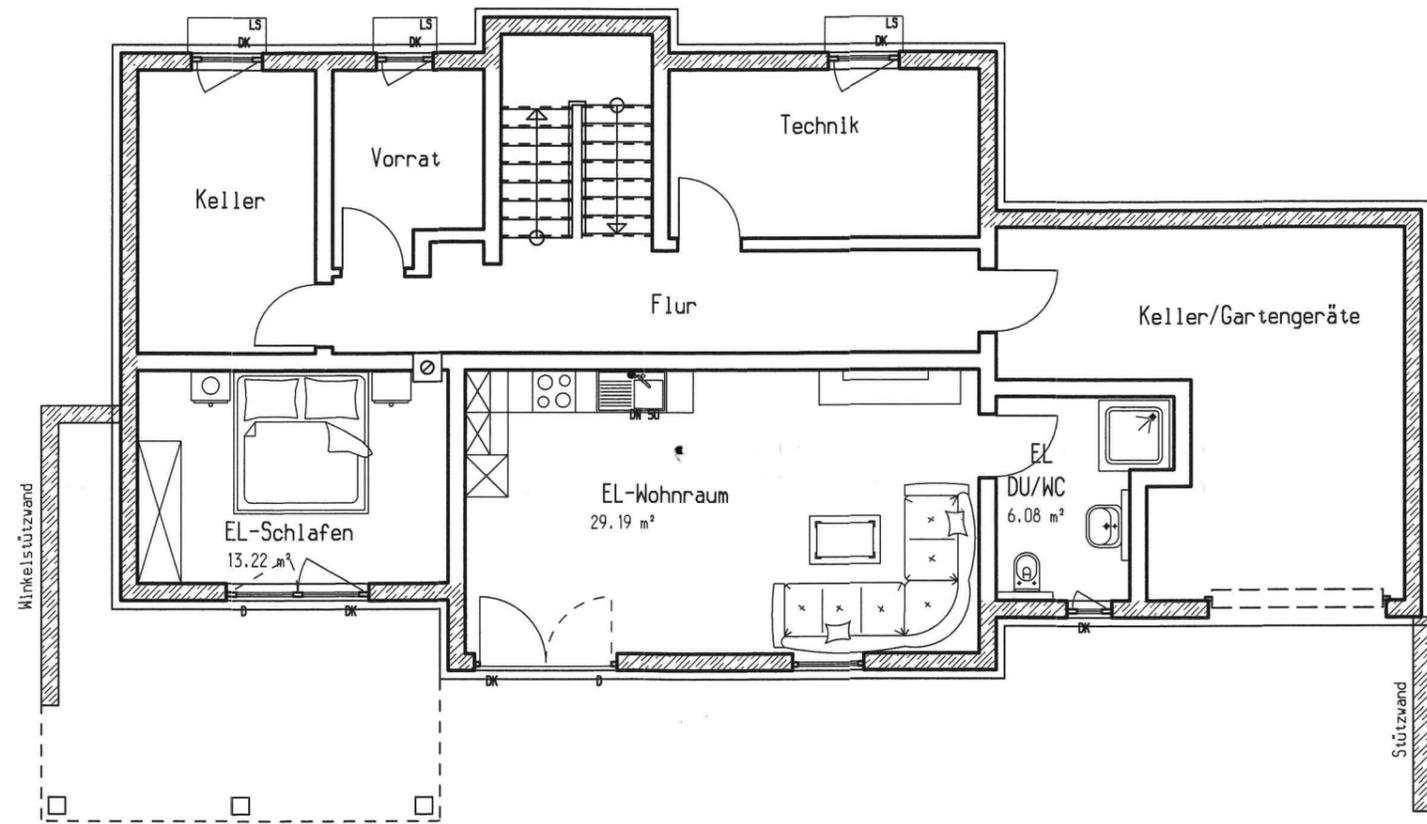
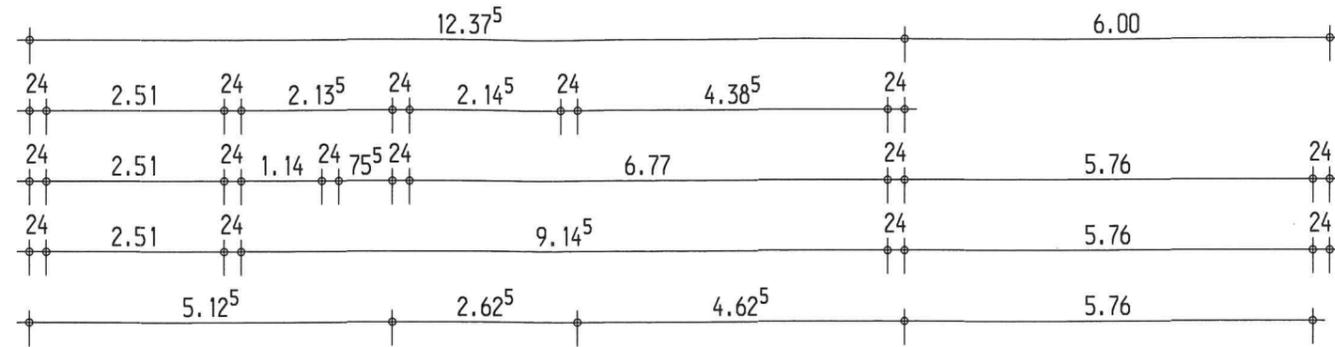
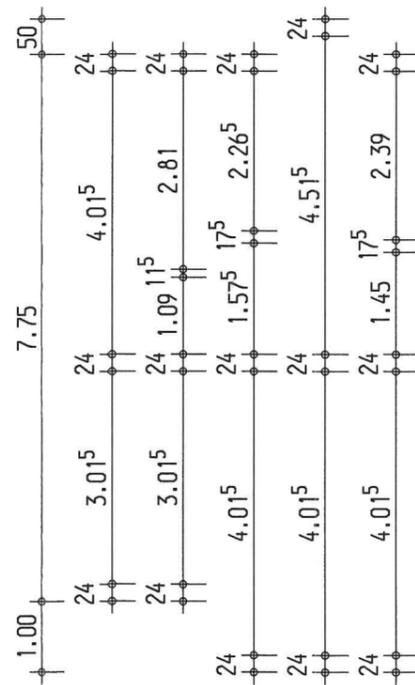


# DG





# KG





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach

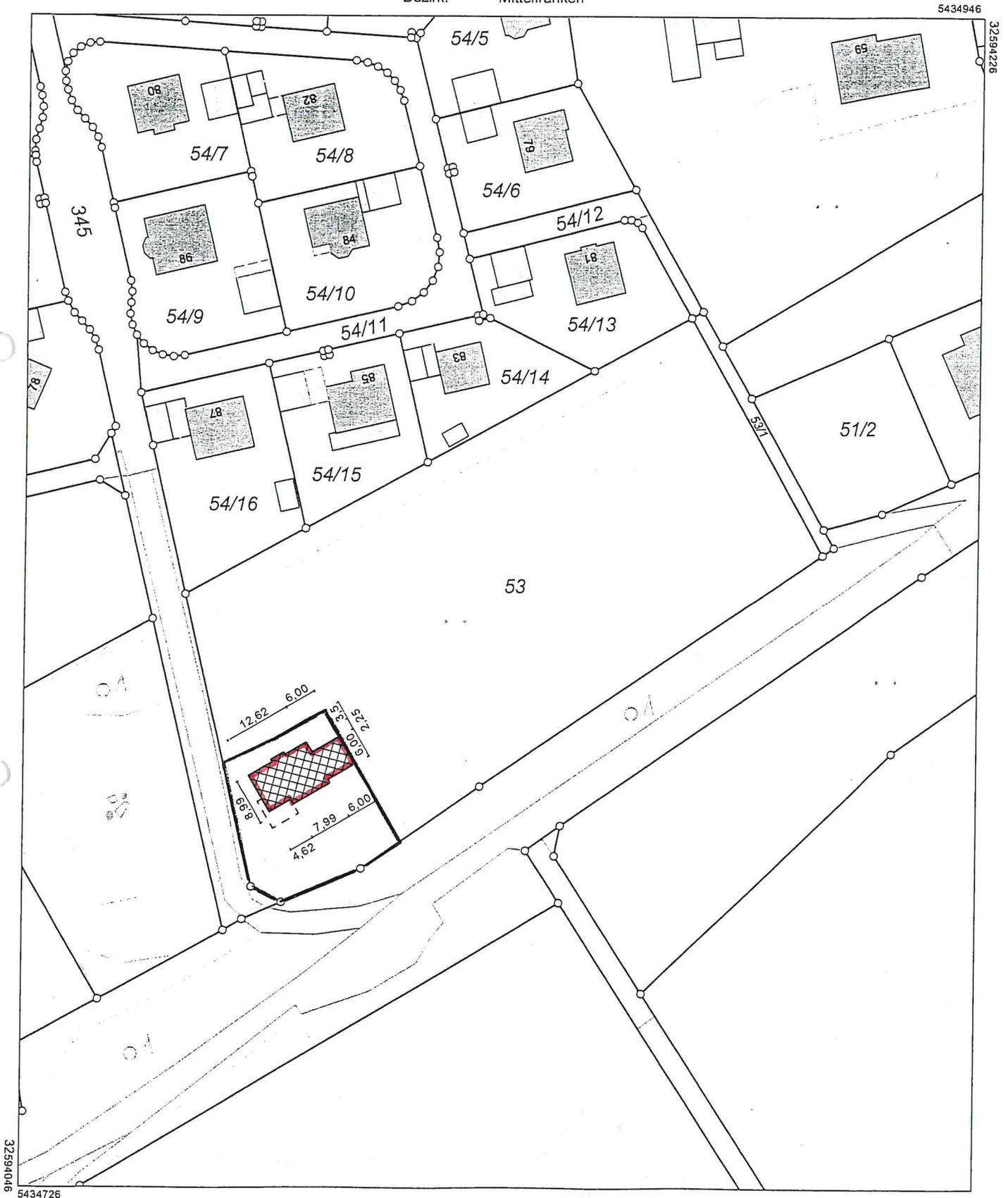
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 24.06.2020

Flurstück: 53  
Gemarkung: Segringen

Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl  
Landkreis: Ansbach  
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 Meter

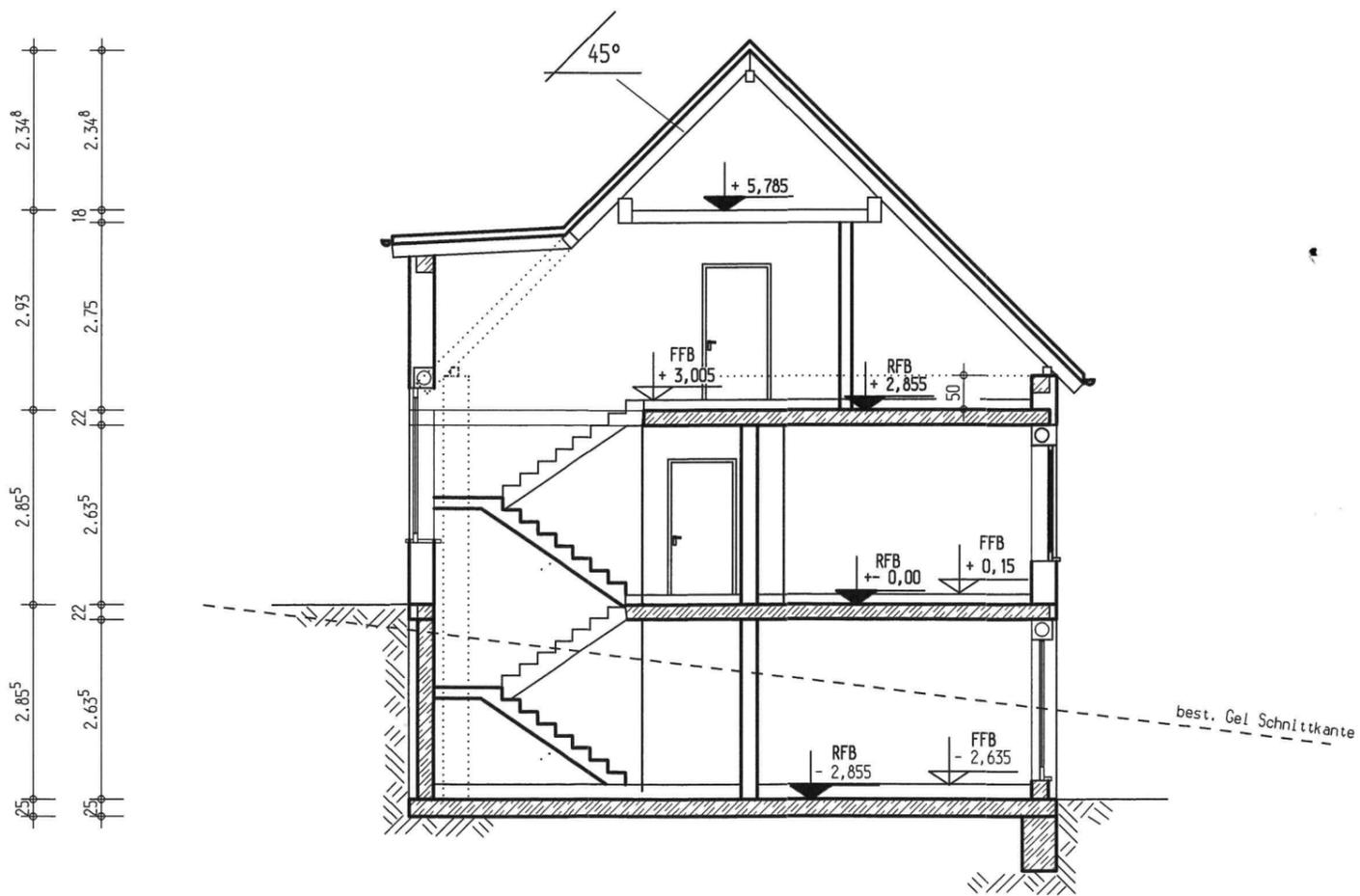
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: heu

Amt für Digitalisierung, Breitband  
und Vermessung Ansbach  
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

# Schnitt A-A



# Schnitt B-B

