

# Sitzungsniederschrift

## **06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Donnerstag, 16.07.2020 - öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

### Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU    |

### Mitglieder:

Alexander Bromberger	Bündnis 90/Die Grünen	
Holger Göttler	Freie Wähler Dinkelsbühl	
Klaus Huber	CSU	
Wilfried Lehr	Wählergruppe Land	
Heinrich Schöllmann	CSU	

### 1. Stellvertreter

Paul Beitzer    SPD    |

Abwesend:

### Mitglieder:

Ulrike Fees    SPD    |

---

## Niederschrift

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

1. Ortstermin Nördlinger Str. 13
2. Ortstermin Ellwanger Str. 6
3. Neubau einer Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 809 Gemarkung Dinkelsbühl 3/079/2020
4. Umnutzung von Gewerberäumen im EG zu einer Wohnung, Flur-Nr. 832 3/077/2020
5. Anbau an das bestehende Gebäude; Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1750/3 Gemarkung Dinkelsbühl 3/078/2020
6. Einbau von 4 Wohnungen in das EG einer ehemaligen Fabrik auf dem Grundstück Flur-Nr. 2851/4 Gemarkung Dinkelsbühl 3/076/2020
7. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage 3/080/2020

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
16.07.2020

**Vorlagennummer:**

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:**

Ortstermin Nördlinger Str. 13

---

Vorschlag zum

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

Dinkelsbühl, den 16.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des  
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
16.07.2020

**Vorlagennummer:**

---

**Berichterstatter:**

**Betreff:**

Ortstermin Ellwanger Str. 6

---

Vorschlag zum

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks-  
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

Dinkelsbühl, den 16.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 16.07.2020  
**Vorlagennummer:** 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 begrünten 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, das 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.

---

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses      Beschlussnummer: BGUA/20200716/Ö3  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der beschriebenen Maßnahme besteht Einverständnis. Die Fassaden- und Garagentorge-  
staltung, Farbgebung und Dachneigung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

Dinkelsbühl, den 16.07.2020

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 16.07.2020  
**Vorlagennummer:** 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      Beschlussnummer: BGUA/20200716/Ö4  
Ja 7    Nein 0    Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Es sind allerdings entsprechend der Baugestaltungssatzung 2 getrennte Fenster vorzusehen.

Dinkelsbühl, den 16.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 16.07.2020  
**Vorlagennummer:** 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

Beschlusnummer: BGUA/20200716/Ö5  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen vom B-plan (Kniestock, Garganstandort) werden zugelassen. Die Abstandsflächen sind einzuhalten. Ein Nachweis ist zu erbringen.

Dinkelsbühl, den 16.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 16.07.2020  
**Vorlagennummer:** 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.

---

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20200716/Ö6

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 16.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

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

**am** 16.07.2020

**Vorlagennummer:** 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 abgeöschert 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

Beschlusnummer: BGUA/20200716/Ö7  
Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan zugelassen:

1. Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wegen der Länge des Gebäudes  
Abstimmungsergebnis: 6 : 1
2. Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon.  
Abstimmungsergebnis: 4 : 3
3. Hinsichtlich der Kniestockhöhe (ca. 20 cm)  
Abstimmungsergebnis: 5 : 2
4. Hinsichtlich der Stützmauer wird die Befreiung **nicht** erteilt.  
Abstimmungsergebnis: 6 : 1

Dinkelsbühl, den 16.07.2020  
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Verschiedenes

---

1. OB Dr. Hammer teilt mit, dass bei der geplanten Baumaßnahme Ehrmann in Esbach, die Zufahrt abweichend vom Bauausschussbeschluss nicht im Süden sondern im Osten vorgenommen werden kann. Verkehrsbehörde und Polizei sehen bei dieser Zufahrtsvariante keine Verkehrsgefährdung.
2. Bei dem „grünen Haus“ Klostergasse 10 wurde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ein Vergleich dahingehend erzielt, dass das Haus in einer altstadtverträglichen Farbe umgestrichen wird. Hierfür wurden 4 Vergleichsfälle zur Auswahl vorgeschlagen, aus denen der Bauherr wählen kann. Die Kosten für den Farbanstrich trägt die Stadt.
3. OB Dr. Hammer informiert darüber, dass die Regelung im neuen Bußgeldkatalog hinsichtlich Parkverstöße und Geschwindigkeitsüberschreitungen nichtig wären. Er erwartet, dass vom Verkehrsministerium entsprechende Vollzugshinweise über den weiteren Umgang mit „Altfällen“ ab dem 28. April erfolgen werden.
4. In der Segringer Straße 28 ist eine Nutzungsänderung des ehemaligen Ladens in eine Bodega geplant. Nachdem die nächste Bauausschusssitzung erst im September sein wird, wird die Verwaltung beauftragt, die Genehmigung im Verwaltungsverfahren zu erteilen.

## Genehmigung der Niederschrift

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 1.07.2020 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20200716/Ö7

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner  
Gerhild Vonhold  
Schriftführer/in