

Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

Am Dienstag, 15.09.2020, um 17:00 Uhr

f

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

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

mit folgender Tagesordnung statt

Ortstermin Manggasse 4 - Treffpunkt Eingang Rathaus

1. Errichtung einer Doppelgarage mit Gartenhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1715/113 Gemarkung Dinkelsbühl
2. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/19

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 08.09.2020

Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 15.09.2020

Vorlagen-Nr.: 3/092/2020

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Errichtung einer Doppelgarage mit Gartenhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1715/113 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Doppelgarage mit Gartenhaus im Süden seines Grundstückes. Die Garage hat die Ausmaße von 6,50 m x 6,40 m. Das Gartenhaus soll eine Grundfläche von knapp 20 m² aufweisen. Die beiden Gebäude sind mit einem überdachten Durchgang von ca. 7 m² verbunden.

Im Bebauungsplan Königshain IV ist an der geplanten Stelle ein Baufenster für ein **Carport** vorgesehen. Da der Antragsteller eine PV Anlage auf das Dach setzen möchte, plant er als Bedachung ein **Flachdach**. Er argumentiert, dass das, auf das im Bebauungsplan vorgesehene Zelt-dach, hierfür keine ausreichende Fläche ergäbe. Ferner meint er, dass darüber hinaus bei der im Bebauungsplan auch vorgesehenen Dachform (Satteldach) das Nachbargrundstück verschattet würde. Das Gartenhaus überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche von **36 m²** um ca. 30 m²

Der Bebauungsplan Königshain IV setzt fest, dass alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe gestalterisch aufeinander abgestimmt sein sollten. Dieses aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild der Bebauung und die städtebauliche Qualität kann man auch heute, nach 34 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans noch erkennen. Deshalb erscheint das Baugebiet harmonisch und bietet eine gute Wohnqualität.

Festsetzung 7.4 des Bebauungsplans lässt für Nebengebäude folgende Dachformen zu:

ein Satteldach mit einer Neigung von 45 bis 52° oder

ein Pultdach mit einer Neigung von 30° bis 45° oder

ein Zelt-dach mit einer Neigung von 30° bis 45°

Im Baugebiet sind durchgängig für alle Neben- und Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit roter Ziegeleindeckung vorzufinden, wie es unter Festsetzung 7.2 festgesetzt ist. Als Dachdeckungs-material sind nur rote Tondachziegel oder Betonsteine zulässig.

Die vorzufindenden Dachformen der Nebengebäude im Baugebiet wechseln zwischen Zelt-dach und Satteldach.

Das zur Bebauung beantragte Grundstück grenzt im Süden an einen für das Baugebiet typischen runden Platz an. An den sonstigen Grundstücksgrenzen grenzt das Grundstück nur an öffentliche Wege- und Grünflächen an. Die Bebauung an diesem Platz ist aufgelockert, sodass eine Verschattung der Nachbargrundstücke durch den Neubau der Garage mit Sattel-, Pult oder Zelt-dach nicht möglich ist.

Ein Sattel- oder Pultdach auf der ca. 69 m² Grundfläche des Nebengebäudes lässt eine große Fläche für Photovoltaikanlagen zu.

Da der Baukörper des Wohnhauses im Norden des Grundstückes situiert wurde, ermöglicht dieses Grundstück eine Erweiterung des Baufensters für das Nebengebäude. Dieses größere Nebengebäude beeinträchtigt die städtebauliche Qualität nicht, es sind außerdem schon Garagen vorzufinden die das Mindestmaß überschreiten.

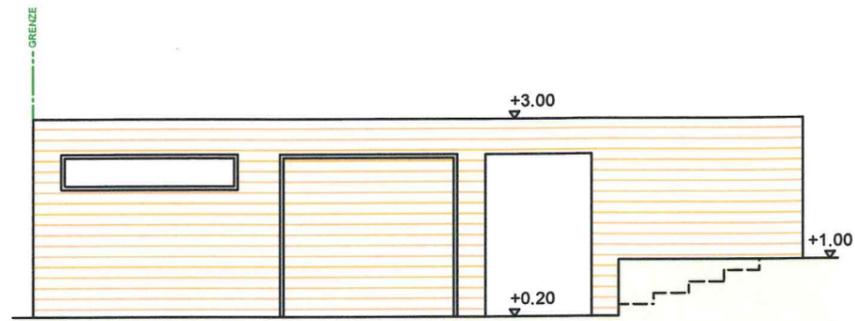
Es ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Baumbestand auf öffentlichem Grund zu erhalten ist.

Es wird empfohlen zur Verwirklichung der Baumaßnahme nur die Befreiung zur Überschreitung des Baufensters um ca. 30 m² zuzulassen. Die Dachform des Nebengebäudes (Carport, Durchgang und Gartenhaus) sollte aber entsprechend dem Bebauungsplan Zelt-dach 30° bis 45°, Pult-dach 30° bis 45° oder Satteldach 45-52 ° gewählt werden.

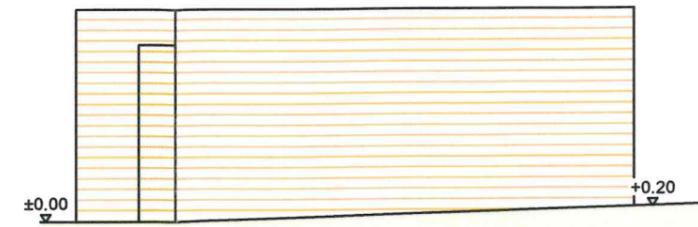
Anlagen: Planzeichnungen, Auszug Bebauungsplan, Lageplan

Vorschlag zum Beschluss:

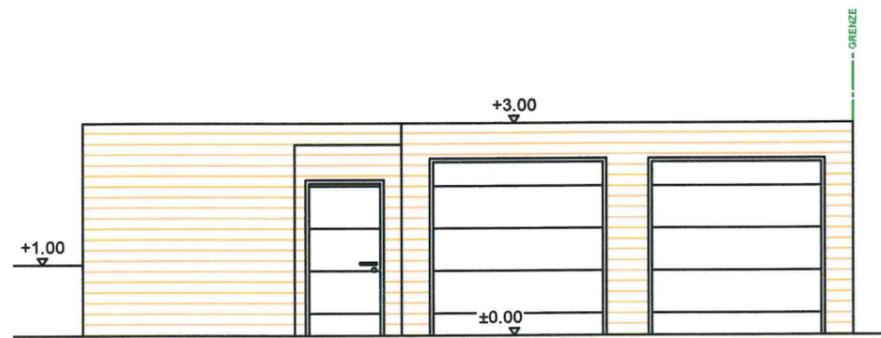
Der Befreiung zur Überschreitung des Baufensters Nebengebäude um 30 m² wird zugestimmt. Die Dachform des Nebengebäudes (Carport, Durchgang und Gartenhaus) ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan: Zeltdach 30° bis 45°, Pultdach 30° bis 45° oder Satteldach 45-52° auszuführen. Ansonsten wird das Einvernehmen für das Bauvorhaben erteilt.



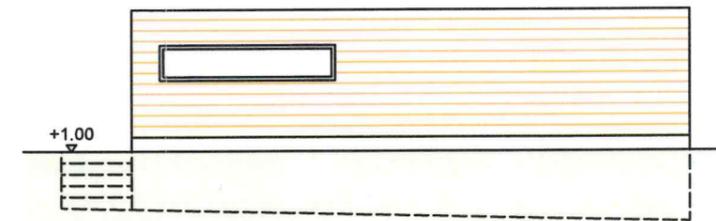
Ansicht Nord



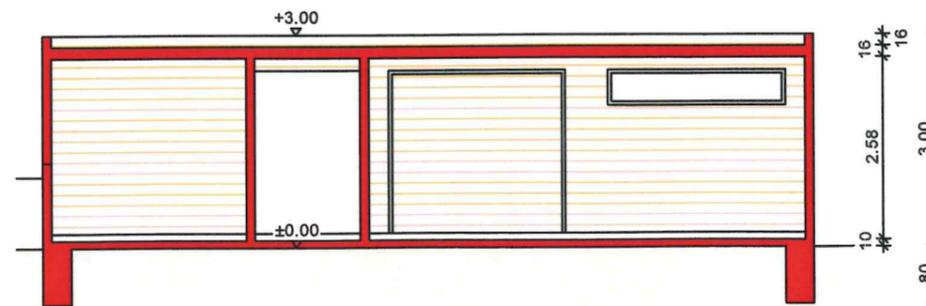
Ansicht Ost



Ansicht Süd

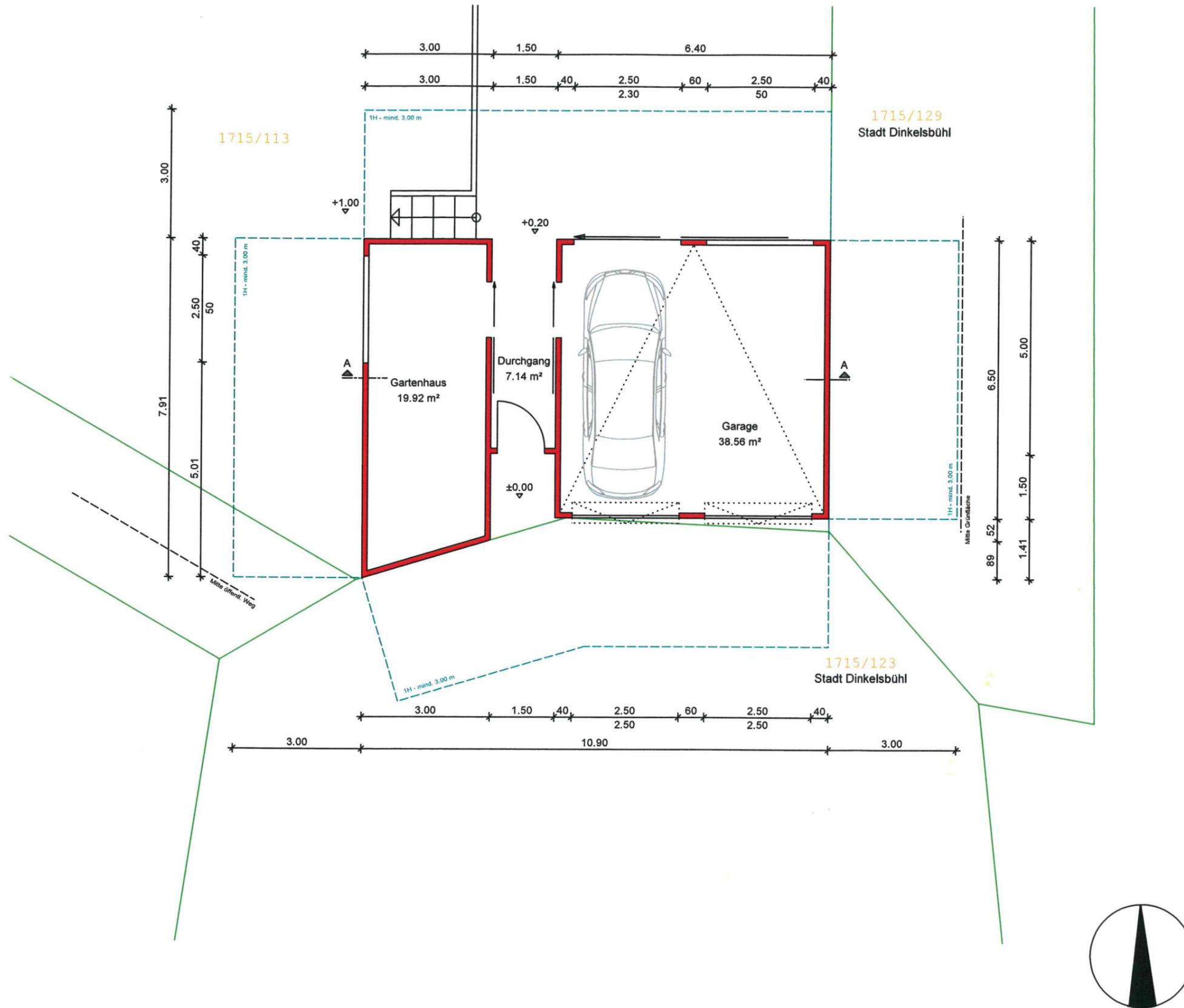


Ansicht West



Schnitt





Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 15.09.2020

Vorlagen-Nr.: 3/094/2020

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/19

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines 7-Familienwohnhauses mit Flachdach auf dem o.g. Grundstück. Talseitig wird das Gebäude über 2 Vollgeschosse + Penthaus verfügen. Im Norden zur Gademannstraße hin, ist ein Vollgeschoss + Penthaus sichtbar. Die Gesamthöhe beträgt hier 6,56 m. Die mit dem Gebäude überbaute Grundfläche beträgt etwas weniger als 0,4. Südlich vom Baugrundstück befindet sich das Ärztehaus, westlich ein Bürogebäude und östlich davon 2 Wohnanlagen. Straßenseitig sind 11 Stellplätze vorgesehen. Zwei weitere werden jeweils an den beiden außen liegenden Parkplätzen zusätzlich generiert, so dass insgesamt 13 Stellplätze vorhanden sein werden. Sie sind zwar „gefangene Stellplätze“ werden aber jeweils den beiden größten Wohnungen direkt zugeordnet. Das Baugrundstück ist nicht überplant, fügt sich aber hinsichtlich Höhe, Vollgeschosse und überbaute Fläche in die nähere Umgebung ein. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Nordansicht

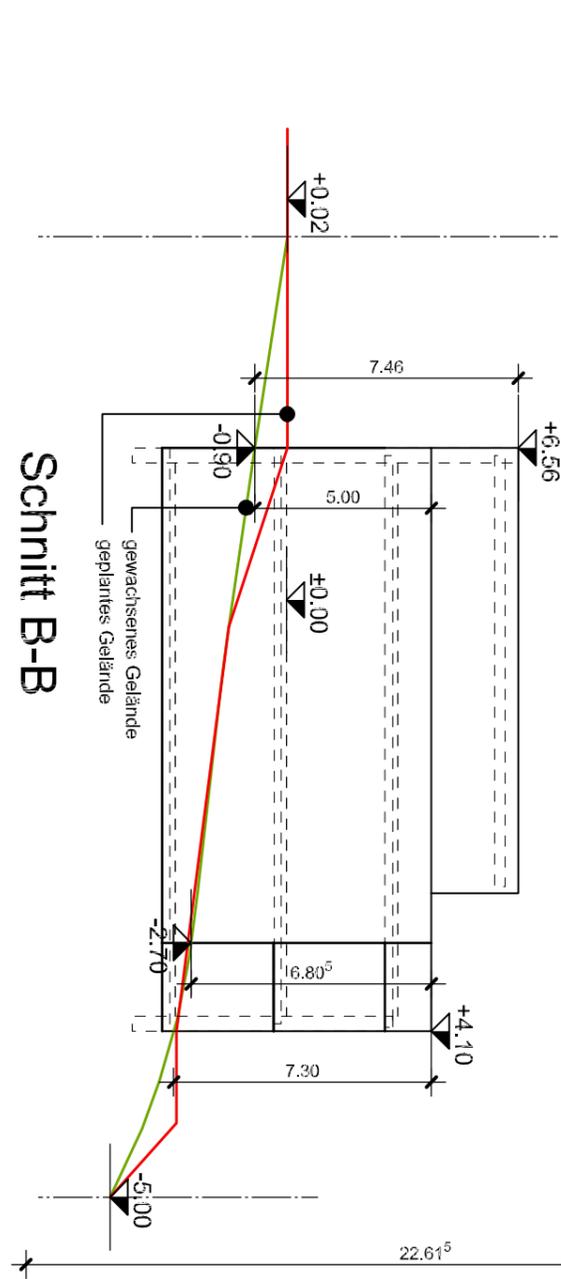
Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

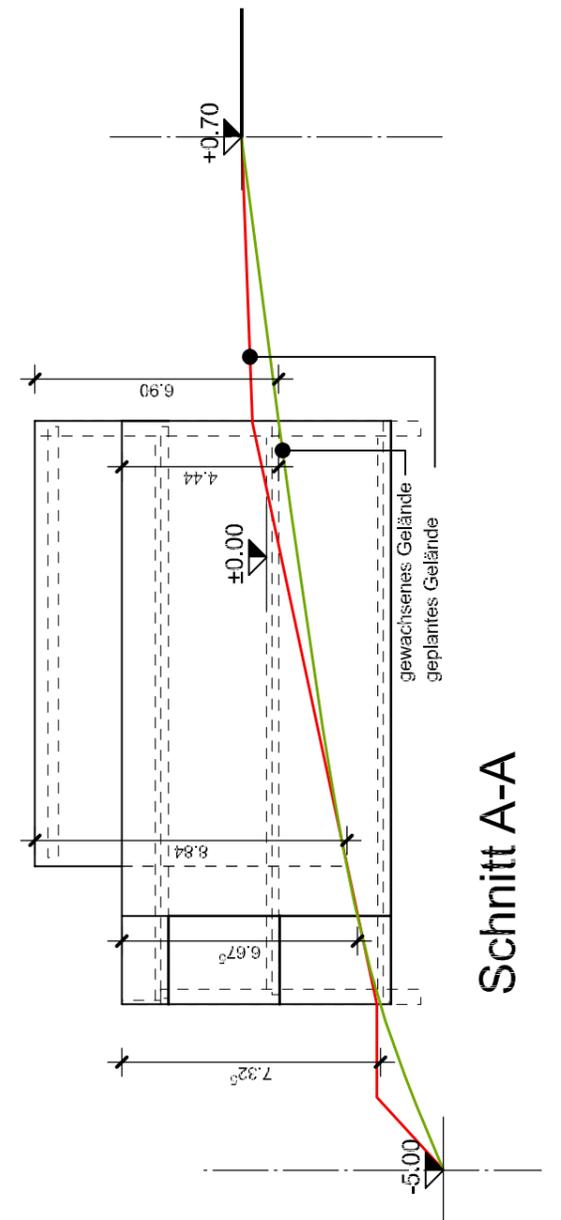
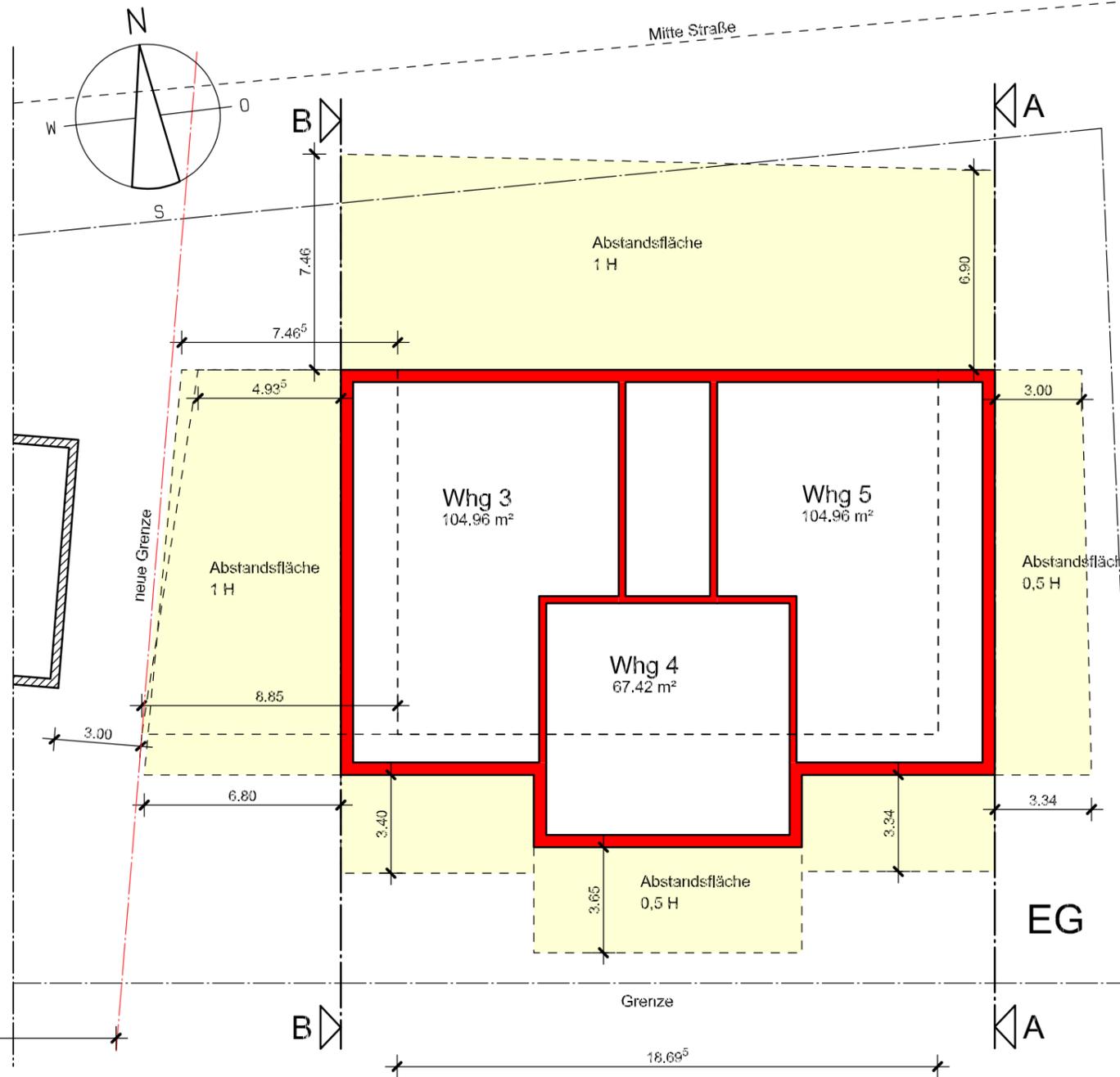
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

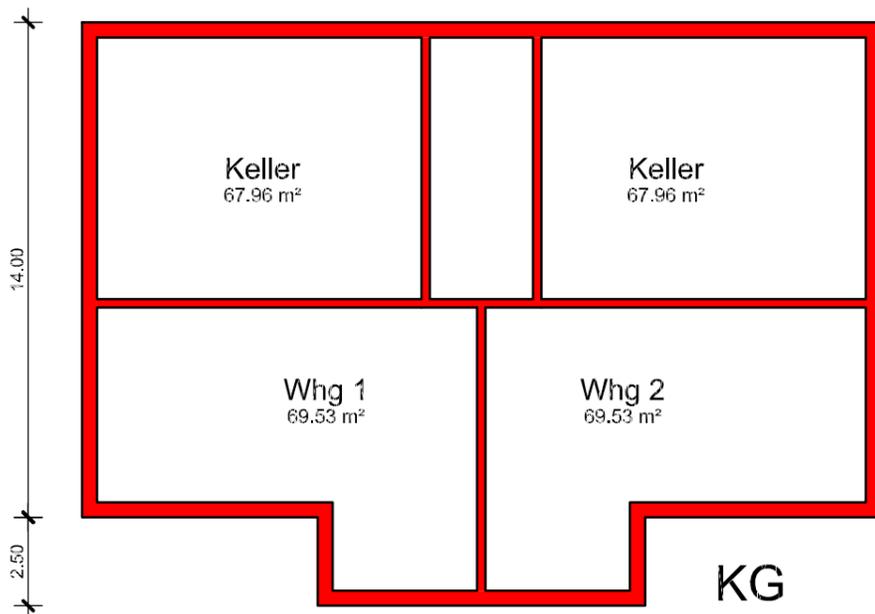
Tagesordnungspunkt Nr. 3



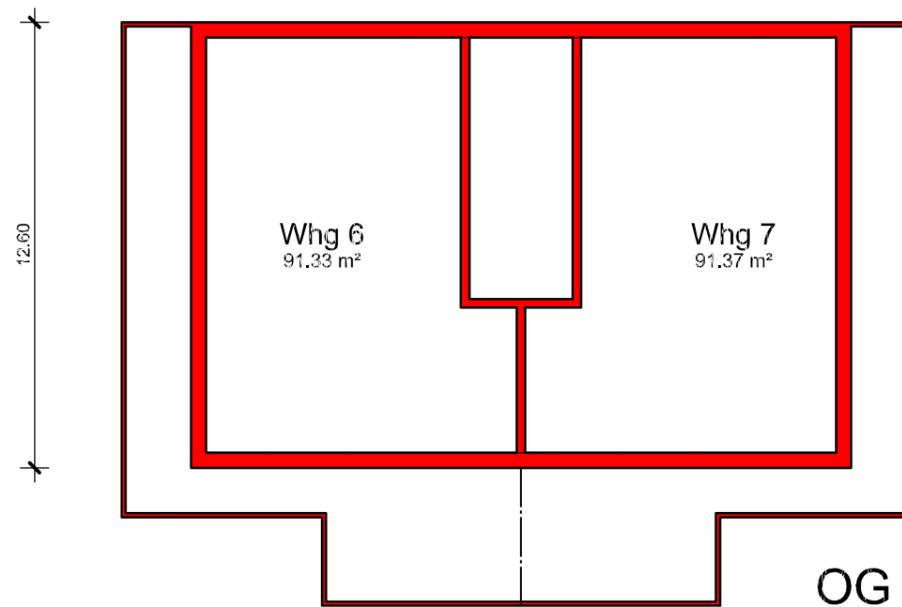
Schnitt B-B



Schnitt A-A



KG



OG

Bauvoranfrage
 Grundrisse, Schnitt,
 Abstandsflächen
 M.1:200



**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 06.08.2020

Flurstück: 1087/19
Gemarkung: Dinkelsbühl

Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken

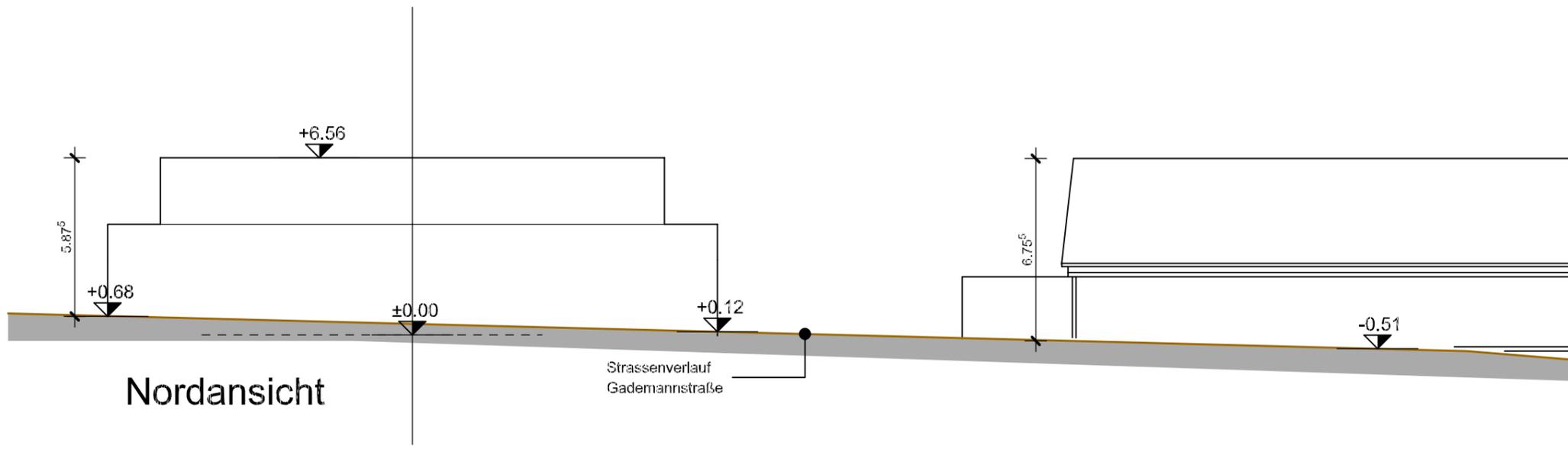


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

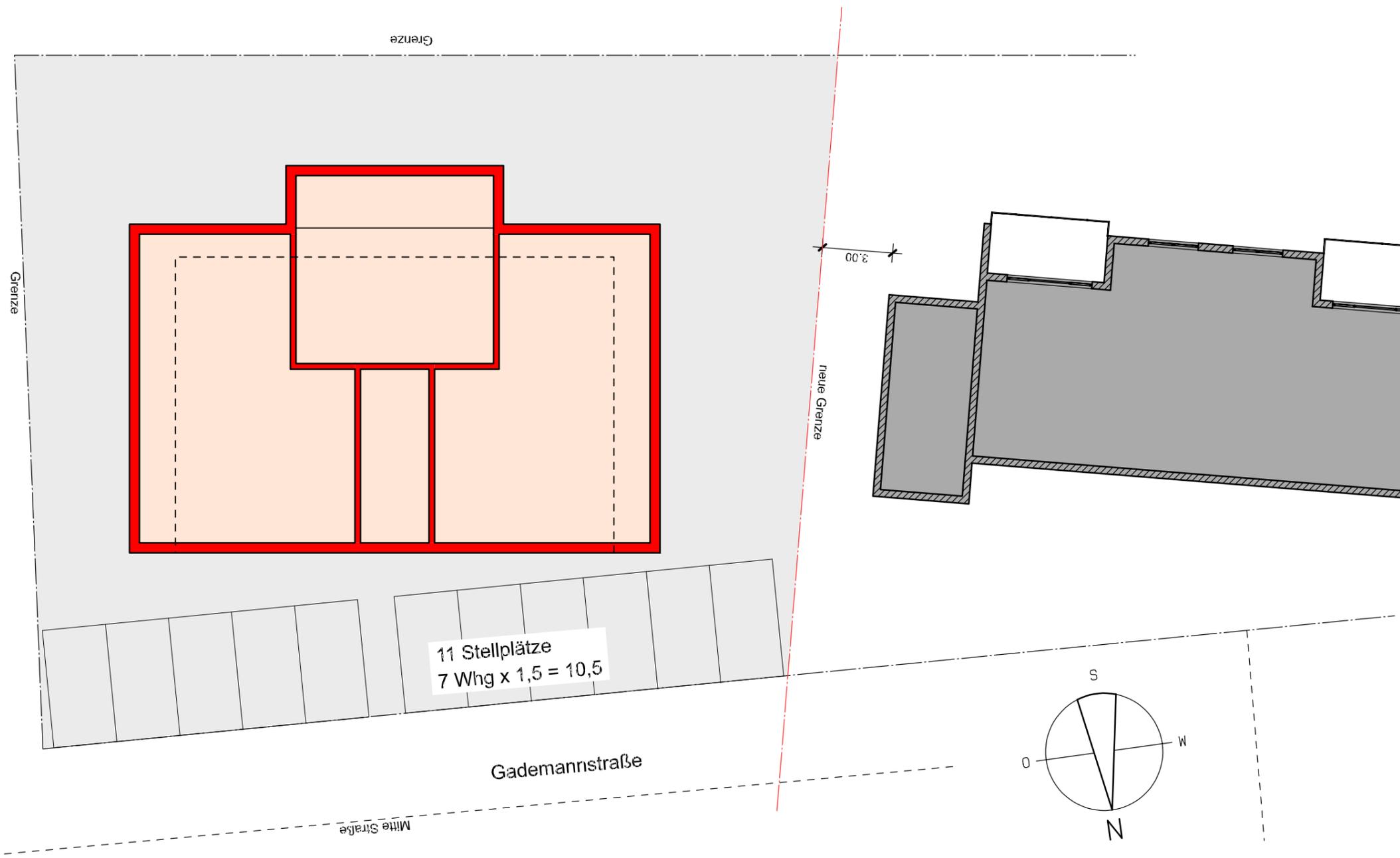


Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle



Nordansicht

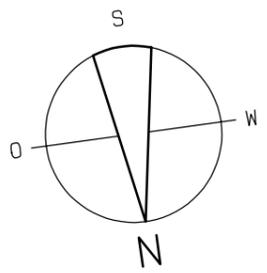
Strassenverlauf
Gademannstraße



11 Stellplätze
7 Whg x 1,5 = 10,5

Gademannstraße

Mitte Straße

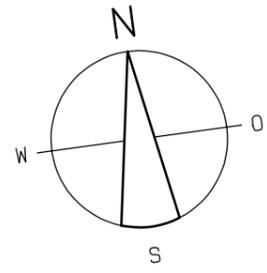
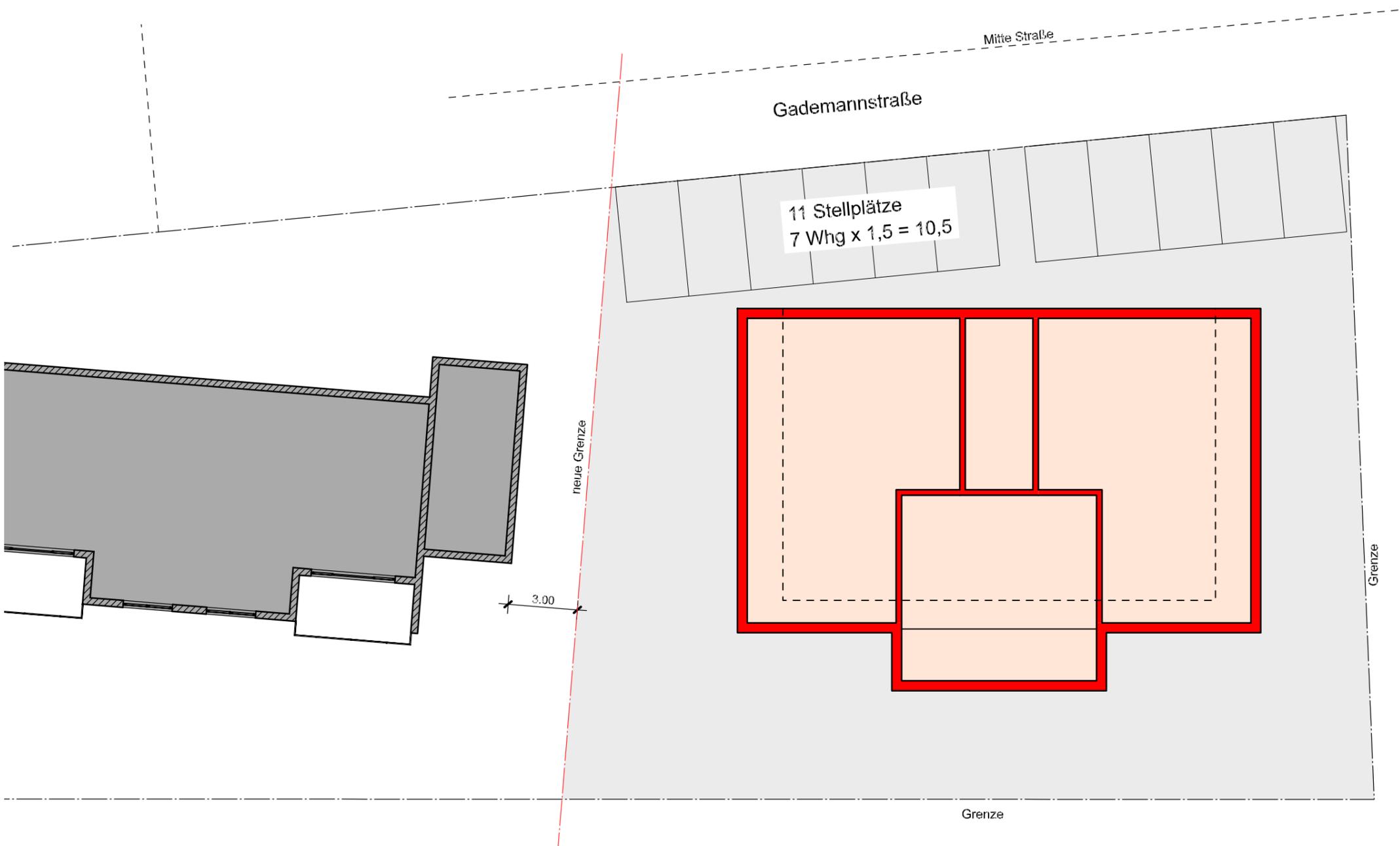
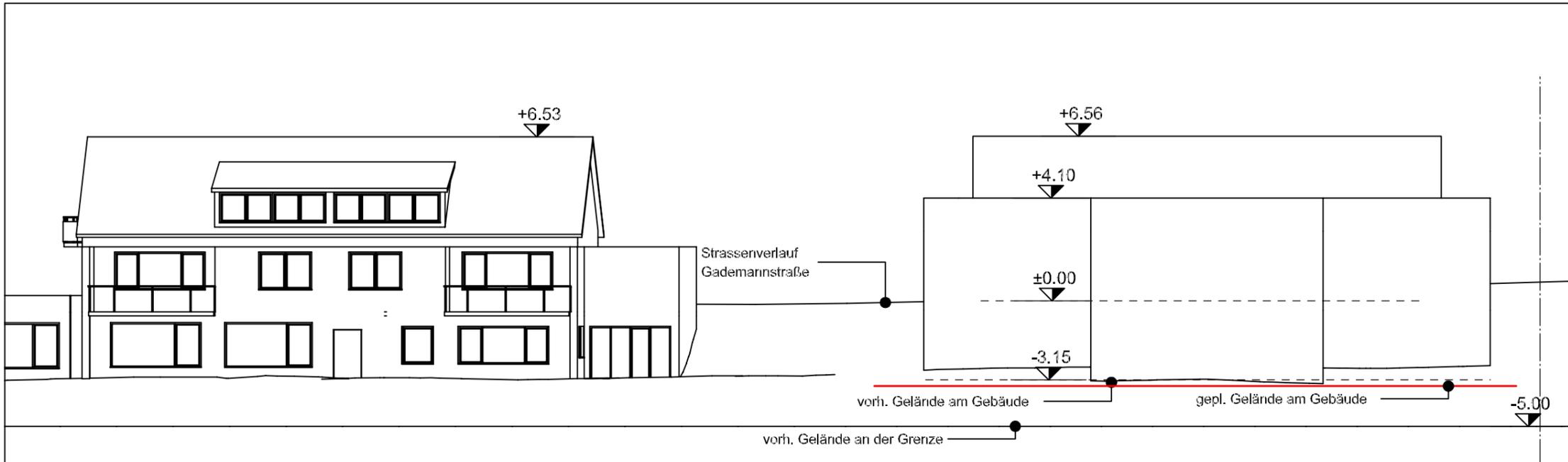


- Grundstücksfläche = 935 m²
- Grundfläche = 339 m²
- GRZ = 0,36

Bauvoranfrage
Nordansicht, Stellplätze

M.1:200





Bauvoranfrage
 Südansicht

M.1:200

