

Sitzungsniederschrift

**07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Dienstag, 15.09.2020
- öffentlich -**

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

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

Abwesend:

Niederschrift

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

Ortstermin Manggasse 4 - Treffpunkt Eingang Rathaus

1. Errichtung einer Doppelgarage mit Gartenhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1715/113 Gemarkung Dinkelsbühl 3/092/2020
2. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/19 3/094/2020
3. Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses Flur-Nr. 3010 Gemarkung DKB 3/097/2020

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Ortstermin Manggasse 4 - Treffpunkt Eingang Rathaus

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.09.2020
Vorlagennummer: 3/092/2020

Berichtersteller: 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 **Carpport** 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 Zeltdach, 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 Zeltdach 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 Dachdeckungsmaterial sind nur rote Tondachziegel oder Betonsteine zulässig.

Die vorzufindenden Dachformen der Nebengebäude im Baugebiet wechseln zwischen Zeltdach 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 Zeltdach 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 Grundstücks 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 (Carpport, Durch-

gang und Gartenhaus) sollte aber entsprechend dem Bebauungsplan Zeltdach 30° bis 45°, Pultdach 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.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20200915/Ö1

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

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.

Das Gerätehaus soll so situiert werden, dass es rechteckig im Abschluss zur Straße platziert wird.

Dinkelsbühl, den 15.09.2020

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 15.09.2020

Vorlagennummer: 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

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20200915/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

In einer Bauberatung soll versucht werden, das Verhältnis von EG zu OG zu verbessern.

Dinkelsbühl, den 15.09.2020

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 15.09.2020
Vorlagennummer: 3/097/2020

Berichterstatter:

Betreff: Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilien-
wohnhauses Flur-Nr. 3010 Gemarkung DKB

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (Gestaltungsvorschlag siehe Skizzen) auf dem elterlichen Grundstück. Im September 2019 hat der Ausschuss einen ähnlichen Antrag ihrer Schwester in der Nähe auf demselben Grundstück zugelassen. Der Antrag wurde im Rahmen von § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Die Erschließung kann sichergestellt werden und geht ausschließlich auf Kosten der Antragstellerin. Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels einer biologischen Kleinkläranlage. Der Eingriff in die Natur ist entsprechend der bay. Kompensationsverordnung auszugleichen.
Anlagen: Lageplan, Gestaltungsvorschläge

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der beantragten Bebauung besteht in der beschriebenen Art und Weise Einverständnis.

07. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20200915/Ö3
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der beantragten Bebauung besteht in der beschriebenen Art und Weise grundsätzlich Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 15.09.2020
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

OB Dr. Hammer berichtet über folgende Sachverhalte:

1. Für einige Wochen wurde ein hochmoderner Mülleimer in der Segringer Straße zwischen Rathaus und Eisdiele platziert. Mit Solarenergie betreibt dieser eine hydraulische Presse, die den Abfall so zusammenpresst, dass die Kapazität um ein Vielfaches erhöht wird. Statt bisher 40 l nun 700 l. Eine Überfüllung ist somit ausgeschlossen. Gerade im Bereich der Eisdiele gab es am letzten Wochenende ein unschönes Bild von leeren Eistüten u.ä. Sollte sich das Behältnis beweisen, wird sich der Ausschuss damit noch beschäftigen.
2. Ein Antrag auf Tempo 30 in Seidelsdorf wurde von allen beteiligten Fachbehörden abgelehnt, weil dieser Ortsteil kein Unfallschwerpunkt darstellt.
3. Eine fest installierte Blitzanlage in Neustädtlein wurde von den Fachbehörden ebenfalls abgelehnt, da Knittelbach als Standort vorgesehen wurde.
4. OB Dr. Hammer informiert darüber, dass der Antrag für die „Scherzer-Erweiterung“ in Waldeck wegen der besonderen Bedeutung im Stadtrat vorgestellt wird.
5. Die Neubebauung des Hauf-Areals an der Feuchtwanger Straße wird in der kommenden RdF vorgestellt, bevor diese auch im Stadtrat behandelt werden wird.
6. Da die Fußgängerzone, die während der Corona Zeit geschaffen wurde Anfang Oktober aufgelöst wird, wird am 22. September eine Besprechung mit den Wirten und dem Citymarketing stattfinden. Die Ausschussmitglieder erhalten ebenfalls eine Einladung.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 16.07.2020 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20200915/Ö2

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller
Schriftführer