Bekanntgabe
einer öffentlichen Sitzung

Am **Mittwoch, 11.11.2020, um 16:00 Uhr**
findet im **Kleinen Schrannensaal,**

eine **10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses**

mit folgender Tagesordnung statt:

Bericht des Oberbürgermeisters zu den laufenden Baumaßnahmen

1. Fertigstellung der Radwegeverbindung zwischen Dinkelsbühl und Ellwangen - Vorstellung durch Herrn Wüstner
2. Sanierung, Umnutzung und Erweiterung eines Stadthauses einschließlich Scheune auf dem Grundstück Flur-Nr. 134 Gemarkung Dinkelsbühl
3. Errichtung eines Wirtschaftsgartens Nähe Fischerbrunnen - Nördlinger Straße
4. Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 73 Gemarkung Seidelsdorf
5. Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/22 Gemarkung Dinkelsbühl
6. Tekturantrag für den Umbau der Sparkasse Schrannengasse 1
7. Straßen- und Wegerecht; Einziehung eines öffentlichen Feld- und Waldweges "Weg zum Biotop" und einer Teillänge des "Hufeisenweges" in Waldeck

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 09.11.2020

Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Ö 2

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 11.11.2020

Vorlagen-Nr.: 3/112/2020

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Sanierung, Umnutzung und Erweiterung eines Stadthauses einschließlich Scheune auf dem Grundstück Flur-Nr. 134 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant das Wohnhaus und die rückwärtige Scheune auf dem o.g. Grundstück zu sanieren, umzunutzen und zu erweitern. Das Anwesen steht als 2-geschossiges Giebelhaus als Einzeldenkmal in der Liste.
Insgesamt werden in dem Anwesen nach dem Umbau 4 Wohnungen untergebracht werden. Die Scheune zur Pfluggasse hin wird im EG zu einer Doppelgarage umgebaut.
Das erste Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken ausgebaut, das 2. DG lediglich mit einem Aufenthaltsraum. Zur Belichtung entstehen eine Doppel- und eine Einzelgaube (Nordansicht) – hier wäre eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich, weil die Gesamtgaubenbreite überschritten wird - und drei Einzelgauben (Südansicht). Beim Einbau der Dachgauben wird auf die vorhandene Struktur Rücksicht genommen. Die beiden Dachfenster im Winkel sind nicht einsehbar.
Im Hof (Westansicht) wird eine Altane angebaut. Im Hofbereich wird die Fassade mit neuen Fenster versehen. Zur Pfluggasse hin werden die kleineren Fenster durch Dinkelsbühler Fenster mit Läden ersetzt. Hinsichtlich deren Ausbildung erfolgt noch eine Detailabstimmung. Das bestehende Tor wird entweder fachgerecht repariert oder adäquat ersetzt. Die Stellplätze werden in der Garage und im Hof nachgewiesen. Eine Begehung mit Landesamt und Stadtbauamt ist bereits erfolgt.
Grundsätzlich besteht mit der Baumaßnahme Einverständnis. Eine Detailabstimmung (Fenster, Türen, Tore, Gauben) wird noch erfolgen.
Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan

Vorschlag zum Beschluss:

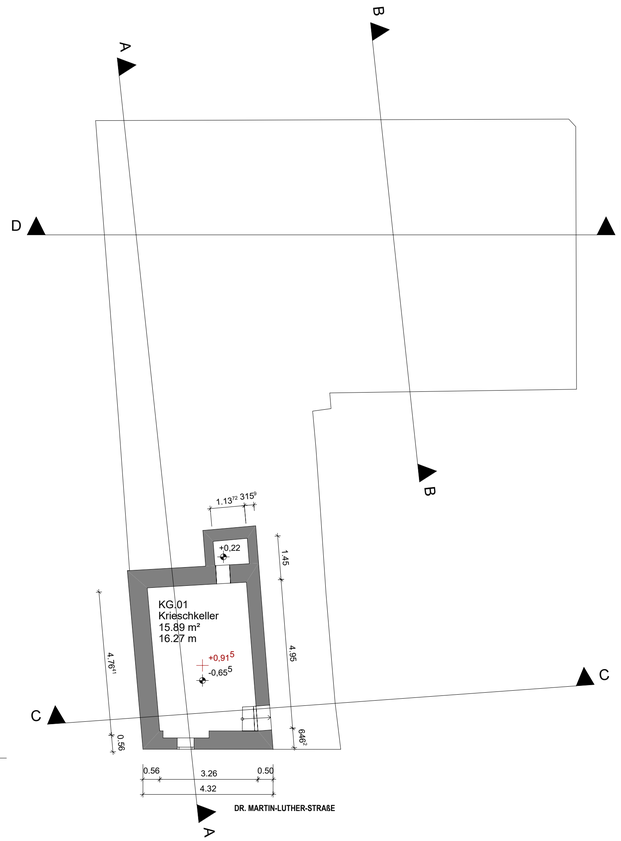
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses — Tagesordnungspunkt Nr. 1

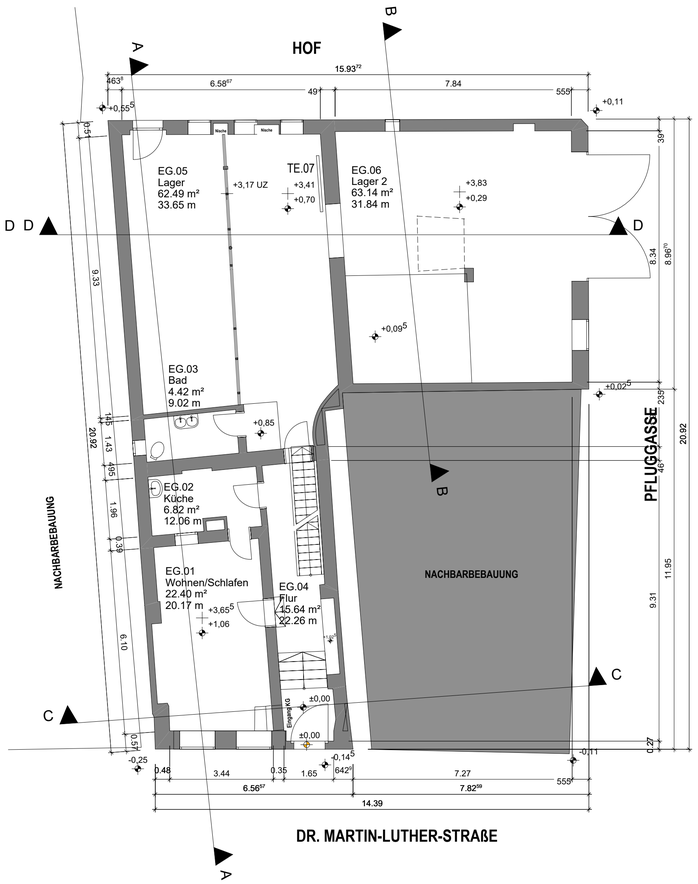
Ö 2

Gemarkung Dinkelsbühl
Gemeinde Dinkelsbühl
Flur-Nr. 134

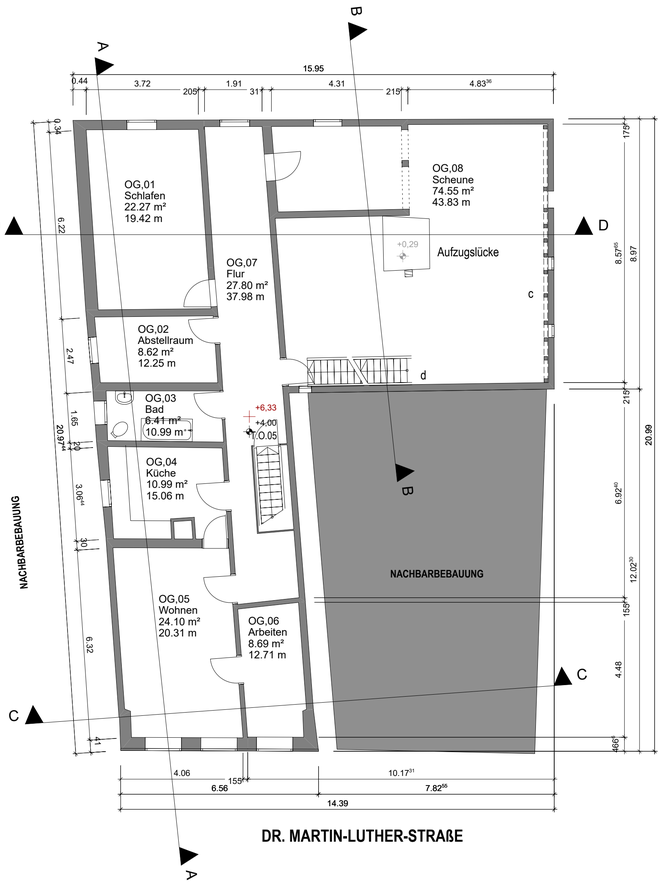
N



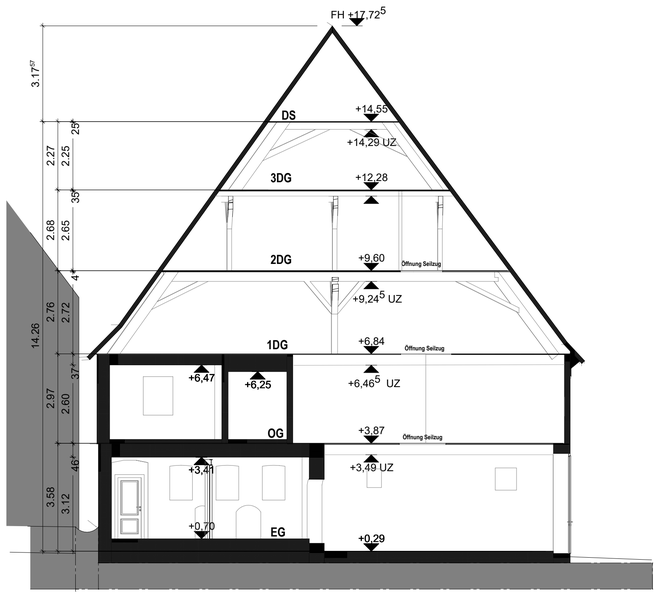
Kellergeschoss



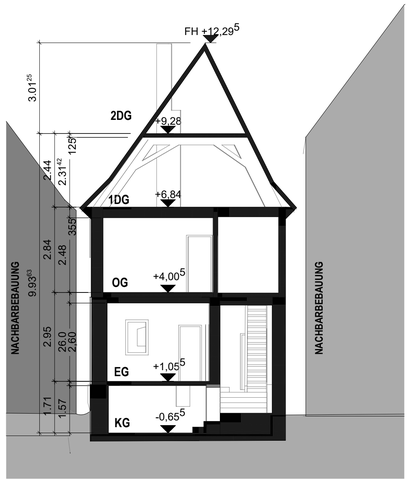
Erdgeschoss



Obergeschoss



Schnitt D-D



Schnitt C-C

Schnitt A-A

0 1 5 Meter

Flurstück Gemarkung Dinkelsbühl
Eigentümer:

- Flurstück 132 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 133 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 135, 136 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 115/1, 906/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Projekt

Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses, Nutzungsänderung einer Scheune in Mietwohnungen, Anbau einer Altane

Dr. Martin-Luther-Str. 17 D-91550 Dinkelsbühl

Projektnummer	Blattbezeichnung
19.61.06	BPL.01.01.

Grundrisse UG, EG, OG, Schnitt C-C, D-D, A-A

Maßstab:	1 : 100	Datum:	19.10.2020
Gezeichnet:	FA	Größe:	DIN A1
Geprüft :		Freigabe:	

Mitgeltende Pläne / Freigabe für :
Nachbarn:

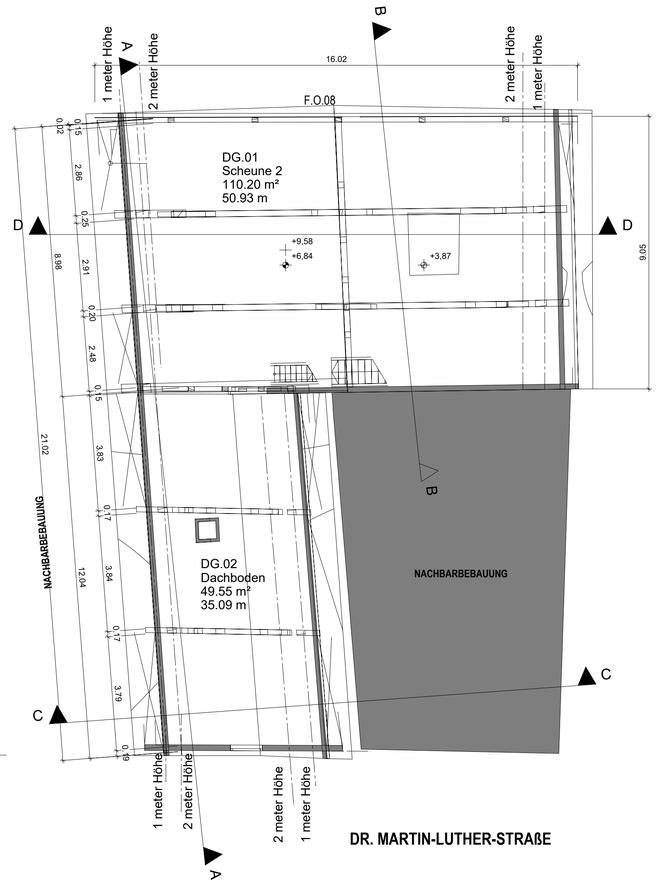
Bestandsplanung

Änderungen

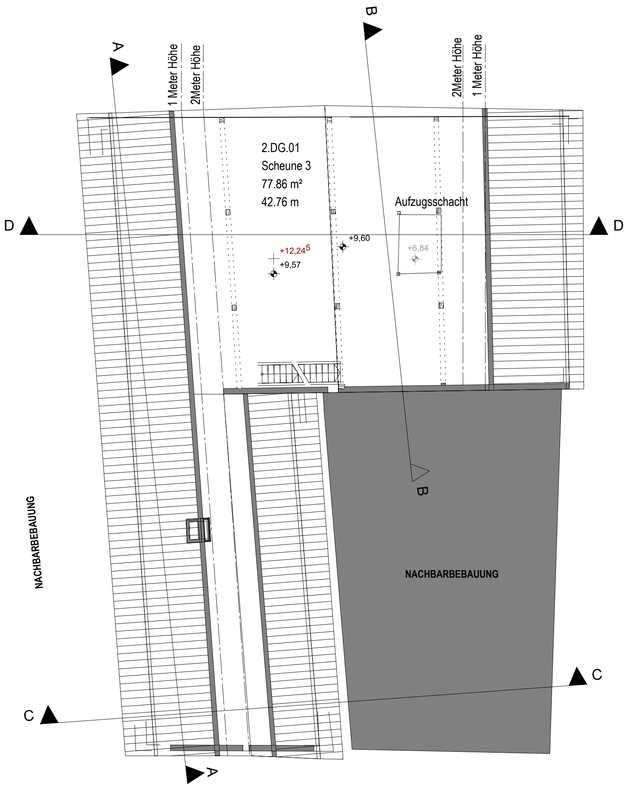
Datum	Index	Gez.	Betrifft

Bauherr

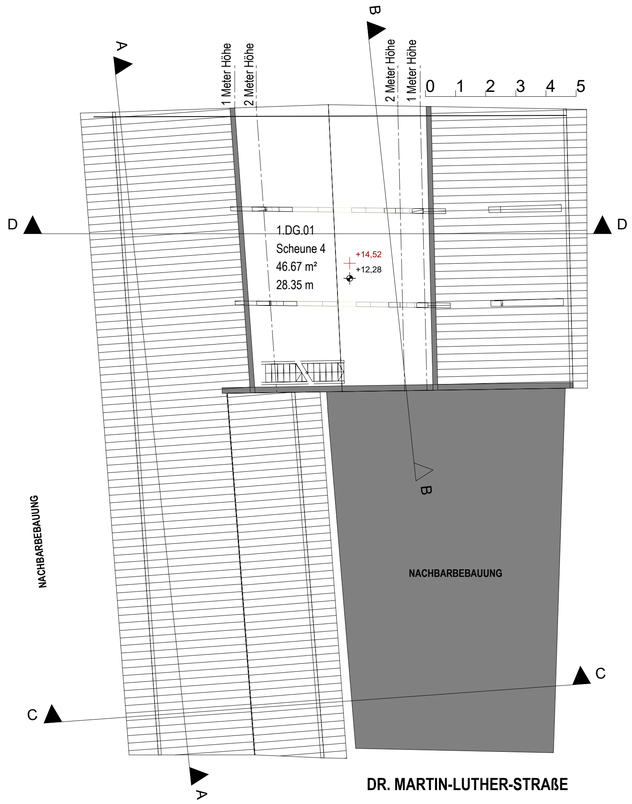
Ö 2



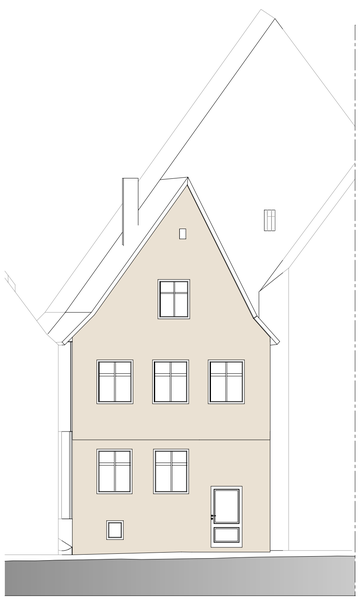
1. Dachgeschoss



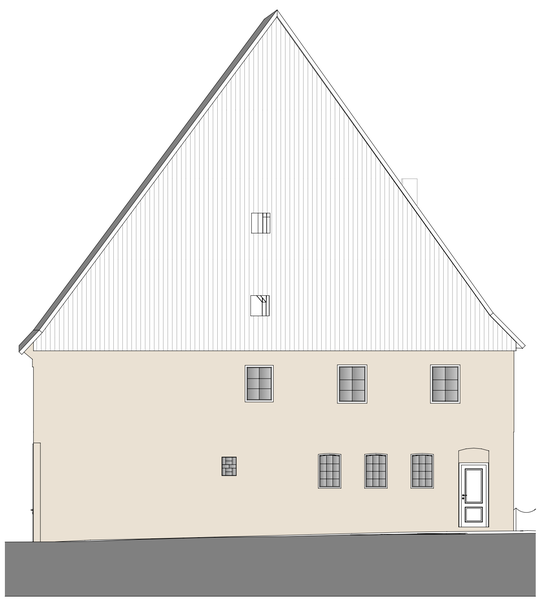
2. Dachgeschoss



3. Dachgeschoss

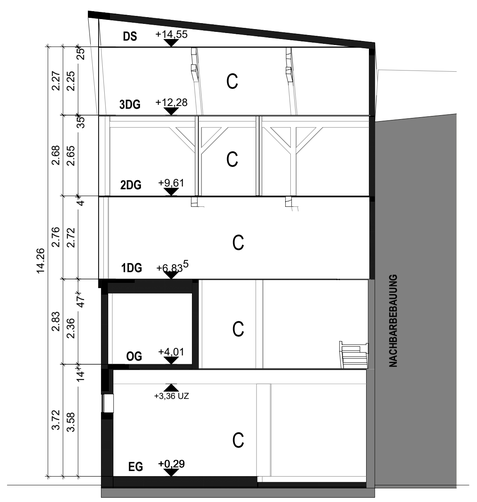


Ostansicht



Westansicht

Nordansicht



Schnitt B-B

0 1 5 Meter

Gemarkung Dinkelsbühl
Gemeinde Dinkelsbühl
Flur-Nr. 134

Flurstück Gemarkung Dinkelsbühl
Eigentümer:

- Flurstück 132 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 133 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 135, 136 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 115/1, 906/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Projekt

Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses, Nutzungsänderung einer Scheune in Mietwohnungen, Anbau einer Altane

Dr. Martin-Luther-Str. 17 D-91550 Dinkelsbühl

Projektnummer 19.61.06

Blattbezeichnung BPL.01.02.

Grundrisse 1. DG, 2. DG,3 DG, Ansichten, Schnitt B-B

Maßstab: 1 : 100 Datum: 19.10.2020

Gezeichnet: FA Größe: DIN A1

Geprüft : Freigabe:

Mitgeltende Pläne / Freigabe für :

Nachbarn:

Bestandsplan

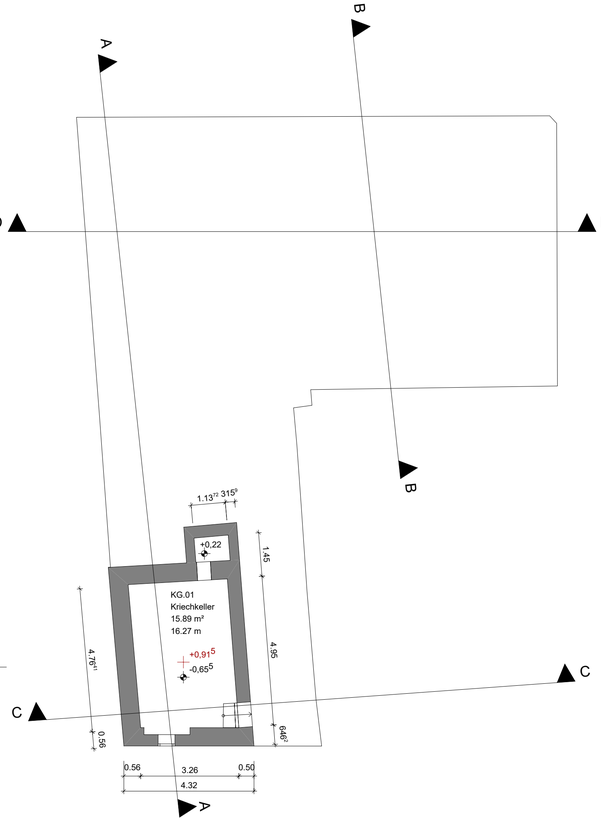
Änderungen

Datum	Index	Gez.	Betrifft

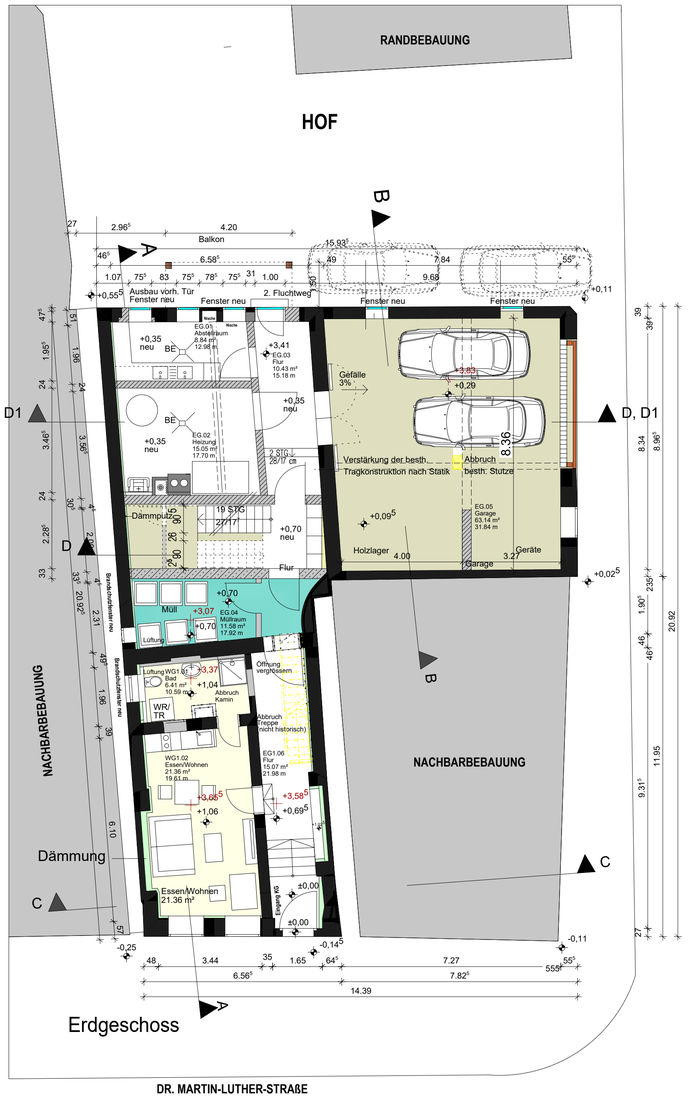
Bauherr

Ö 2

ALLE TRAGENDE TEILE NACH STATIK

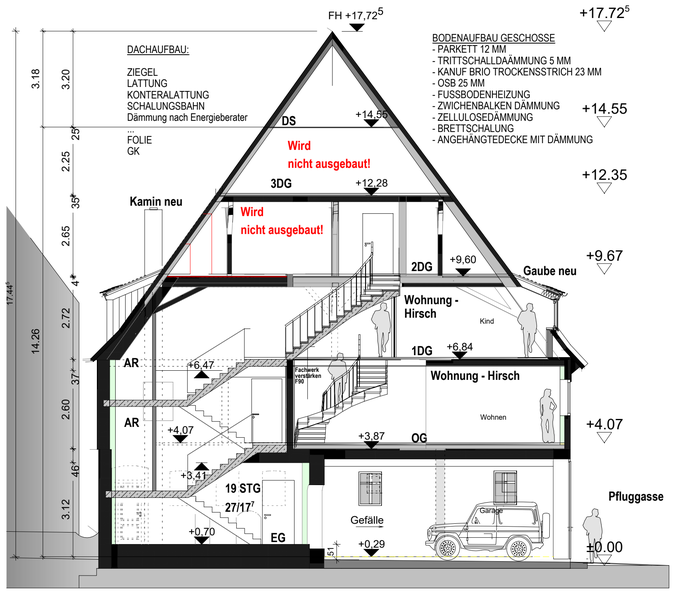


Kellergeschoss

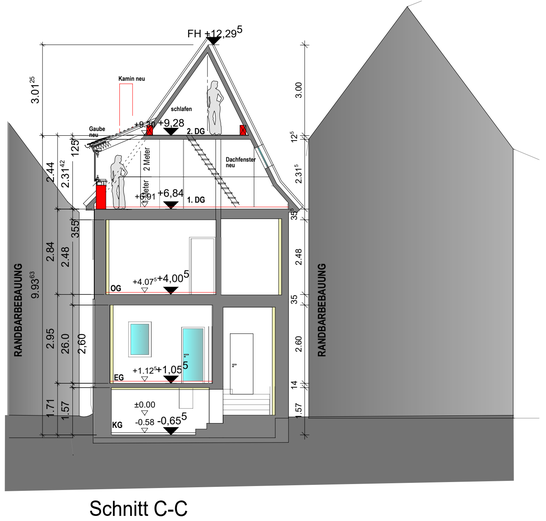


Erdgeschoss

Obergeschoss



Schnitt D-D



Schnitt C-C

0 1 5 Meter

Gemarkung Dinkelsbühl
Gemeinde Dinkelsbühl
Flur-Nr. 134

Flurstück Gemarkung Dinkelsbühl
Eigentümer:

- Flurstück 132 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 133 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 135, 136 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 115/1, 906/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Projekt

Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses, Nutzungsänderung einer Scheune in Mietwohnungen, Anbau einer Altane

Dr. Martin-Luther-Str. 17 D-91550 Dinkelsbühl

Projektnummer 19.61.06

Blattbezeichnung GPL.01.01.
Grundrisse UG, EG, OG, Schnitt C-C, D-D,

Maßstab: 1 : 100
Gezeichnet: FA
Geprüft :

Datum: 19.10.2020
Größe: DIN A1
Freigabe:

Mitgeltende Pläne / Freigabe für :
Nachbarn:

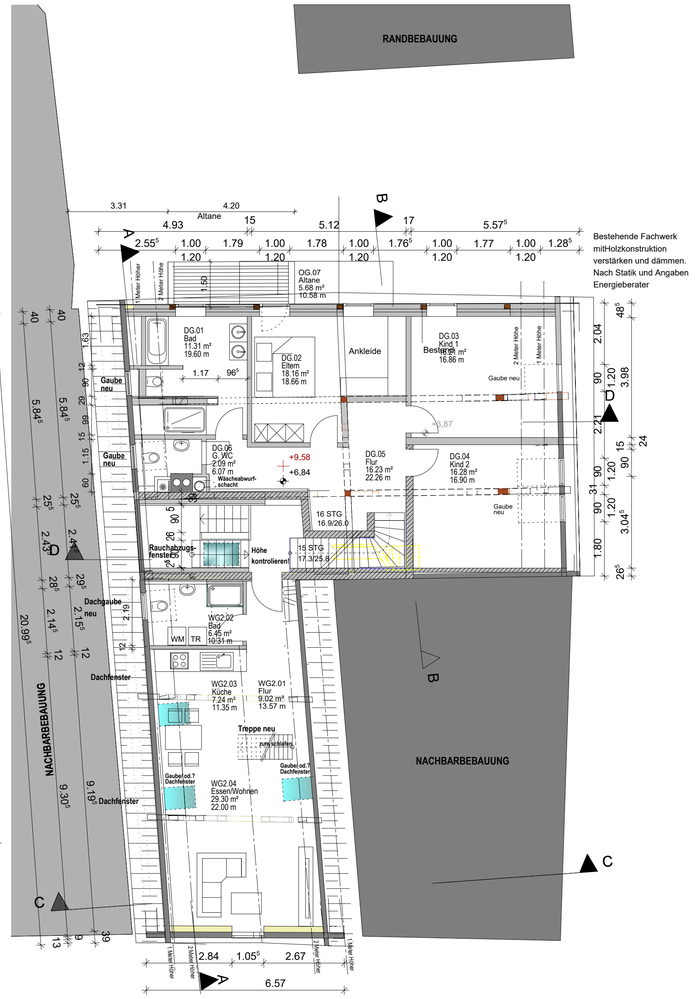
Genehmigungsplan

Änderungen

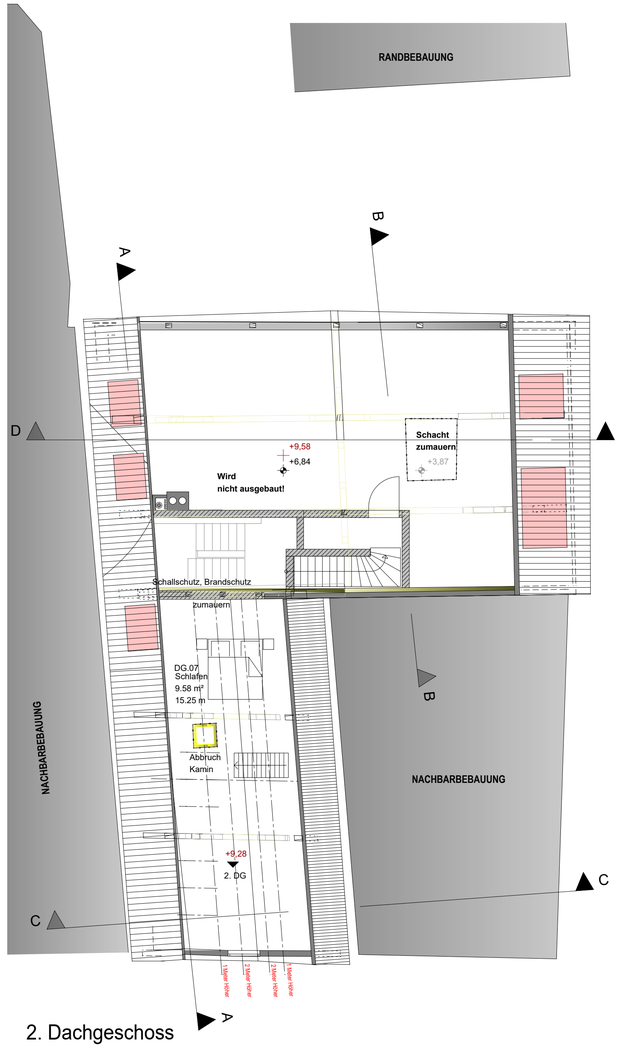
Datum	Index	Gez.	Betrifft

Bauherr

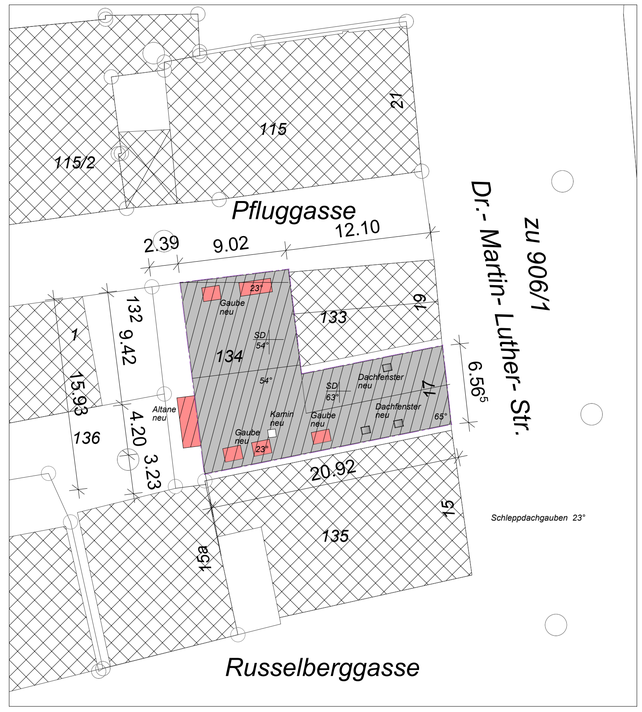
Ö 2



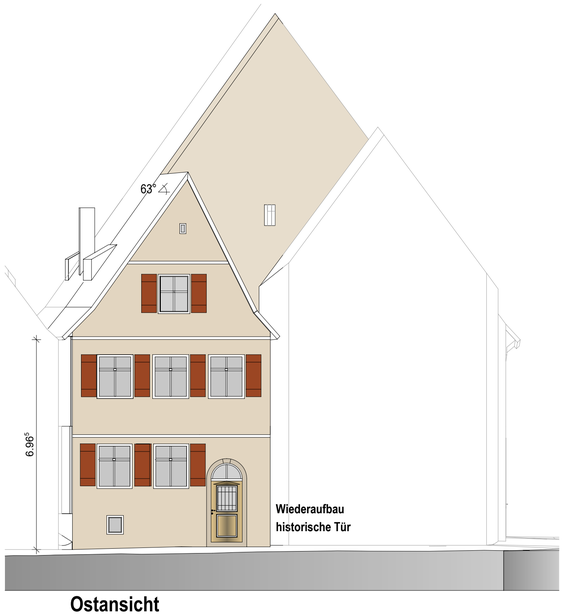
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

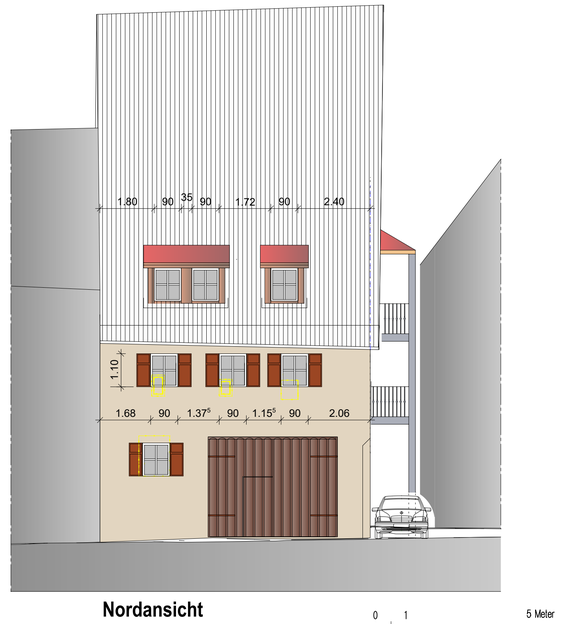


Lageplan 1:250



Ostansicht

Westansicht



Nordansicht

0 1 5 Meter

Gemarkung Dinkelsbühl
Gemeinde Dinkelsbühl
Flur-Nr. 134

Flurstück Gemarkung Dinkelsbühl
Eigentümer:

- Flurstück 132 Gemarkung Dinkelsbühl [redacted]
- Flurstück 133 Gemarkung Dinkelsbühl [redacted]
- Flurstück 135, 136 Gemarkung Dinkelsbühl [redacted]
- Flurstück 115/1, 906/1 Gemarkung Dinkelsbühl [redacted]

Projekt

Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses, Nutzungsänderung einer Scheune in Mietwohnungen, Anbau einer Altane

Dr. Martin-Luther-Str. 17 D-91550 Dinkelsbühl

Projektnummer	Blattbezeichnung
19.61.06	GPL.01.02.

Grundrisse 1. DG, 2. DG, Ansichten, Lageplan 1:250

Maßstab:	1 : 100	Datum:	19.10.2020
Gezeichnet:	FA	Größe:	DIN A1
Geprüft :		Freigabe:	

Mitgeltende Pläne / Freigabe für :
Nachbarn:

Genehmigungsplan

Änderungen

Datum	Index	Gez.	Betrifft

Bauherr

[redacted]

Ö 2

Südansicht-Entwurf

0 5 Meter

Projekt

Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses, Nutzungsänderung einer Scheune in Mietwohnungen, Anbau einer Altane

Dr. Martin-Luther-Str. 17 D-91550 Dinkelsbühl

Projektnummer	Blattbezeichnung
19.61.06	GPL.03.01.

Südansicht

Maßstab: 1 : 100 Datum: 19.10.2020
Gezeichnet: FA Größe: DIN A3
Geprüft : Freigabe:

Mitgeltende Pläne / Freigabe für :

Genehmigungsplan

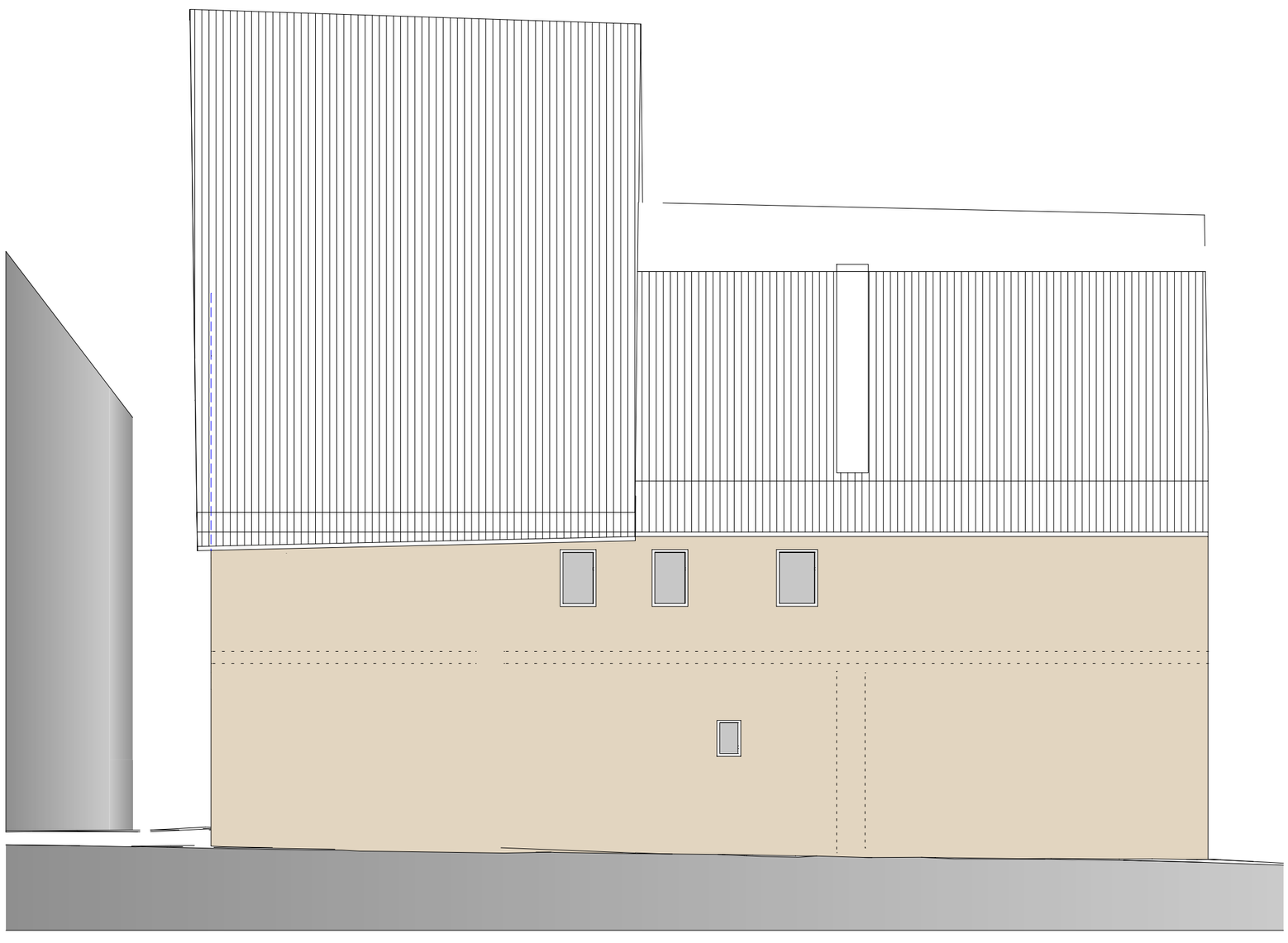
Flurstück Gemarkung Dinkelsbühl
Eigentümer:

- Flurstück 132 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 133 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 135, 136 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 115/1, 906/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Änderungen

Datum	Index	Gez.	Betrifft

Bauherr:



Südansicht- Bestand

0 5 Meter

Projekt

Sanierung und Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses, Nutzungsänderung einer Scheune in Mietwohnungen, Anbau einer Altane

Dr. Martin-Luther-Str. 17 D-91550 Dinkelsbühl

Projektnummer	Blattbezeichnung
19.61.06	BPL.03.01.

Südansicht

Maßstab: 1 : 100 Datum: 19.10.2020
Gezeichnet: FA Größe: DIN A3
Geprüft : Freigabe:

Mitgeltende Pläne / Freigabe für :

Bestandsplan

Flurstück Gemarkung Dinkelsbühl
Eigentümer:

- Flurstück 132 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 133 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 135, 136 Gemarkung Dinkelsbühl
- Flurstück 115/1, 906/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Änderungen

Datum	Index	Gez.	Betrifft

Bauherr:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach

Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 20.08.2020

Flurstück: 134
Gemarkung: Dinkelsbühl

Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken

1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Geschäftszeichen: 3/2020/22_Hirsch

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

Ö 3

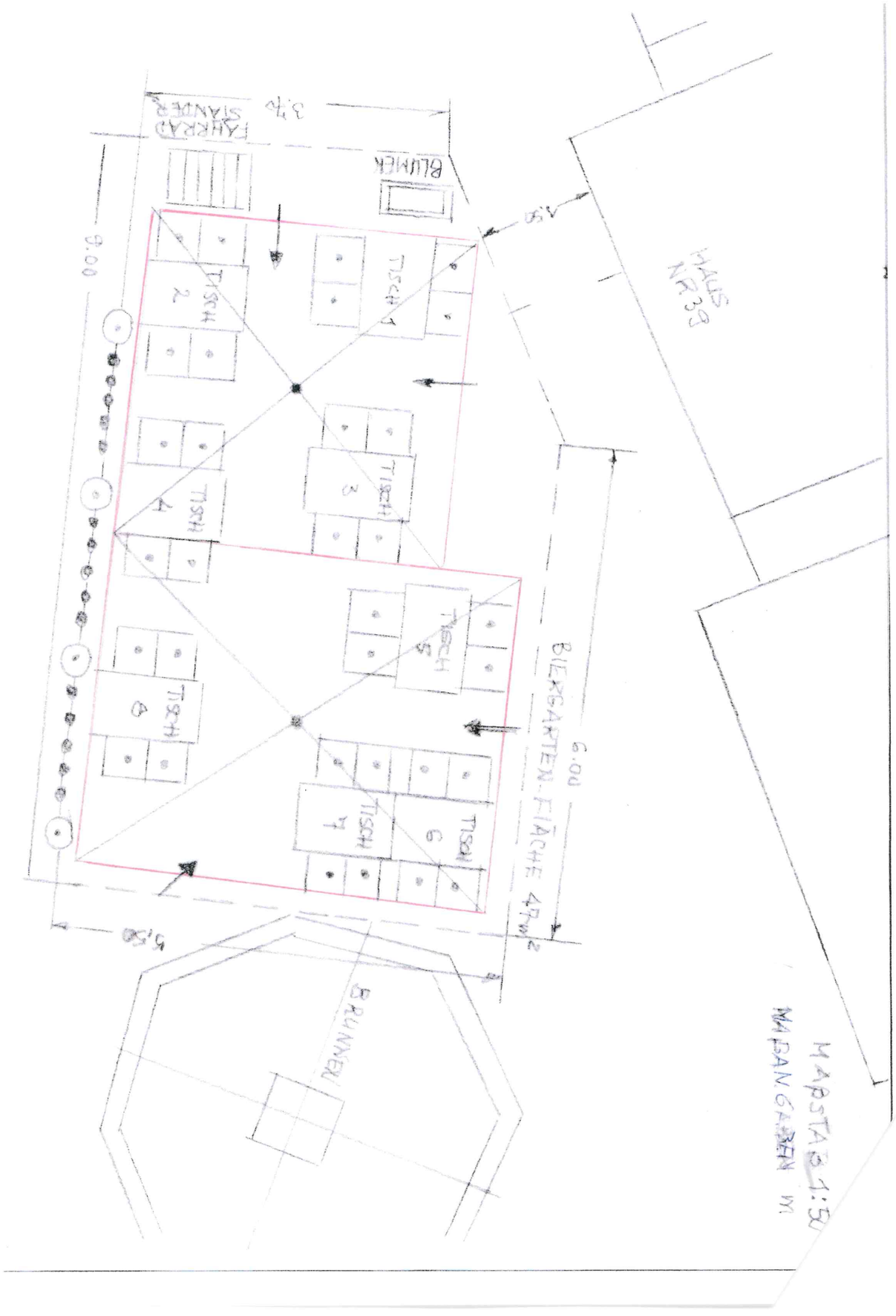
Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	11.11.2020
Vorlagen-Nr.:	3/113/2020
Berichterstatter:	Koller, Peter
Betreff:	Errichtung eines Wirtschaftsgartens Nähe Fischerbrunnen - Nördlinger Straße

Sachverhaltsdarstellung:

Die Betreiber des Hotels/Weinstube in der Nördlinger Straße fragen an, ob sie künftig auch im Regelbetrieb den Wirtschaftsgarten am Fischerbrunnen, der jetzt innerhalb der „Corona-Zeit“ als Erweiterungsfläche erfolgreich genutzt wurde, für die Zukunft nutzen zu können. Die bisherigen Bierbänke würden in ansprechenderes Mobiliar getauscht werden. Insgesamt wären 8 Tische (32 Plätze) vorgesehen; der Wirtschaftsgarten würde eine Fläche von ca. 47 qm einnehmen. Geplant ist, dass er mit 2 größeren Schirmen überspannt wird, die mittels Bodenhülsen dort verankert würden. Grundsätzlich dürfen Wirtschaftsgärten bisher lediglich vor dem eigenem Anwesen stattfinden.
Anlagen: 1 Grundriss, Lageplan

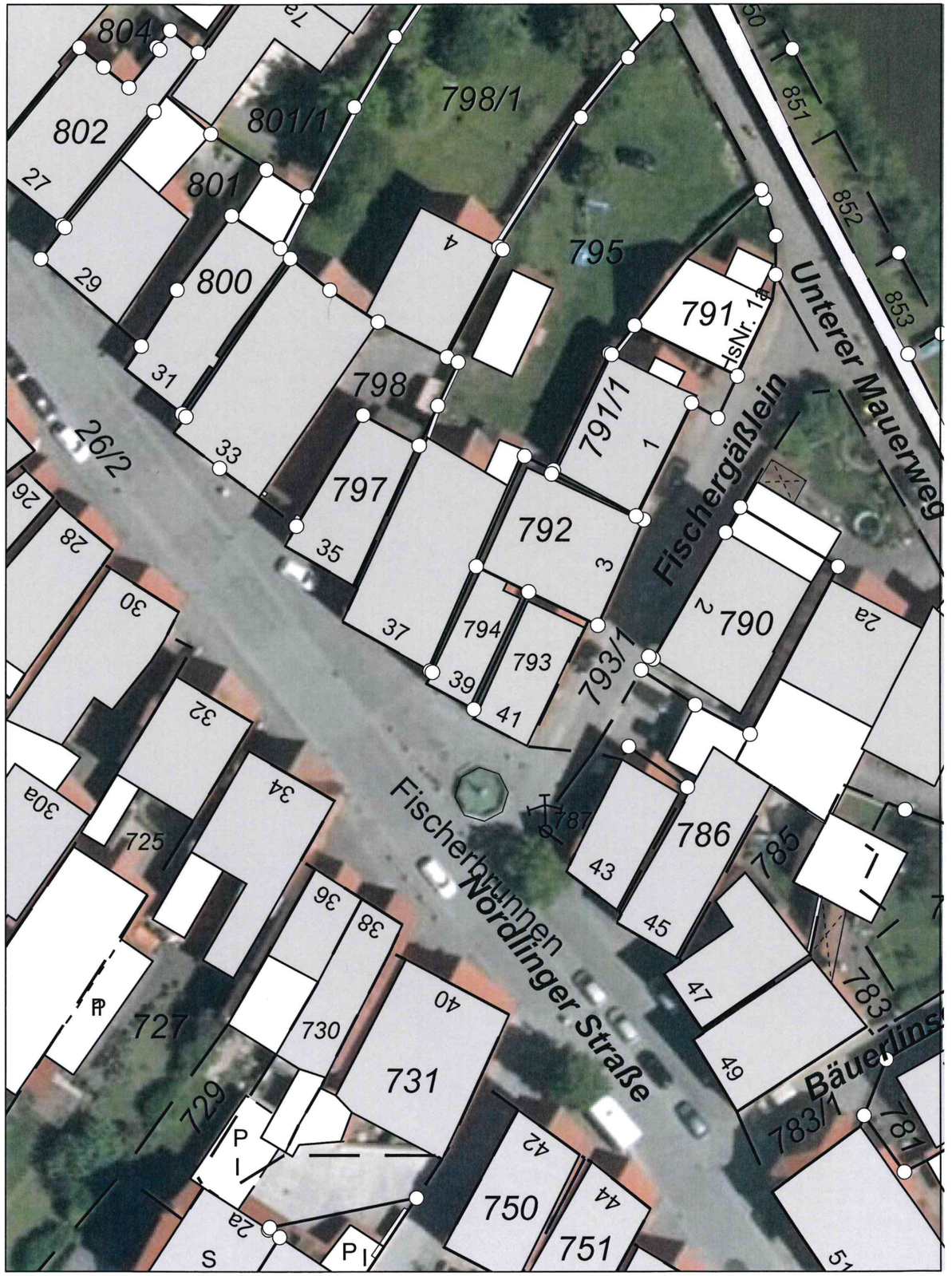
Vorschlag zum Beschluss:

Ö 3



FAHRRAD STÄNDER
BLUMEN
HAUS NR 39
TISCH 1
TISCH 2
TISCH 3
TISCH 4
TISCH 5
TISCH 6
TISCH 7
TISCH 8
BIERGARTEN-FLÄCHE 47m²
BRUNNEN
9.00
6.00
5.50
1.50
MAPSTAB 1:50
MA BAN. GARTEN m

Ö 3



Gedruckt von Peter.Koller auf SV-CTX3 an \\sv-print\Utax_2_OG am 26.10.2020 um 14:15.
Gemarkung(en): Dinkelsbühl (2930)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 500

0 10 20 m

Ö 4

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 11.11.2020

Vorlagen-Nr.: 3/114/2020

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 73 Gemarkung Seidelsdorf

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin fragt an, ob das o.g. Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden könne. Sie plant ein in die Umgebung passendes Wohnhaus (Satteldach, EG/DG) zu errichten. Die Wohnhaus-Bebauung hat sich in das Gelände einzufügen, Geländeaufschüttungen sind nicht möglich.

Die Erschließungsanbindung an die Ortstraße würde über die städtischen Grundstücke Flur-Nr. 69, 70 führen. Für Flur-Nr. 70 wäre ein Zukauf angedacht (Zufahrt).
Aufgrund der starken Hanglage müsste das Schmutzwasser mit einer Hebeanlage in den öffentlichen Kanal gepumpt werden und vom Antragsteller gebaut werden. Auch für die Abführung des Oberflächenwassers ist der Antragsteller verantwortlich. Die Zuwegung incl. der Straßenbeleuchtung muss durch den Antragsteller hergestellt werden.

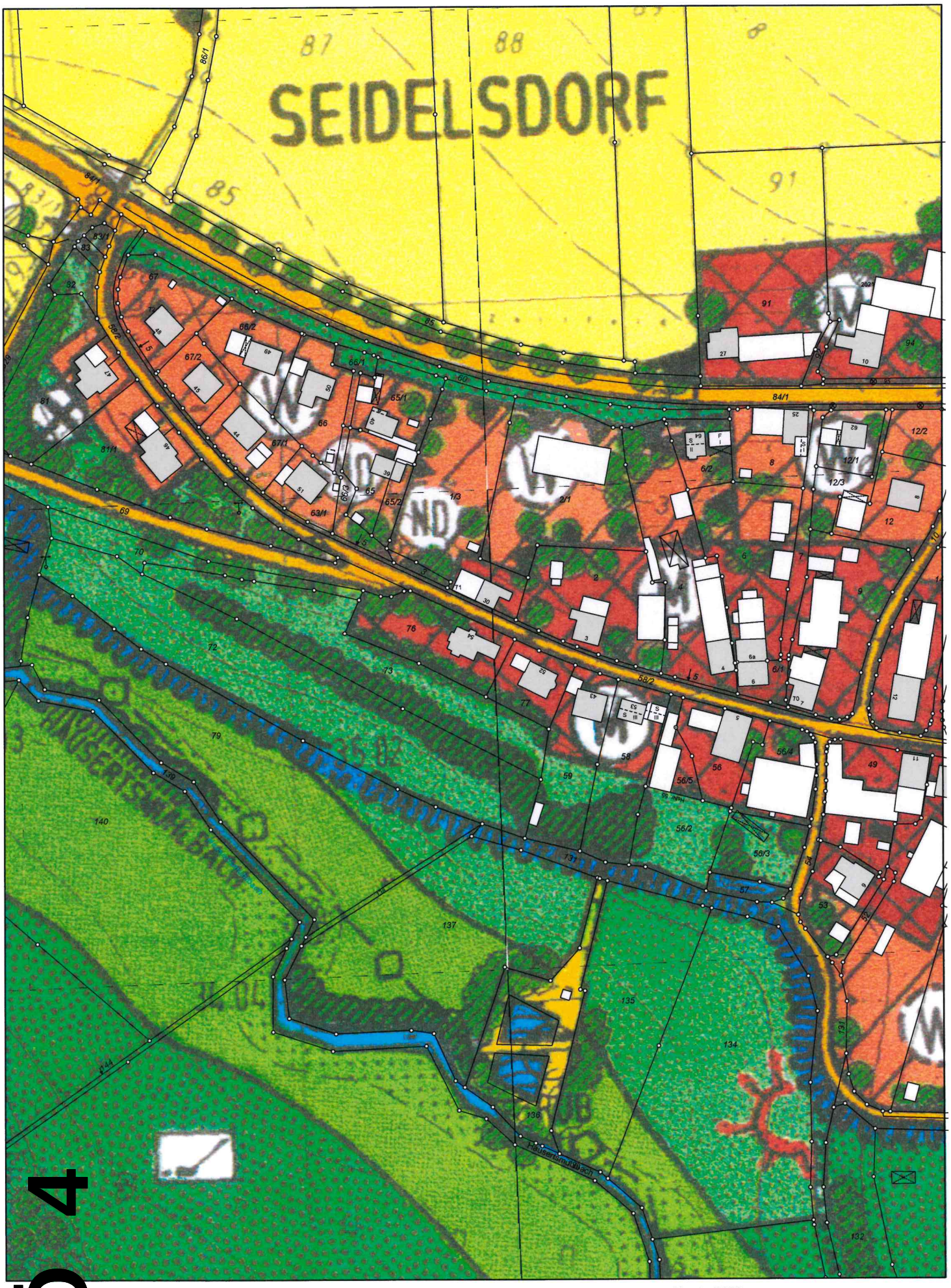
Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht hier eine Grünfläche mit Ortstrandeingrünung vor (siehe Auszug FlnPl). Im Süden des Grundstücks besteht eine Hecke die die Ortsrandbegrünung bildet. Dieses eingetragene Biotop ist zu erhalten.

Gleichlautende Anfragen wurden bereits in den Jahren 2005 und 2010 abgelehnt.
Anlagen: Lageplan, Flächennutzungsplan, Luftbild

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis, wenn beim Bau die vorhandene Hangsituation berücksichtigt und auf Auffüllungen so weit wie möglich verzichtet wird.

10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses — Tagesordnungspunkt Nr. 3



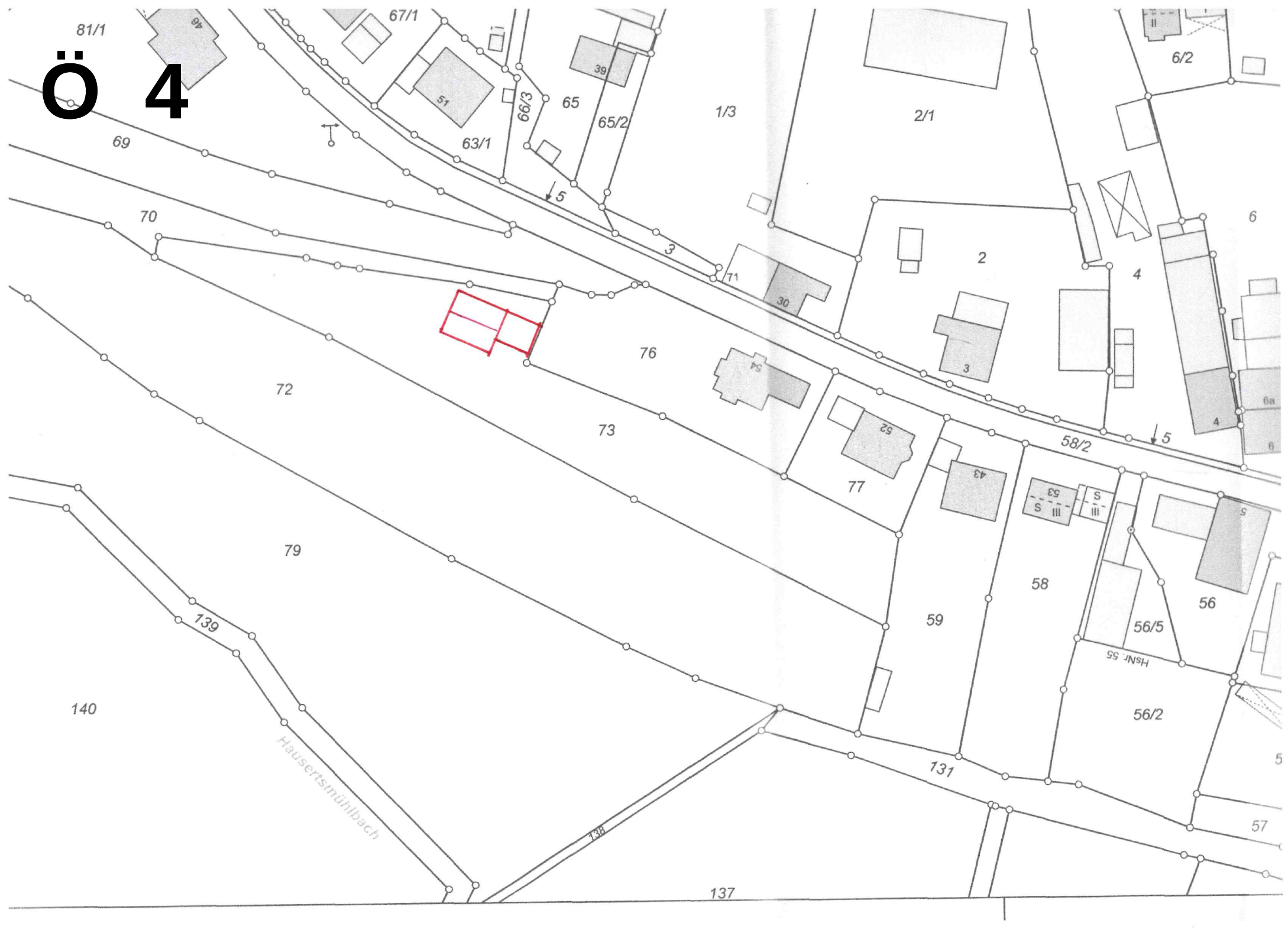
Gedruckt von Peter.Koller auf SV-CTX3 an \\sv-print\Utax_2_OG am 26.10.2020 um 14:26.
Gemarkung(en): Seidelsdorf (3034)
Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w³GEOportal

M = 1 : 2000

0 50 100 m

Ö 4


81/1
67/1
46
51
63/1
66/3
65
65/2
39
1/3
2/1
6/2
II
69
70
5
3
71
30
2
4
6
76
54
3
72
73
52
58/2
5
4
6a
6
77
43
53
S
III
79
58
56
59
56/5
HsNr. 55
139
140
56/2
Hausertsmühlbach
131
138
57
137

-

Datum: 29.10.2020

Gemarkung(en): Seidelsdorf (3034)

Bearbeiter: -

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!

N

0 50 m

Maßstab = 1 : 1000

Ö 5

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 11.11.2020

Vorlagen-Nr.: 3/115/2020

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1087/22 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

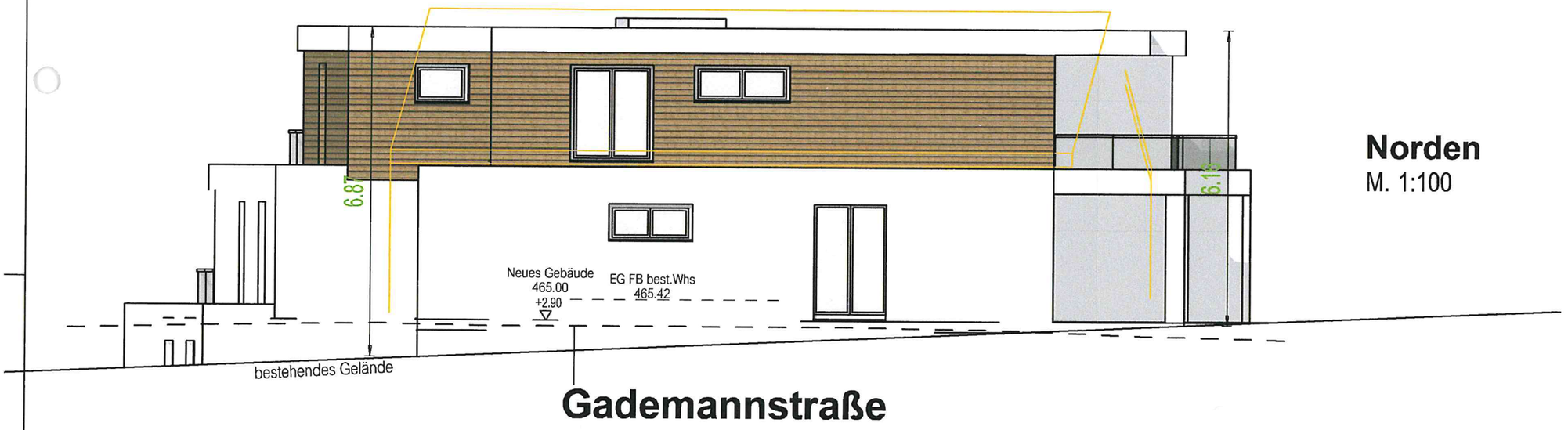
Der Antragsteller plant im Rahmen einer Bauvoranfrage die Errichtung einer Wohnanlage im südöstlichen Bereich zwischen Karlsbader Straße und Gademannstraße im unbeplanten Innenbereich. In diesem Quartier sind bereits durch Nachverdichtung 2 Wohnanlagen entstanden und eine weitere, die Gegenstand in der Septembersitzung war, durch Vorbescheid genehmigt.
Nun sollen 8 Wohneinheiten, davon 2 kleinere, in einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Hauptgebäuden, die durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden sind, am Eckgrundstück Gademann Straße – Matthäus-Krafft-Straße entstehen. Nach Süden hin wird dieses Wohnhaus 3-geschossig (Gesamthöhe ca. 9m), nach Norden zur Gademannstraße hin 2-geschossig (Gesamthöhe < 7m). In den Ansichten ist die Höhe des Bestandsgebäudes dargestellt. Die erforderlichen Stellplätze (12) werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich von der Matthäus-Krafft-Straße im Osten. Als Bedachung ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.
Angesichts der vorhandenen Bebauungen fügt sich das Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Beurteilungsmaßstab hierfür ist die Umgebung zwischen Karlsbader Straße und Gademannstraße sowie Mögelinstraße und Matthäus-Krafft-Straße.
Die Regierung von Mittelfranken, die am Verfahren durch umfangreiches Beurteilungsmaterial beteiligt wurde, folgt der Rechtsauffassung der Stadtverwaltung.
Für den Bereich nördlich der Gademannstraße wird eine Überplanung erfolgen.
Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.
Im Übrigen wird Bauordnungsrecht im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan, Perspektiven

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Bebauung besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22



Norden
M. 1:100

Bauherr:
[redacted]

.....

Planverfasser:
[redacted]

.....

BAUVORANFRAGE

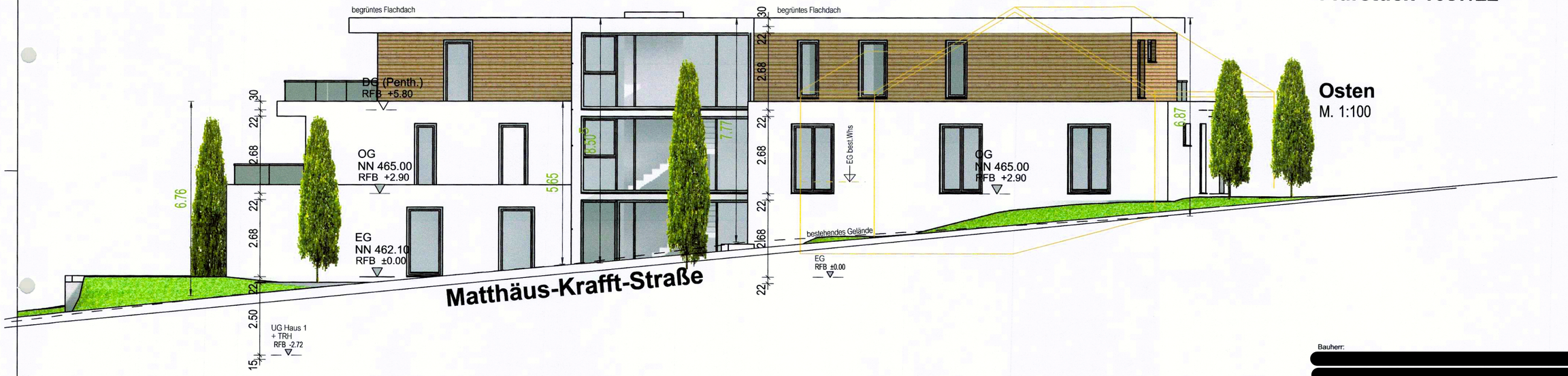
:Ö 5

Plattengröße DIN A 3

Ö 5

Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22



Osten
M. 1:100

Bauherr:
[redacted]

Planverfasser:
[redacted]

BAUVORANFRAGE

Blattgröße 594/297

Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22

Süden
M. 1:100

Bauherr:
[redacted]

.....

Planverfasser:
[redacted]

....

BAUVORANFRAGE

:Ö 5

Plattgröße DIN A 3

Ö 5

Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22

Westen
M. 1:100

Bauherr:
[redacted]

.....

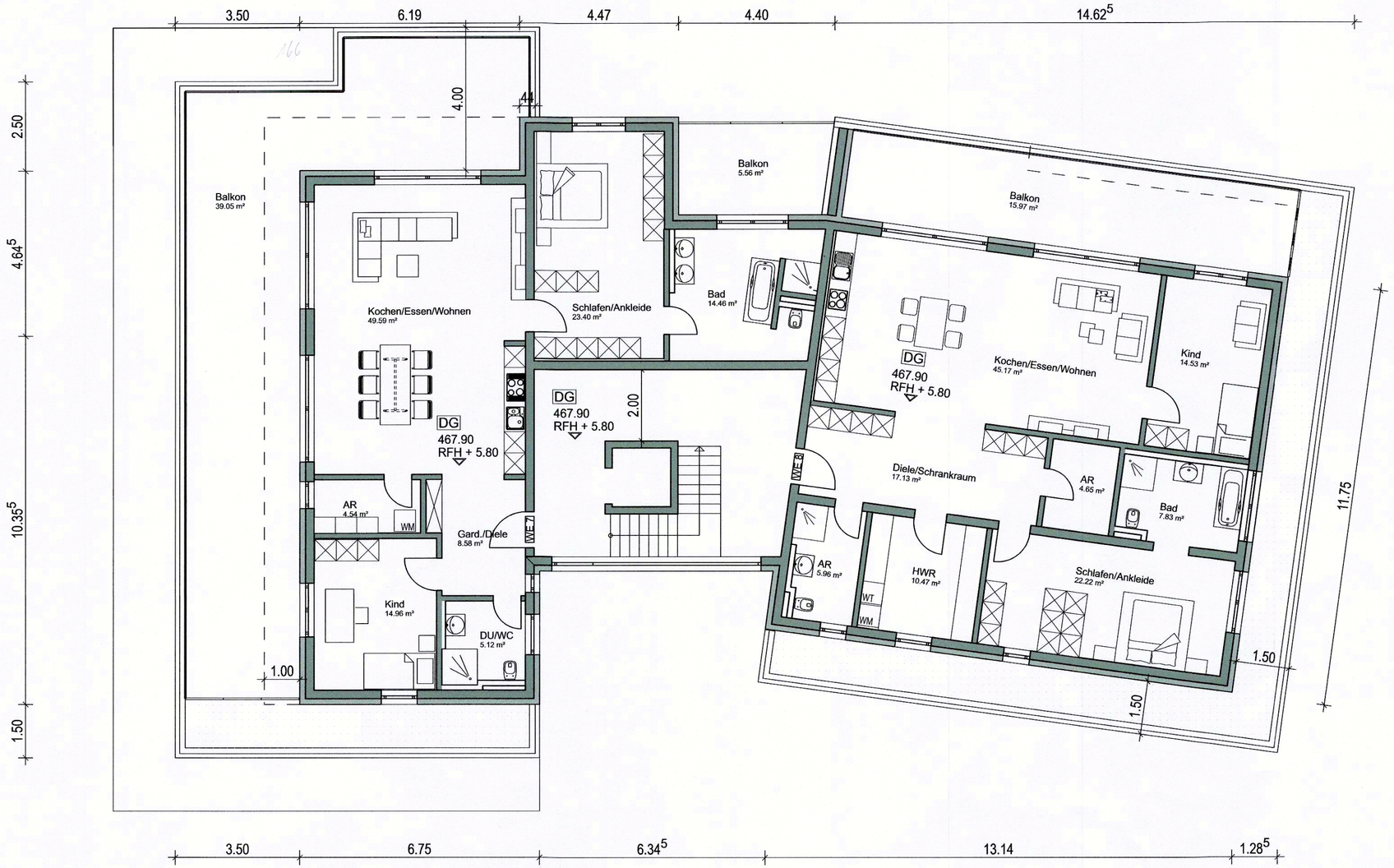
Planverfasser:
[redacted]

.....

BAUVORANFRAGE

Blattgröße 594/297

Ö 5



Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22

Dachgeschoss
M. 1:100

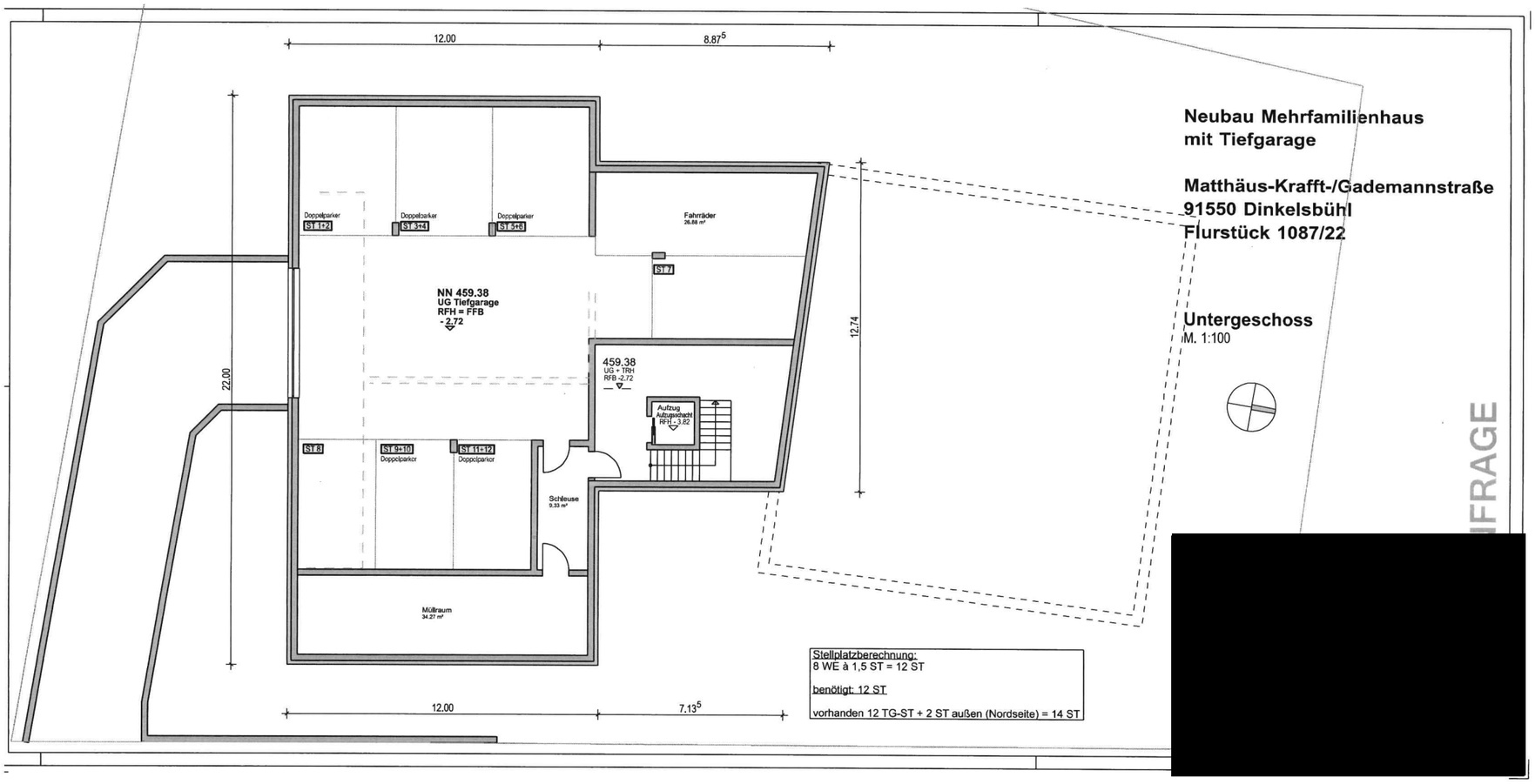
Bauherr:
[redacted]

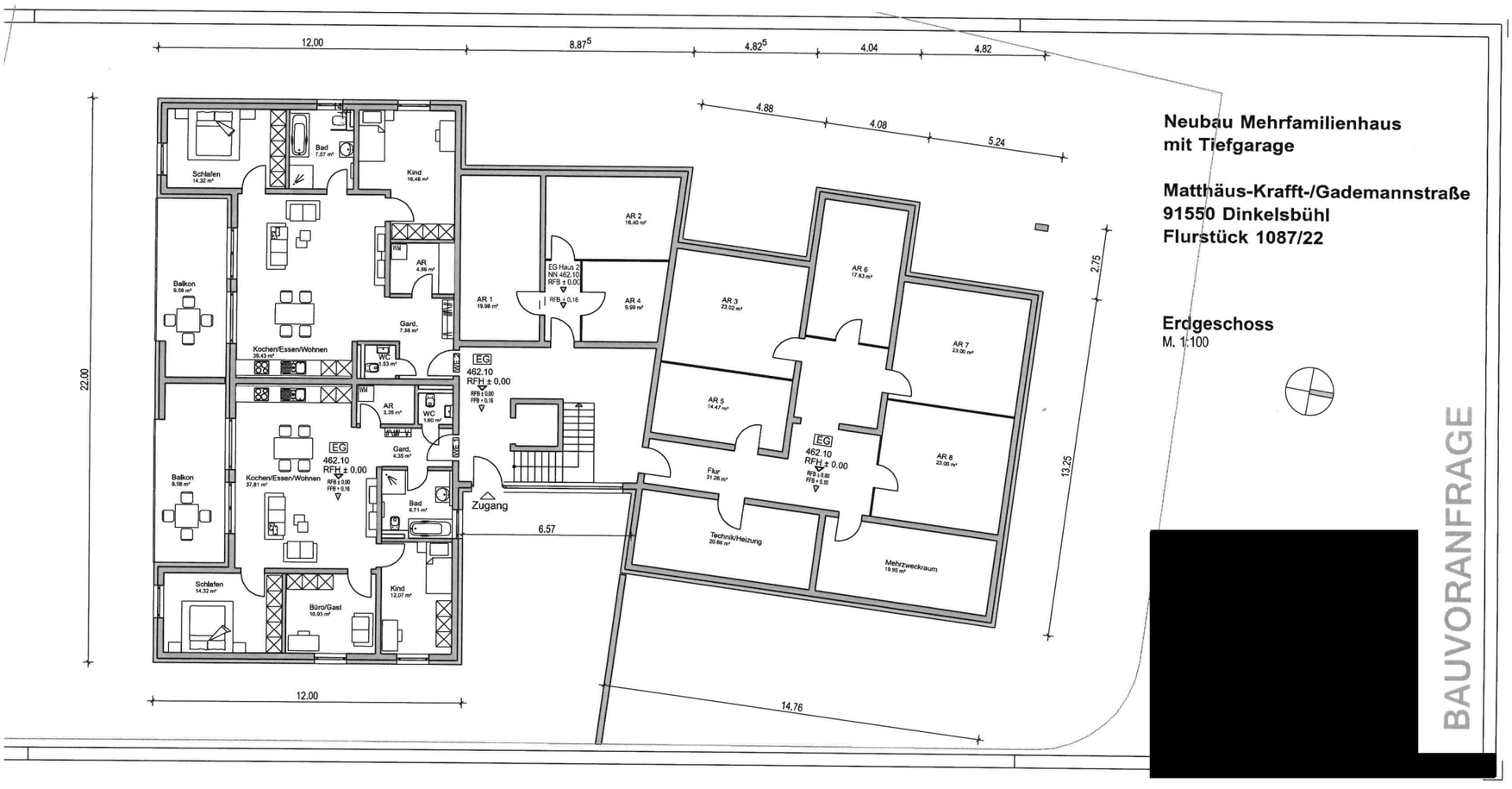
Planverfasser:
[redacted]

BAUVORANFRAGE

Blattgröße 594/297

Ö 5


12.00
8.87⁵
22.00
12.74
Doppelparker
ST 1+2
Doppelparker
ST 3+4
Doppelparker
ST 5+6
Fahrräder
26.88 m²
ST 7
NN 459.38
UG Tiefgarage
RFH = FFB
- 2.72
459.38
UG + TRH
RFB -2.72
Aufzug
Aufzugsschacht
RFH -3.82
ST 8
ST 9+10
Doppelparker
ST 11+12
Doppelparker
Schleuse
9.33 m²
Müllraum
34.27 m²
12.00
7.13⁵
Stellplatzberechnung:
8 WE à 1,5 ST = 12 ST
benötigt: 12 ST
vorhanden 12 TG-ST + 2 ST außen (Nordseite) = 14 ST
Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage
Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22
Untergeschoss
M. 1:100
[redacted]
BAUVORANFRAGE

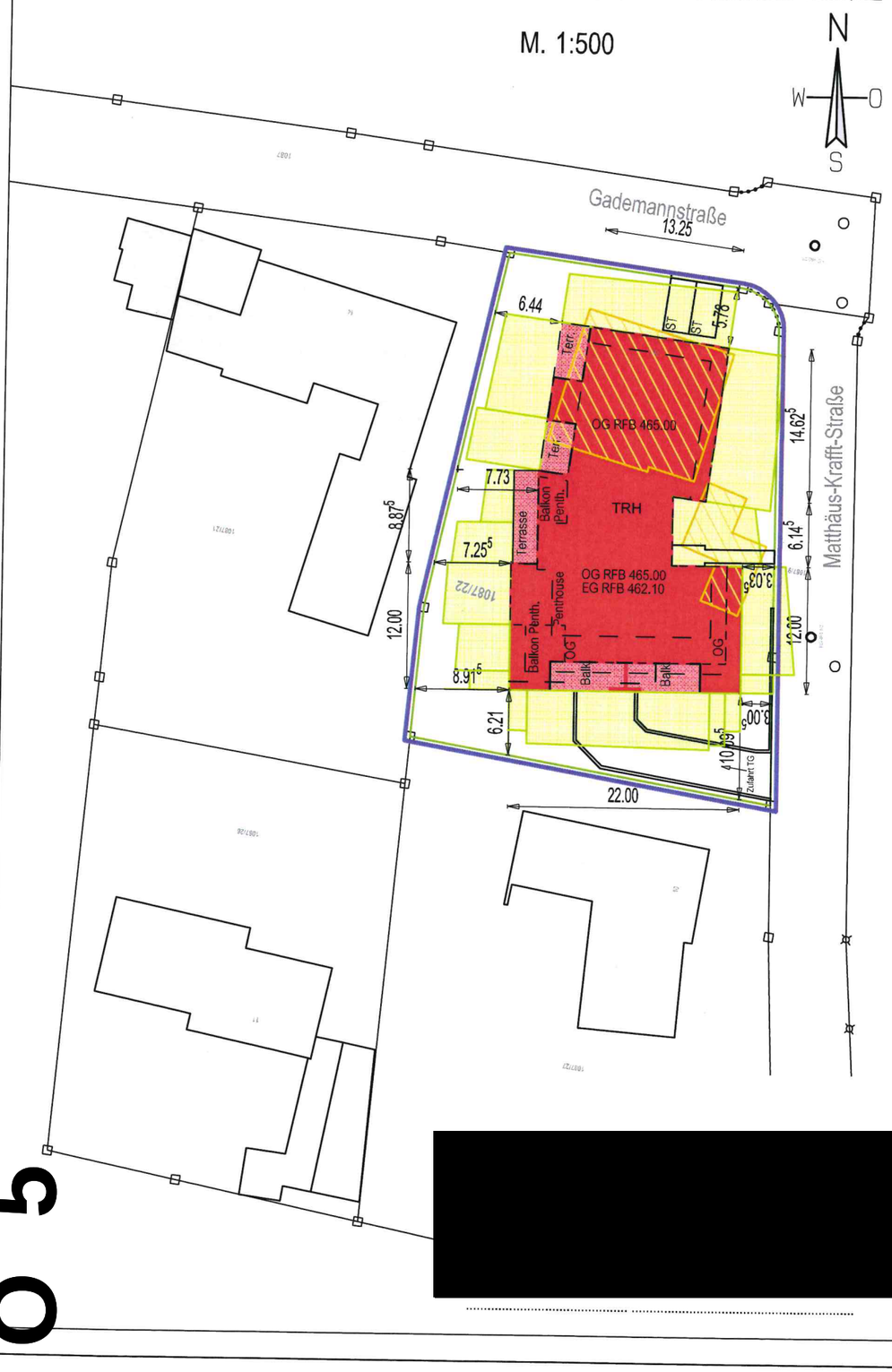

12.00
8.87⁵
4.82⁵
4.04
4.82
4.88
4.08
5.24
22.00
2.75
13.25
Schlafen
14.32 m²
Bad
7.57 m²
Kind
16.48 m²
AR
4.86 m²
Balkon
9.58 m²
Gard.
7.56 m²
Kochen/Essen/Wohnen
39.43 m²
WC
1.53 m²
AR
3.35 m²
WC
1.80 m²
EG
462.10
RFH ± 0.00
RFB ± 0.00
FFB + 0.16
Gard.
4.35 m²
Balkon
9.58 m²
Kochen/Essen/Wohnen
37.81 m²
Bad
6.71 m²
Zugang
6.57
Schlafen
14.32 m²
Büro/Gast
10.93 m²
Kind
12.07 m²
12.00
14.76
AR 1
19.98 m²
EG Haus 2
NN 462.10
RFB ± 0.00
RFB + 0.16
AR 2
16.40 m²
AR 4
9.99 m²
AR 3
23.02 m²
AR 5
14.47 m²
Flur
31.26 m²
Technik/Heizung
20.88 m²
AR 6
17.63 m²
AR 7
23.00 m²
AR 8
23.00 m²
Mehrzweckraum
19.95 m²
Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage
Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22
Erdgeschoss
M. 1:100
[redacted]
BAUVORANFRAGE

LAGEPLAN

mit Abstandsflächen

Kreis: Ansbach
Gemarkung: Dinkelsbühl
Flurstück: Flurstück 1087/22

M. 1:500



[redacted]

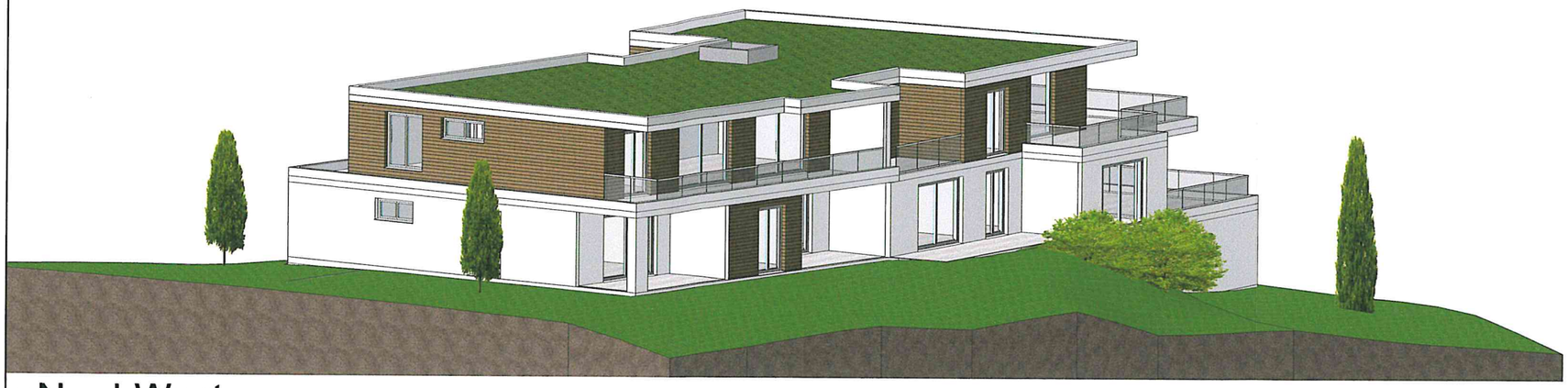
05

LAGEPLAN

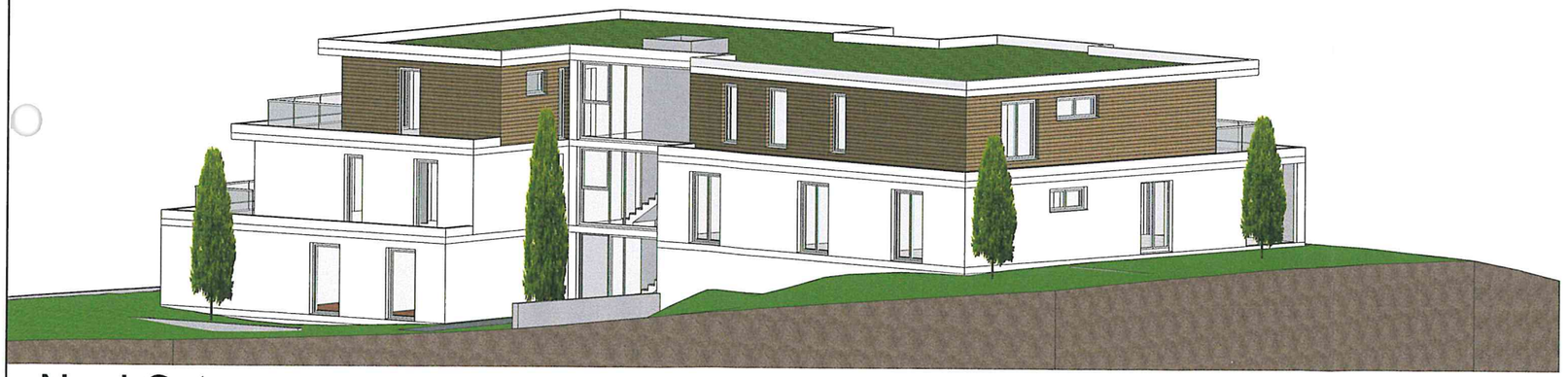
Kreis: Ansbach
Gemarkung: Dinkelsbühl
Flurstück: Flurstück 1087/22

M. 1:1000

[redacted]



Nord-West



Nord-Ost

Neubau Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22

Perspektive Nord-West, Nord-Ost

Bauherr:
[redacted]

Planverfasser:
[redacted]

BAUVORANFRAGE

:Ö 5

Süd-Ost

Süden

Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Matthäus-Krafft-/Gademannstraße
91550 Dinkelsbühl
Flurstück 1087/22

Perspektive Süd-Ost, Süden

Bauherr:
[redacted]

Planverfasser:
[redacted]

BAUVORANFRAGE

Ö 5

Ö 6

Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	11.11.2020
Vorlagen-Nr.:	3/116/2020
Berichterstatter:	Vonhold, Gerhild
Betreff:	Tekturantrag für den Umbau der Sparkasse Schrannengasse 1

Sachverhaltsdarstellung:

Für die genehmigten Baumaßnahmen wurden Änderungsplanungen vorgelegt. Insoweit kann auf die ausführliche Beschreibung verwiesen werden. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die Dachsituationen im Süden und Norden. Auf der Straßenseite werden in der ersten und zweiten Reihe die Gauben von vormals acht auf jetzt sechs reduziert (jeweils drei Gauben). In der dritten Reihe sind drei zusätzliche Lüftungsgauben vorgesehen. Die Bestandsgaube an der Südostseite soll hier erhalten werden. An der Nordseite sind anstelle von jeweils vier Gauben nun sechs Gauben in der ersten Reihe und drei Gauben in der zweiten Reihe geplant. Ferner sollen sechs Lüftungsgauben in der dritten Reihe entstehen. Die Gaubenanzahl in der ersten Reihe auf der Nordseite überschreitet das in der Satzung vorgesehene Maß von einem Viertel der Firstlänge um ca. 1,70 m. Hier wäre eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung erforderlich. Hinsichtlich der Notwendigkeit der Dach- bzw. Lüftungsgauben wird auf die Begründung in der Beschreibung verwiesen. Die nachbarliche Zustimmung für die zusätzlichen Gauben/Lüftungsgauben im Norden liegt vor.
Anlagen: Ansichten Genehmigungslage, Ansichten geplant, Grundriss

Vorschlag zum Beschluss:

Mit den geänderten Plänen besteht Einverständnis. Eine Abweichung von der Überschreitung der Gaubenbreite im Norden wird zugelassen.

SOMMERKELLER12

Ö 6

[redacted]

Erläuterung zur Tektur

507-Umbau Sparkasse zu Hotel, 91550 Dinkelsbühl, Schrannengasse 1

Gebäude

1. Neuanordnung der Eingangssituation und der Fenster an der Westseite

Der Eingang im Südwesten zum öffentlichen Parkplatz, soll nun innerhalb des Grundstückes zum privaten Parkplatz hin verlegt werden. Unter der Altane werden zusätzliche Fenstertüren eingebaut. Die Gliederung entspricht den darüberliegenden Fenstern. Die Detailausbildung der Profile soll von den Bestandsfenstern im EG übernommen werden.

[redacted]

2. Größere Öffnung im Dachspitz an der Ostseite

Aufgrund der Lage und Größe der Haustechnik im 3. Dachgeschoss soll im Giebel an der Ostseite eine größere Öffnung mit Flaschenzug zum Hochheben der umfangreichen Haustechnik ins oberste Dachgeschoss eingebracht werden. Die große Öffnung ist typisch für Dinkelsbühl und fügt sich hervorragend in die Dinkelsbühler Hauslandschaft ein.

3. Lüftungsgauben an der Schrannengasse

Für die umfangreiche Lüftungstechnik des Hotels und Restaurants werden zusätzlich zur geplanten Öffnung an der Giebelseite weitere Lüftungsöffnungen benötigt. Diese sollen in Form von einer dritten Reihe Gauben auf dem Nord- und Süddach errichtet werden. Die Gauben sind kleiner als die Standardgauben für die Hotelzimmer.

4. <u>Zusätzliche Gauben auf der Nordseite und Erhalt der vorhandenen Gauben im Süden</u>

Beim Entkernen des Bestandes wurde im 1. Dachgeschoss ein gut intakter Betondeckel (Sargdeckel) freigelegt. Ursprünglich war dort geplant vier neue Gauben zu platzieren, welche mittig in den Hotelzimmern liegen sollten. Dadurch wären umfangreiche Eingriffe in den Betondeckel notwendig, wodurch auf der gesamten Länge im Bereich der jetzigen Dachflächenfenster eingegriffen bzw. abgebrochen werden müsste. Das statische System würde zusätzlich zur Platzierung des neuen Treppenhauses im Süden stark belastet werden.

[redacted]

Durch kleine Umplanungen an den Grundrissen, könnten die fünf vorhandenen Öffnungen der Dachflächenfenster genutzt werden, um dort die neuen Gauben zu situieren. Dies wäre sowohl deutlich kostengünstiger als auch nachhaltiger, da dadurch die alten Baustoffe weiterverwendet werden könnten und kein zusätzlicher Bauschutt entsteht. Durch die geänderte Aufteilung der Zimmer es ist notwendig, abweichend zur Gestaltungssatzung, zwei zusätzliche Gauben (4+2) zu errichten.

<u>Vorgabe der Gestaltungssatzung:</u>

§8 (4) Die Gesamtbreite der Dachgauben darf ein Viertel der Firstlänge nicht übersteigen.

47,10 m : 4 = 11,78 m 9 x 1,50 m = 13,50 m

Eine der Gauben soll in der zusätzlichen Bestandsöffnung der Dachflächenfenster platziert werden. Die zweite Gaube ist notwendig, da ein Hotelzimmer im Nord-Westen ohne Fenster entstehen würde.

[redacted]

[redacted]

Für die direkte Nachbarschaft entsteht durch die beiden Gauben keine zusätzliche Belastung, die nicht durch die bereits genehmigten Gauben entstanden wäre. Die beiden zusätzlichen Gauben haben keine direkte Sichtverbindung auf den Balkon des Nachbarn, von dort blickt man direkt auf die geschlossene Außenwand des Pfarrhauses.

[redacted]

Die Dachsituation im Süden mit Gauben und Zwerchhaus soll nun erhalten bleiben. Die Gaubendächer sollen als Schleppdächer, passend zu den neuen Gauben ausgeführt werden. Somit verringert sich der Eingriff in den Sargdeckel weiter erheblich.

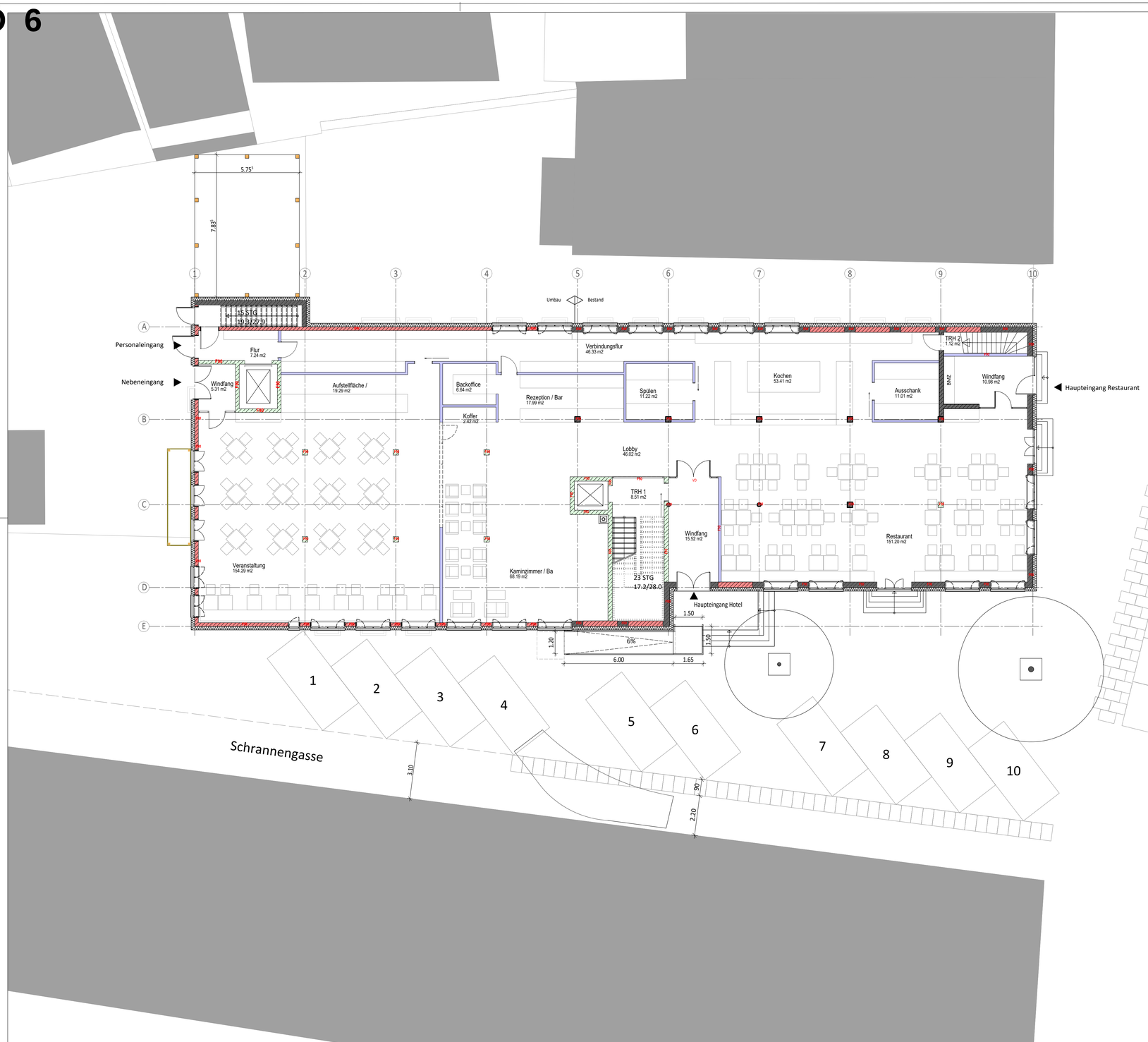
5. Wärmedämmung an den Außenwänden

Es ist geplant zusätzlich 12-16 cm Dämmung aufzubringen, um ein KfW-Effizienzhaus 55 im Neubauteil bzw. KfW 70 im Bestandsteil zu erreichen. Die Detailausbildung wird noch mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Trauf- und Ortgangausbildung behalten nahezu ihr bisheriges Erscheinungsbild.

6. Eingangssituation auf der Ostseite am Weinmarkt

Der jetzige Eingang mit Natursteingewand soll an der Ostseite zum Weinmarkt nachgebildet werden.

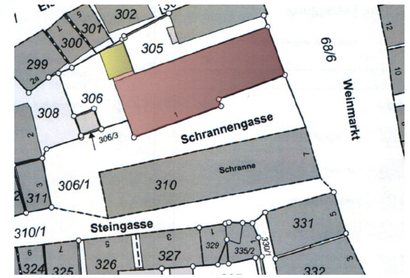
Ö 6



Nachbarn

[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	

507-Umbau "Sparkasse" Dinkelsbühl



Projekt:

Umbau und Erweiterung mit Umnutzung der Sparkasse zu Hotel
Schrannengasse 1
91550 Dinkelsbühl

Bauherr:

[redacted]

Architekt:

[redacted]

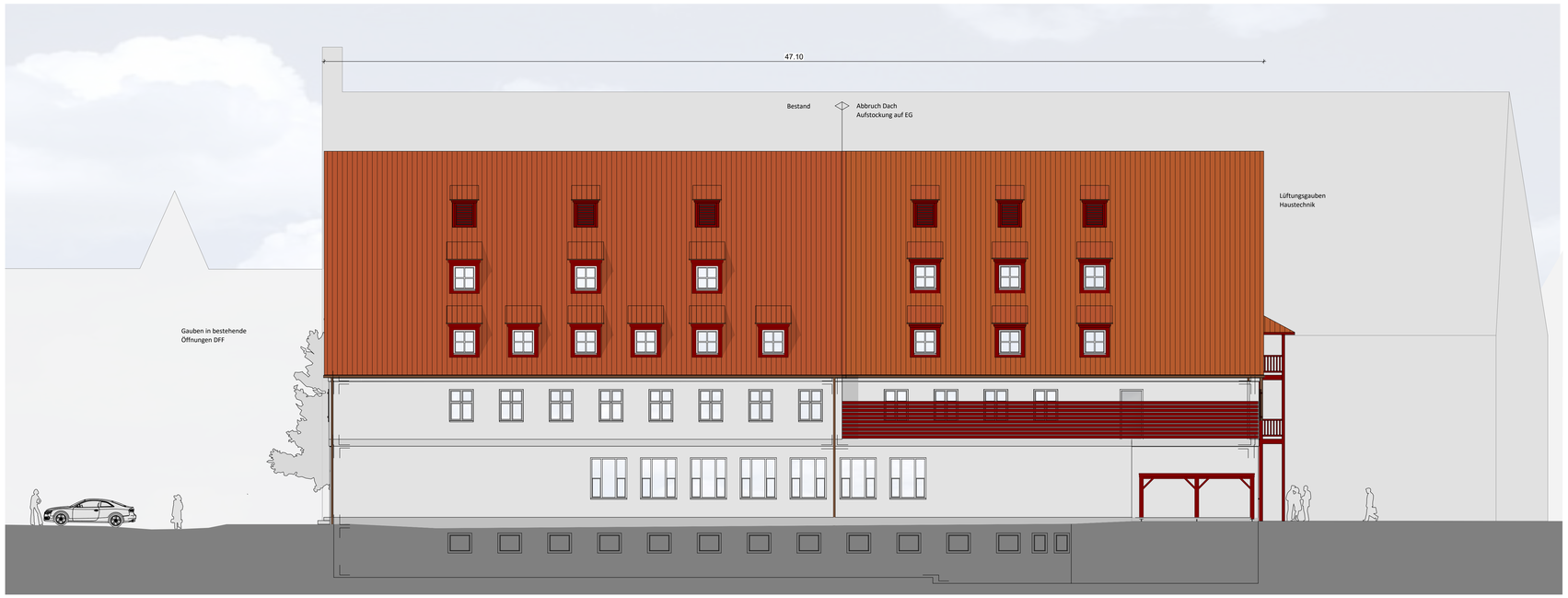
Plan:

Tektur zur Genehmigungsplanung
Grundriss Erdgeschoss

gez:	el
Datum:	30.10.2020
Maßstab:	1:100
ZeichNr:	G0
Index:	A

[redacted]

Ö 6



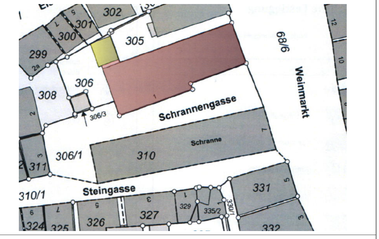
Nordansicht

Südansicht

Nachbarn

[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	

507-Umbau "Sparkasse" Dinkelsbühl



Projekt:

Umbau und Erweiterung mit Umnutzung der Sparkasse zu Hotel
Schrannengasse 1
91550 Dinkelsbühl

Bauherr:

[redacted]

Architekt:

[redacted]

Plan:

Tektur zur Genehmigungsplanung
Nord- und Südansicht

gez:	el
Datum:	30.10.2020
Maßstab:	1:100
Zeichnr:	G5
Index:	A

[redacted]

Ö 6

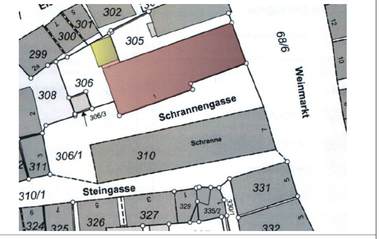
Ostansicht

Westansicht

Nachbarn

[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	

507-Umbau "Sparkasse" Dinkelsbühl



Projekt:

Umbau und Erweiterung mit Umnutzung der Sparkasse zu Hotel
Schrannengasse 1
91550 Dinkelsbühl

Bauherr:

[redacted]

Architekt:

[redacted]

Plan:

Tektur zur Genehmigungsplanung
Ost- und Westansicht

gez:	el
Datum:	30.10.2020
Maßstab:	1:100
Zeichnr:	G6
Index:	A

[redacted]

Ö 6

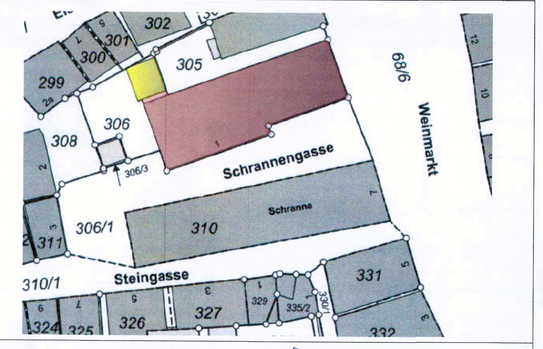
Nordansicht

Südansicht

Nachbarn

[redacted]

507-Umbau "Sparkasse" Dinkelsbühl



Projekt:

Umbau und Erweiterung mit Umnutzung der Sparkasse zu Hotel
Schrannengasse 1
91550 Dinkelsbühl

Bauherr:

[redacted]

Architekt:

[redacted]

Genehmigt mit Bescheid
vom
30. März 2020
Nr. 104/19
Große Kreisstadt Dinkelsbühl
I. A. .....

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ARCHITEKT
BAK
176 115
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Plan:

Genehmigungsplanung
Nord,- und Südansicht

gez:	as
Datum:	18.04.2019
Maßstab:	1:100
ZeichNr:	G5
Index:	0

[redacted]
ARCHITEKTEN UND EFFIZIENZBERATER

[redacted]

Ö 7

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 11.11.2020

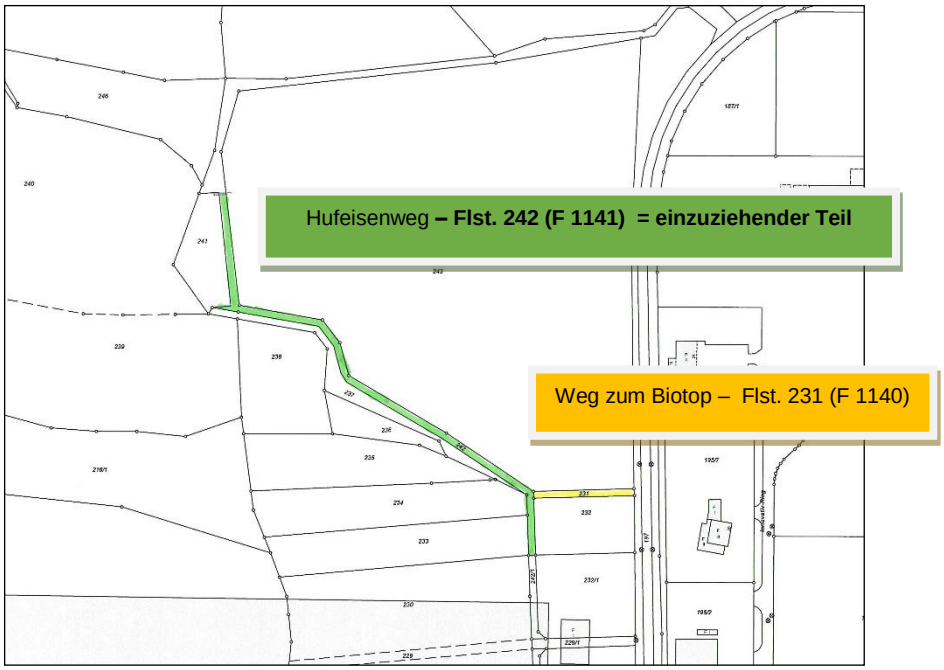
Vorlagen-Nr.: 3/117/2020

Berichterstatter: Schirmer, Sigrid

Betreff: Straßen- und Wegerecht; Einziehung eines öffentlichen Feld- und Waldweges "Weg zum Biotop" und einer Teillänge des "Hufeisenweges" in Waldeck

Sachverhaltsdarstellung:

Der im Bestandsverzeichnis eingetragene Feldweg Nr. 1140 (bestehend aus dem Grundstück mit der Flst. Nr. 231 Gem. Waldeck) ist einzuziehen. Der Feldweg Nr. 1141 (bestehend aus dem Grundstück Flst Nr.242 Gem. Waldeck) ist dagegen nur auf eine Länge von 315m einzuziehen. Die Wegstücke haben jegliche Verkehrsbedeutung verloren bzw. sind als Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen entbehrlich geworden.



Der zur Einziehung geplante „Weg zum Biotop“ (Flst Nr 231) und ein Teil des „Hufeisenweges“ (315m, Flst.Nr. 242) werden zukünftig Bestandteile von Gewerbeflächen.

Zur Löschung im Bestandsverzeichnis sind der Weg zum Biotop und die Teilstrecke des Hufeisenweges (315m) 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 von Einwendungen und nach Verfügung der Einziehung mittels Klage aufgehoben werden können.

Es ist beabsichtigt, den „Hufeisenweg“ auf die Teillänge von 315 m mit der Flst.Nr. 242 und den „Weg zum Biotop“ mit einer Länge von 58,9 m Gmkg. Waldeck einzuziehen. 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:

Es ist beabsichtigt, den „Weg zum Biotop“ mit der Flst.Nr. 231 Gmkg. Waldeck (Länge von 58,9 m) und den „Hufeisenweg“ auf die Teillänge von 315 m (Flst.Nr. 242) einzuziehen. Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vorher ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Nach der Frist von drei Monaten und wenn keine berechtigten Einwendungen geltend gemacht werden, wird die Einziehung verfügt.