Bekanntgabe
einer öffentlichen Sitzung

Am Mittwoch, 01.12.2021, um 16:00 Uhr

findet eine
10. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses statt.

**Beginnend mit Ortstermin, Treffpunkt Neubau Kindertagesstätte Gaisfeld,
Fortführung der Sitzung im Kleinen Schrannensaal**

mit folgender Tagesordnung:

Ortstermin:
Baustellenbesichtigung des Neubaus der Kindertagesstätten im Baugebiet Gaisfeld IV

1. Vorstellung Bestuhlungskonzept für das Konzertgewölbe
2. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 2109/15 Gemarkung Dinkelsbühl
3. Neubau einer Wohnanlage und Abbruch eines best. Wohnhauses auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1081/9 u. 1081 Gemarkung Dinkelsbühl
4. Abbruch eines Nebengebäudes und Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Segringen 31

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 24.11.2021

Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Ö 2

Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	01.12.2021
Vorlagen-Nr.:	3/102/2021
Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 2109/15 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller fragen an, ob auf dem oben genannten Grundstück das bestehende Gebäude abgerissen werden und ein neues Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden kann. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hochweg“. Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem Flachdach. Die Garage soll im Bereich östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück sieht hier eine zweigeschossige Bebauung mit einem 26-30 Grad steilen Dach vor. Auf den unmittelbar umliegenden Grundstücken im Westen und im Osten wurden ebenfalls Flachdächer und Pultdächer zugelassen, so wie die Antragsteller ihr Dach verwirklichen möchten.
Im Bebauungsplan ist die Garage an die nordöstliche Grenze vorgesehen. Insofern weicht auch der Garagenstandort des Baugrundstückes vom Bebauungsplan ab.
Des Weiteren werden die Baugrenzen überschritten. Aus Sicht der Verwaltung ist dies jedoch auf Grund der Größe des Grundstücks vertretbar. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Zusätzlich wird die imaginäre Baulinie im Süden eingehalten, sodass die Gebäude nördlich der Crailsheimer Str. weiterhin in einer Flucht stehen.

Anlagen: Lageplan, B-Plan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen (Dachform, Baugrenze, Garagenstandort) vom Bebauungsplan werden erteilt.

Ö 2

STADT DINKELSBÜHL
BEBAUUNGSPLAN „AM HOCHWEG"

Zeichenerklärung

A.) Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Straßen- und Grünflächenbegrenzung
- zwingende Baulinie
- vordere Baugrenze
- seitliche und rückwärtige Baugrenze
- Gebäude mit Anzahl der Vollgeschosse, Dachart
- Flächen für Garagen (G)
- öffentliche Parkfläche (P)
- Sichtdreieck – innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über Fahrbahn erreichen.
- öffentl. Verkehrsfläche
- öffentl. Grünflächen
- Breite der Straßen-, Wege- und Vorgartenflächen (+5 +6 +15)

B.) Hinweise

- 2105 1/3 Flurstücksnummer
- 8 bestehende Grundstücksgrenze 8
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Teilung der Grundstücke
- 240 Hauptkanal Schachtnummer Abflußrichtung
- H Hauptwasserleitung Hydrant
- S 2218 Staatsstraße, entlang dieser Straße gilt das Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 Bay. Str.G.

C.) Weitere Festsetzungen:

1. Reines Wohngebiet offene Bauweise.
2. 2 Ziegeldach 26-30° 2 Vollgeschosse; Ziegeldach 28-32° 1 Vollgeschoss; 1 Flachdach 3-10° 1 Vollgeschoss
3. Nebengebäude mit Flachdach 3-10° Wellternit rotbraun für Flachdächer
4. Kniestock höchstens 40 cm Dachausbau unzulässig
5. Einfriedung 1 mtr. Gesamthöhe, Sockel 15 cm. Heckenpflanzung erwünscht. kein Beton

Planfertiger:
STADTBAUAMT DINKELSBÜHL
4. NOV. 1963
Stadtbaumeister

Ausgefertigt:
STADT DINKELSBÜHL
19. 11. 1963
1. Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 1. April 1963 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG aufgestellt.
DINKELSBÜHL den 8. April 1963
1. Bürgermeister

Die Regierung von Mittelfranken hat diesen Bebauungsplan mit Entschl. vom 3. 10. 1963 Nr II/46-2662 e 137 genehmigt.
DINKELSBÜHL den 19. 11. 1963
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG, das ist am 22. 11. 1963 rechtsverbindlich.
DINKELSBÜHL den 22. 11. 1963
1. Bürgermeister

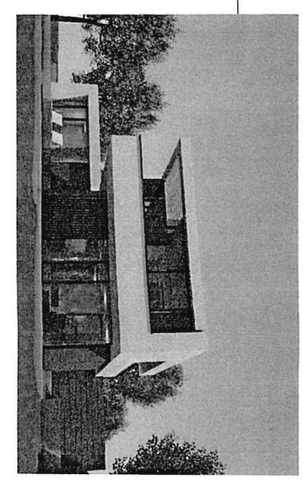
Der Bebauungsplan hat im Rathaus vom 22. 11. 1963 bis 23. 12. 1963 aufgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich am 22. 11. 1963 bekanntgemacht.
DINKELSBÜHL den 30. 12. 1963
1. Bürgermeister

Ö 2

BAUVORANFRAGE

2110 NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

Ö 2



BAUVORANFRAGE

2110 NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

Bauherr [redacted]
Adresse

FlNr. 2109/5
Bauort Crailsheimer Straß
91550 Dinkelsbühl

Nachbarn:

FlNr. 2109/4 [redacted]

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach

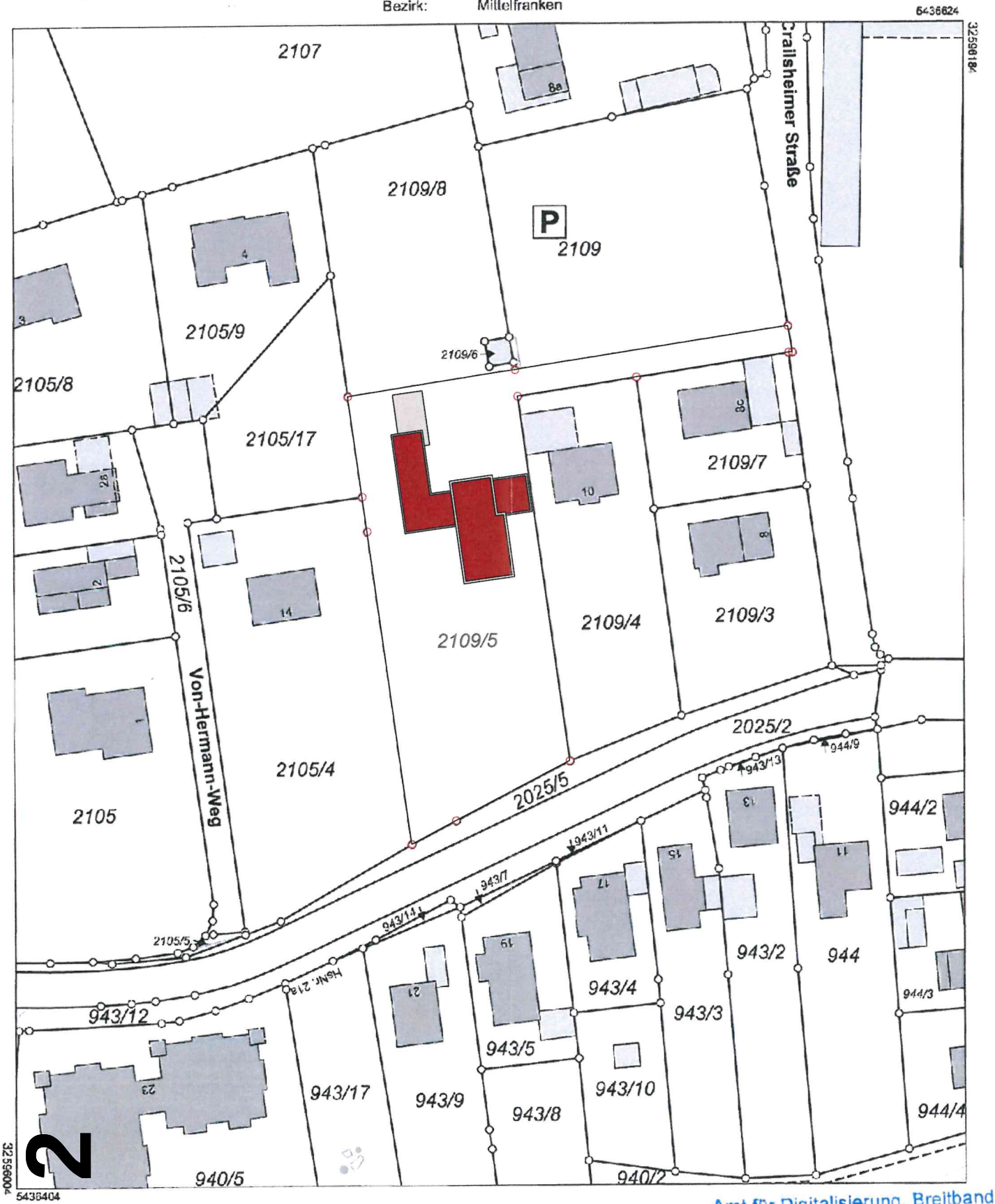
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 21.09.2021

Flurstück: 2109/5
Gemarkung: Dinkelsbühl

Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

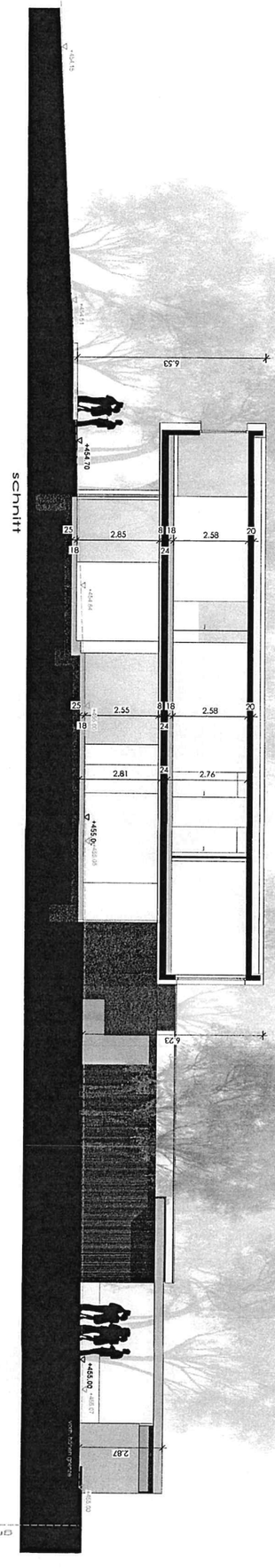
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Maßentnahme nur bedingt geeignet.

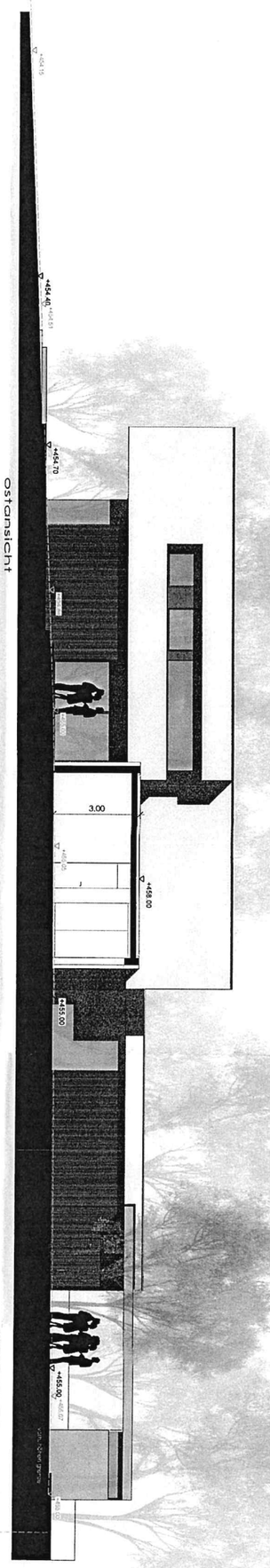
Geschäftszeichen: bjc

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

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

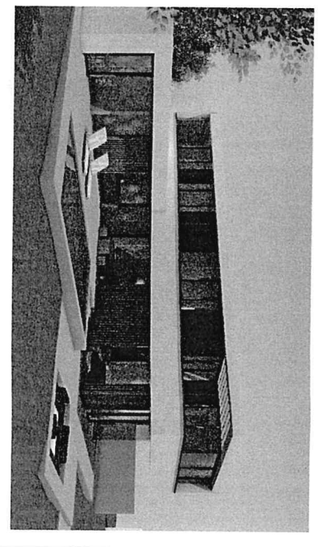
Ö 2



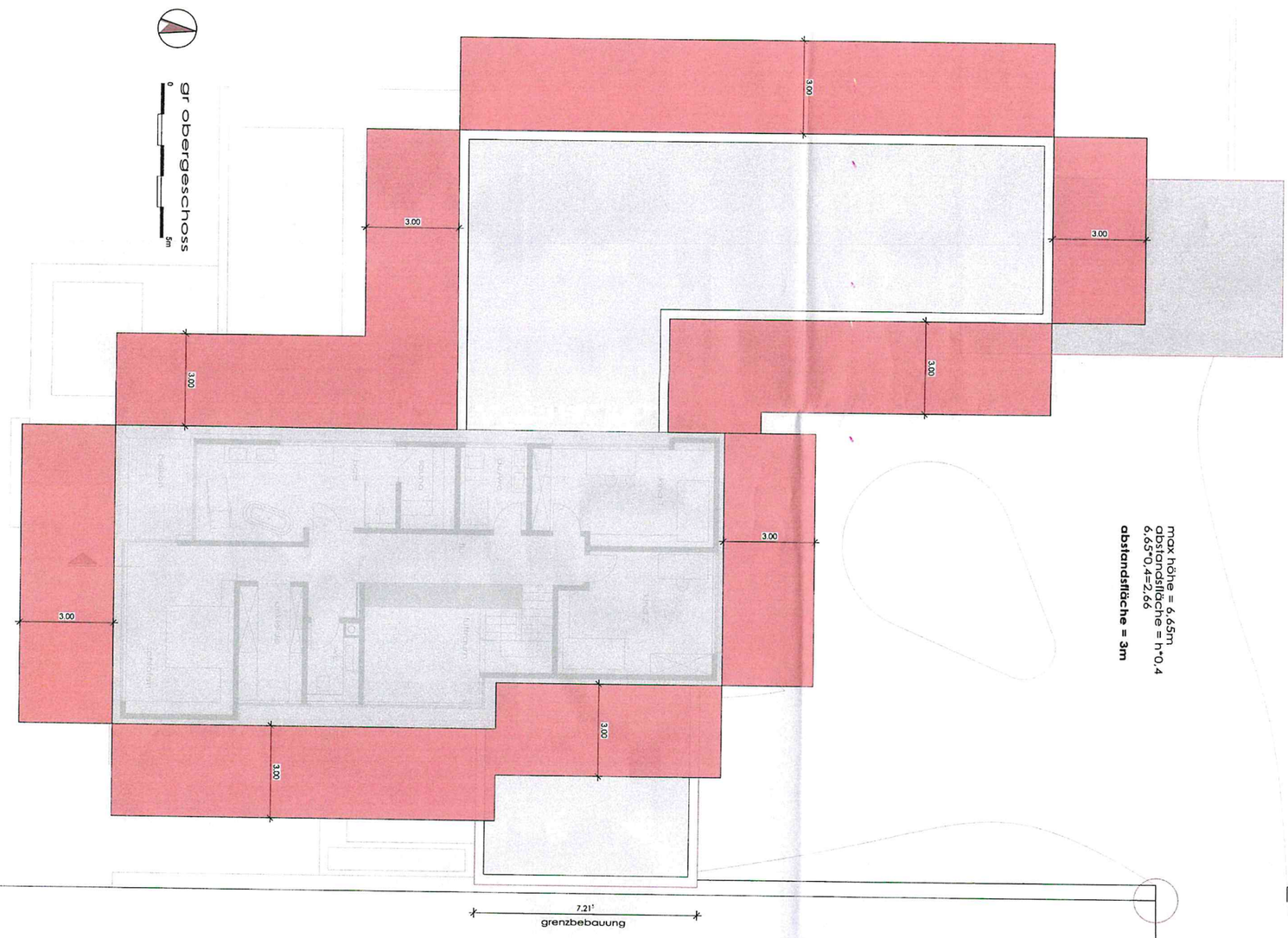


BAUVORANFRAGE

2110 NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

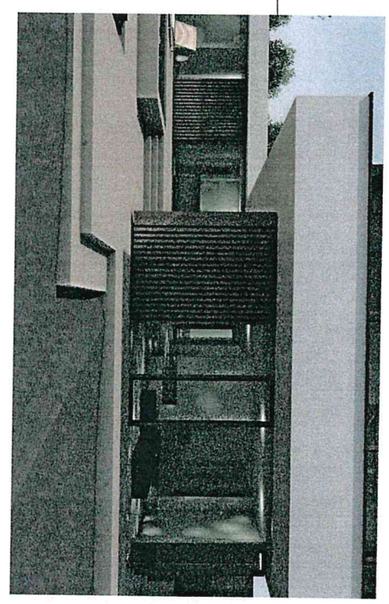


Ö 2



BAUVORANFRAGE

[redacted]



Ö 3

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 01.12.2021

Vorlagen-Nr.: 3/103/2021

Berichterstatter: Ehrmann, Lars

Betreff: Neubau einer Wohnanlage und Abbruch eines best. Wohnhauses auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1081/9 u. 1081 Gemarkung Dinkelsbühl

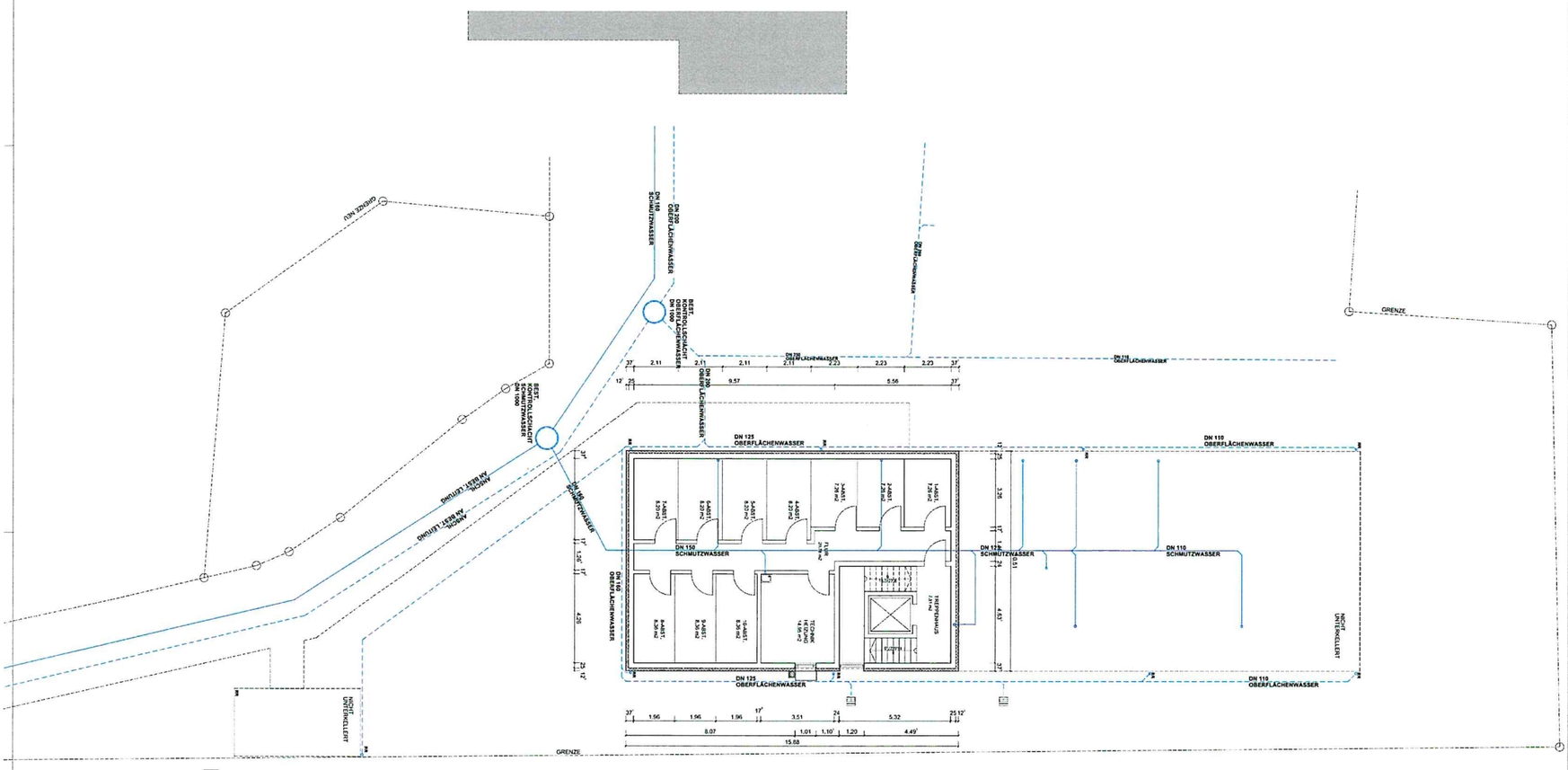
Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller planen auf den o.g. Grundstücken den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung einer neuen Wohnanlage für 9 Wohnungen mit 2 kleinen Nebengebäuden und 17 Stellplätzen.
Der ca. 9 m hohe Hauptbaukörper mit den Ausmaßen von ca. 35 m x 10,50 m weist insgesamt drei Geschosse auf und erhält ein 5 Grad steiles Dach. Das Gebäude ist zur Hälfte unterkellert.
Das Grundstück befindet sich im Innenbereich (§34 BauGB) und fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Auch in Bezug auf die Höhe orientiert sich das Gebäude an den benachbarten Gebäuden. Östlich des geplanten Bauvorhabens befindet sich das Amt für Landwirtschaft und westlich davon eine ähnlich gestaltete Wohnanlage mit einer Höhe von ca. 12 m. In den Nebengebäuden sind Flächen für die Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen vorgesehen. Die An- und Abfahrt erfolgt über die Luitpoldstraße.
Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten, teilweise durch eine entsprechende Abstandsflächenübernahme. Es liegt eine geringfügige Überdeckung der Abstandsflächen vor, für die aber eine Befreiung erteilt werden kann.
Der Stellpatznachweis für die 17 zusätzlichen Stellplätze wird erbracht.
Anlagen: Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitte

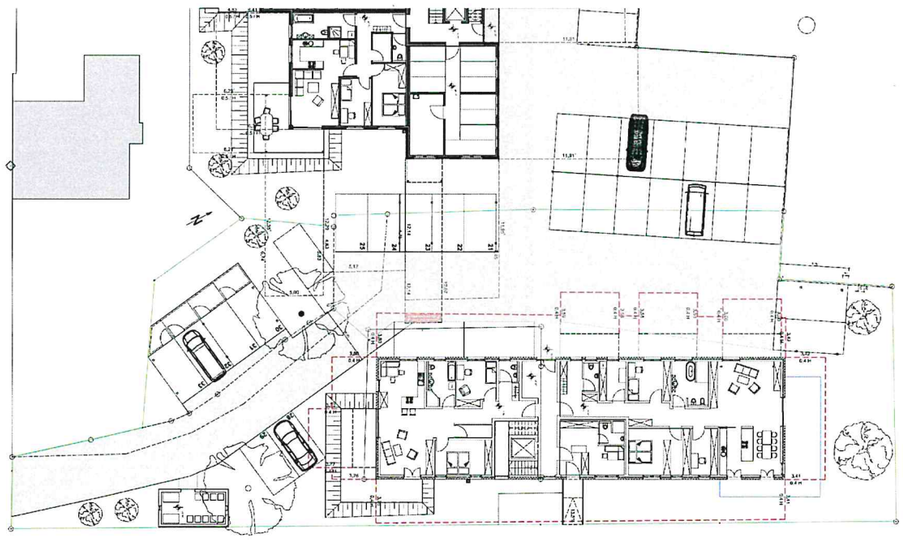
Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 3



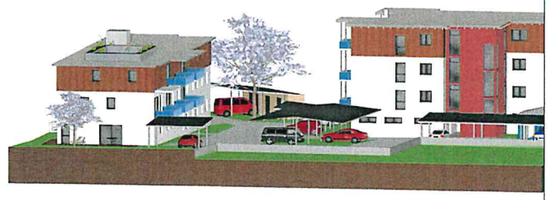
ENTWÄSSERUNG



ABSTANDSFLÄCHEN
M. 1 : 200

[redacted]

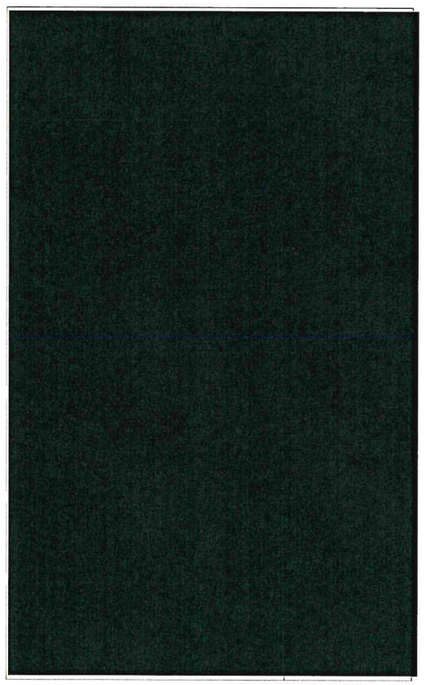
NORD - OST



NORD - WEST

SÜD - WEST

SÜD - OST

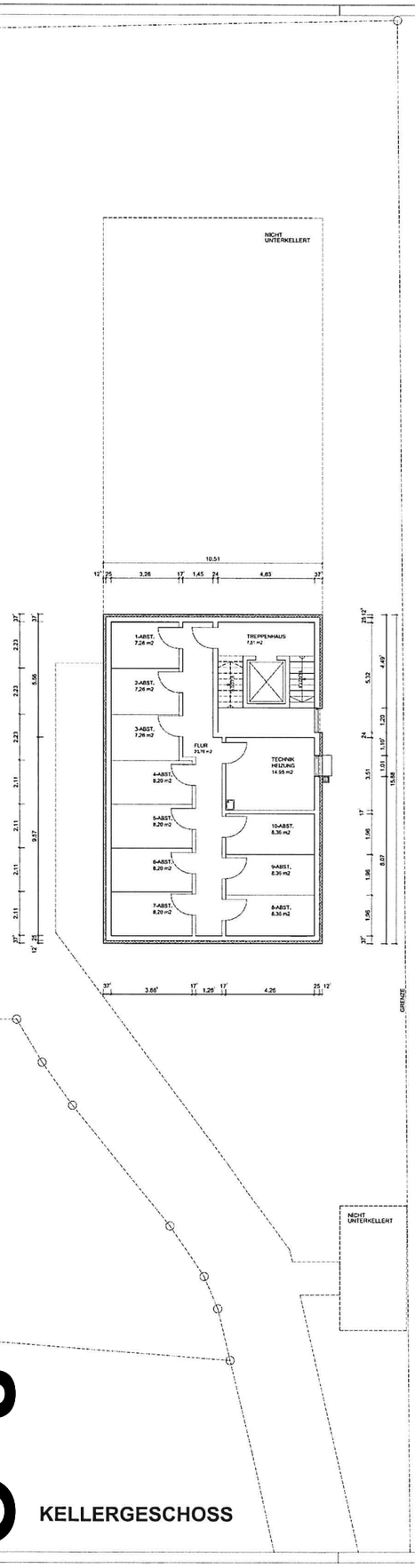


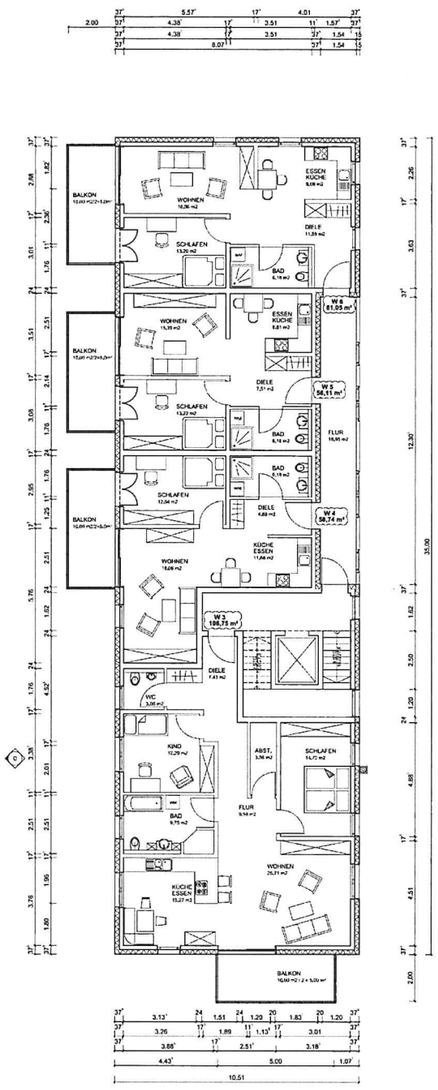
03

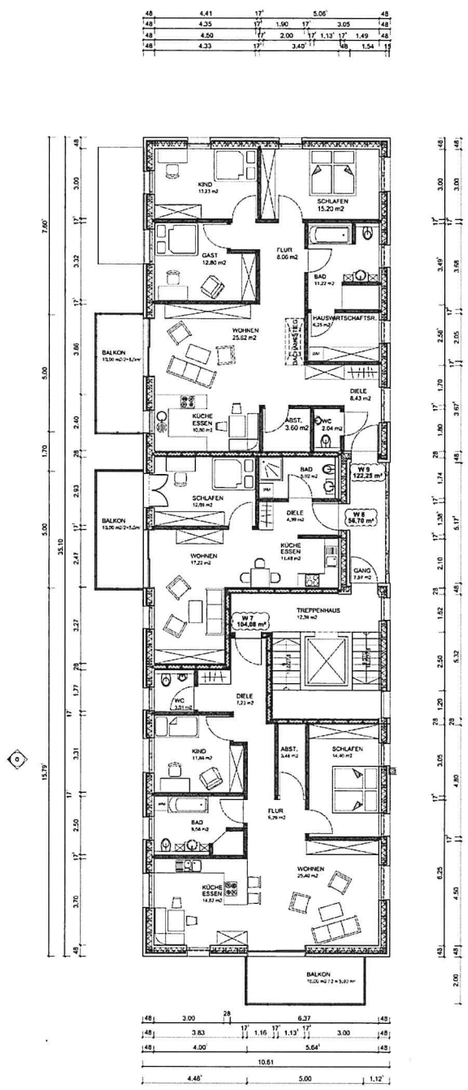
Ö 3

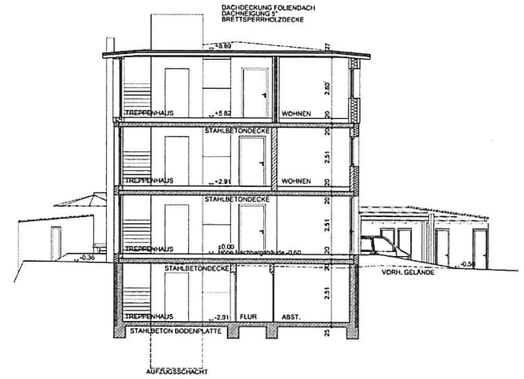
ERDGESCHOSS

[redacted]

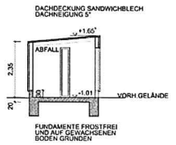




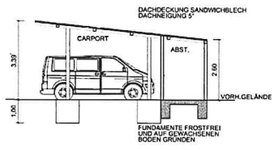




SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C

[redacted]

03

KELLERGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach

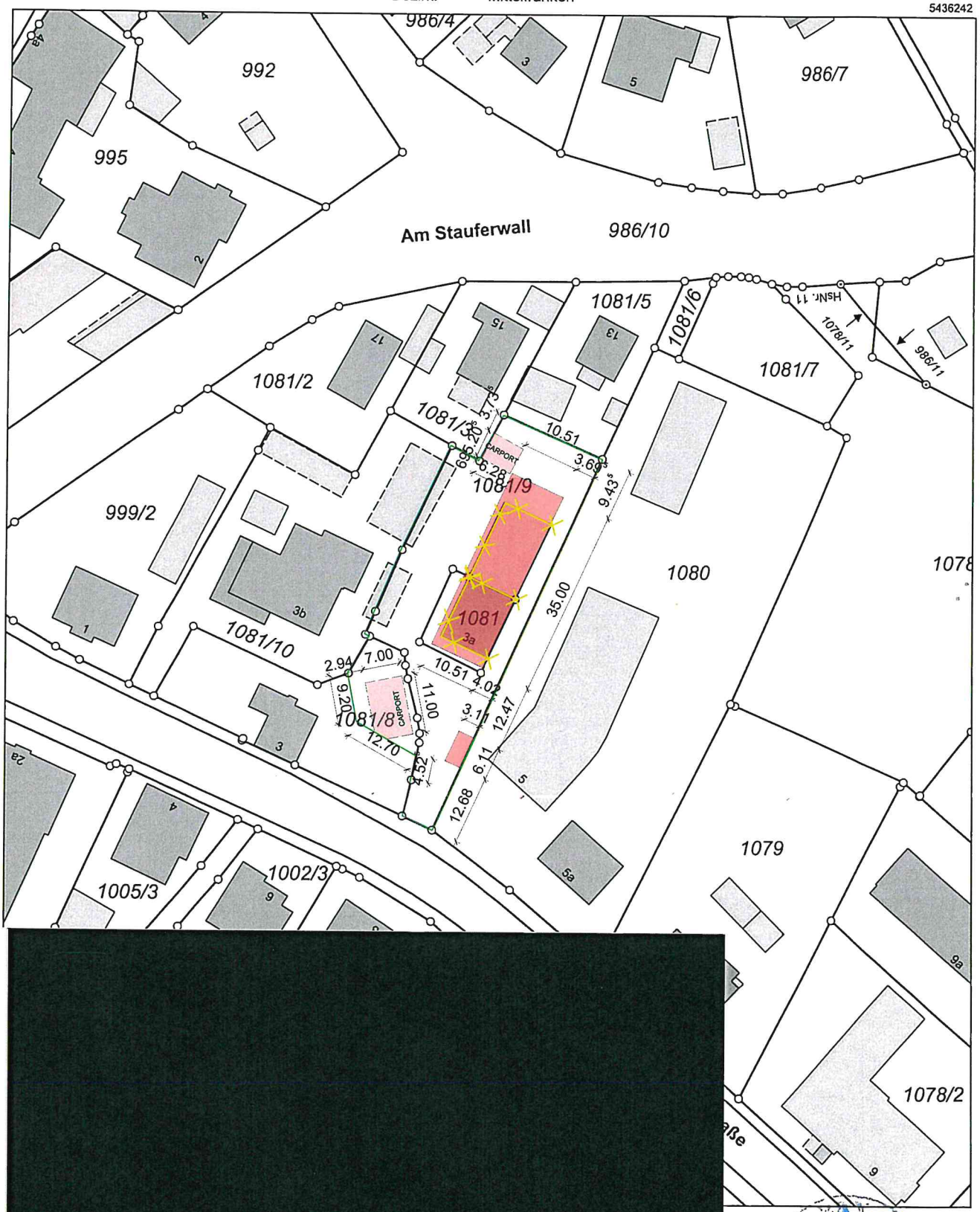
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV
Erstellt am 10.11.2021

Flurstück: 1081/9
Gemarkung: Dinkelsbühl

Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken



[redacted]

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

:03

Ö 4

Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	01.12.2021
Vorlagen-Nr.:	3/104/2021
Berichterstatter:	Vonhold, Gerhild
Betreff:	Abbruch eines Nebengebäudes und Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Segringen 31

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant den Abriss eines Nebengebäudes und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf seinem Grundstück Flurnummer 38 Gemarkung Segringen.
Das Grundstück in der südlichen Ortsrandlage erstreckt sich zwischen der Ortsstraße und dem Feldweg, der die in den 1990iger Jahren entstandene Ortserweiterung im Süden abgrenzt.
Das Grundstück ist im Norden bereits mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Nun soll im südlichen Gartenbereich ein zweites Wohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden.
Die straßentechnische und versorgungstechnische Erschließung dieses Neubaus soll über die vorhandene Anbindung an die Ortsstraße erfolgen. Diese Zuwegung wird nach dem Abriss des Nebengebäudes nach Süden verlängert werden.
Der Flächennutzungsplan von 2002 sieht bereits das Vorderhaus Nr. 31 als im Außenbereich befindlich an.
Doch wenn man sich die Bebauung, die sich im Süden des Altorts entlang der geschwungenen Ortsstraße nach Oberwinstetten in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat, anschaut, erkennt man einen baulichen Zusammenhang, der durch die Haupt- und Nebengebäude gebildet und durch die hohe Hecken- und Baumstrukturen der Ortsrandeingrünung eine räumlich prägende Abrundung und Abschluss erhält. Somit kann der südliche Teil des Flurstücks Nummer 38 trotz der Baulücke als dem Bebauungszusammenhang als zugehörig und damit als dem Innenbereich zugehörig angesehen werden.

Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von 11,49 m auf 8,49 m und eine Doppelgarage mit einer Größe von 6,25 m auf 7,49 m. Sowohl Wohnhaus als auch Garage werden mit einem Satteldach mit einer Neigung von 45 ° nach oben abgeschlossen. Das Wohnhaus ist aufgrund des 96 cm hohen Kniestocks höher als die Garage. Der Eingangsbereich mit Technikraum zwischen Wohnhaus und Garage bildet das Bindeglied und ist aufgrund des Flachdachs mit Dachterrasse optisch abgesetzt.
Das Dachgeschoß des Wohnhauses wird durch drei Dachgauben auf jeder Traufseite belichtet.
Der Giebelbereich der Garage erhält eine Holzverbretterung.
Die bestehende Baum-/Strauchstruktur im Süden des Grundstücks wird erhalten und bildet weiterhin die wichtige Abgrenzung zum Feldweg und zum Außenbereich.
Die bestehende Zuwegung von der Ortsstraße im Norden bleibt weiterhin unbefestigt und wird erst hinter dem Wohnhaus Nr. 31 gepflastert werden.
Somit fügt sich die geplante Bebauung mit der bestehenden Bepflanzung und Zuwegung in das regional geprägte Ortsbild von Segringen ein.

Die Bauherren akzeptieren mögliche Lärmeinwirkungen vom östlich gelegenen Sportplatz und haben diese Bestätigung dem Bauantrag beigefügt.

Anlagen: Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitte

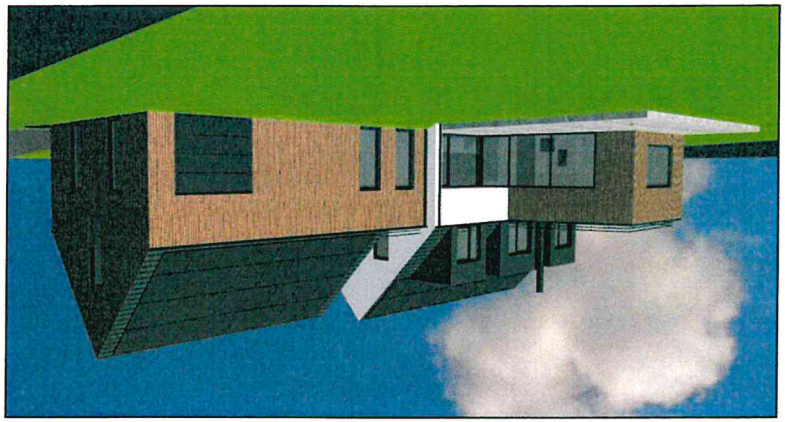
Haushaltsrechtliche Vermerke:

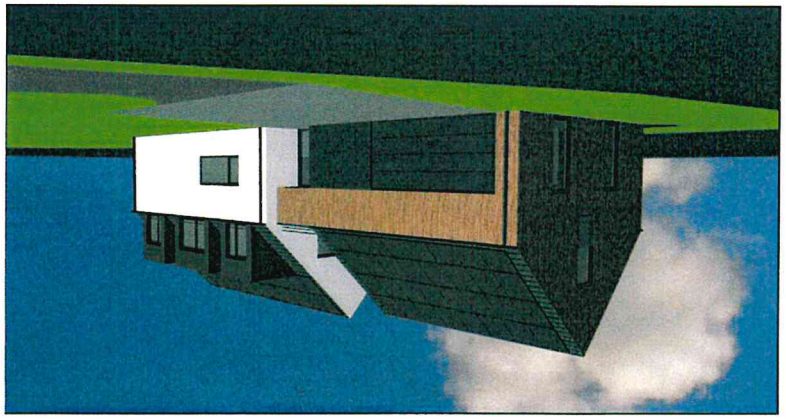
1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
   - Einsparungen bei HSt.:
   - Mehreinnahmen bei HSt.:
   - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

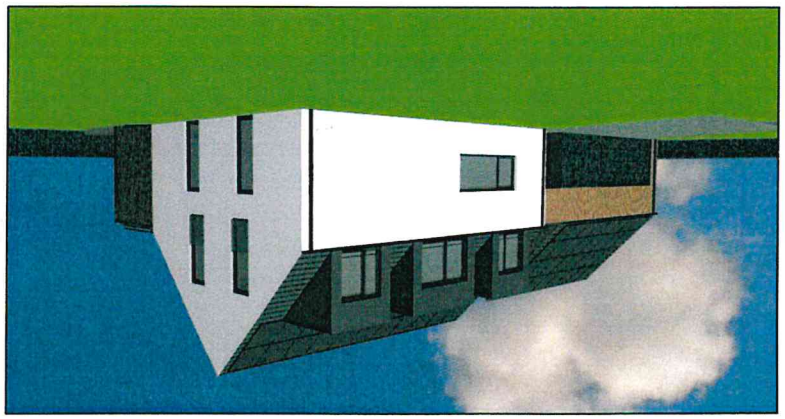
Vorschlag zum Beschluss:

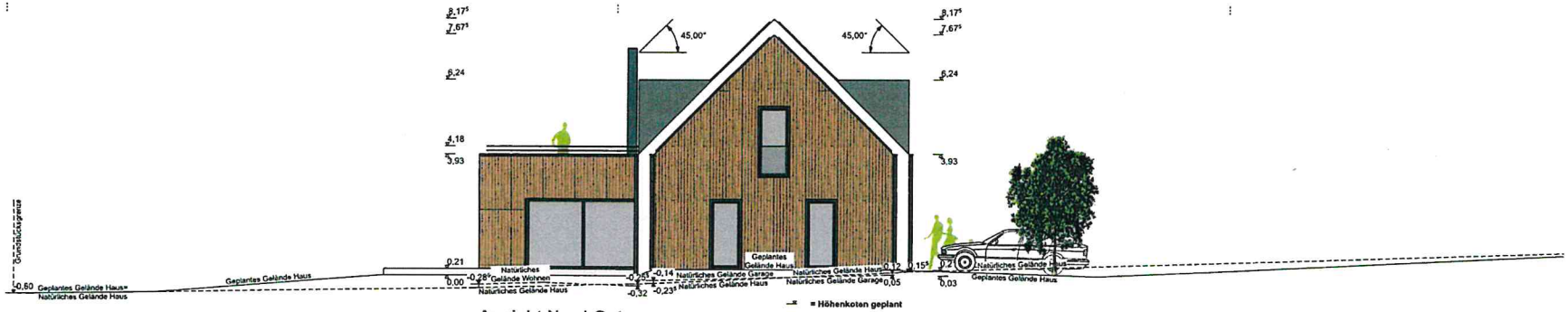
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 4

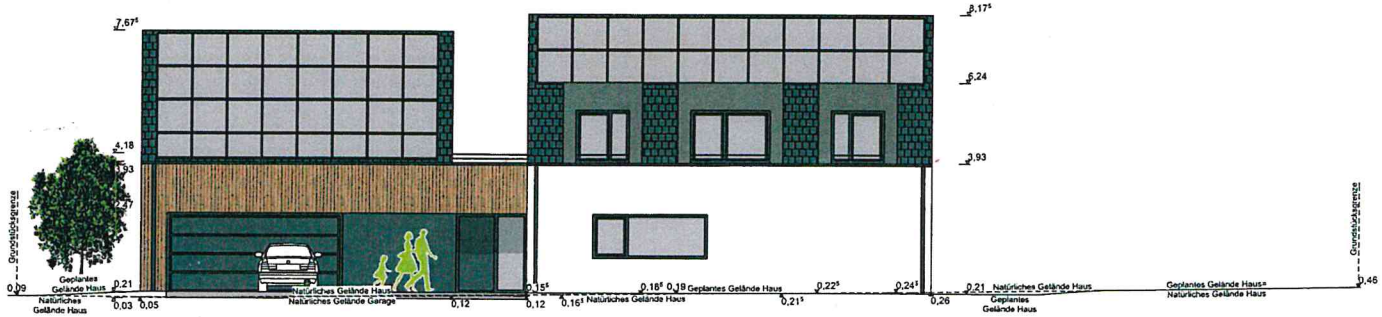






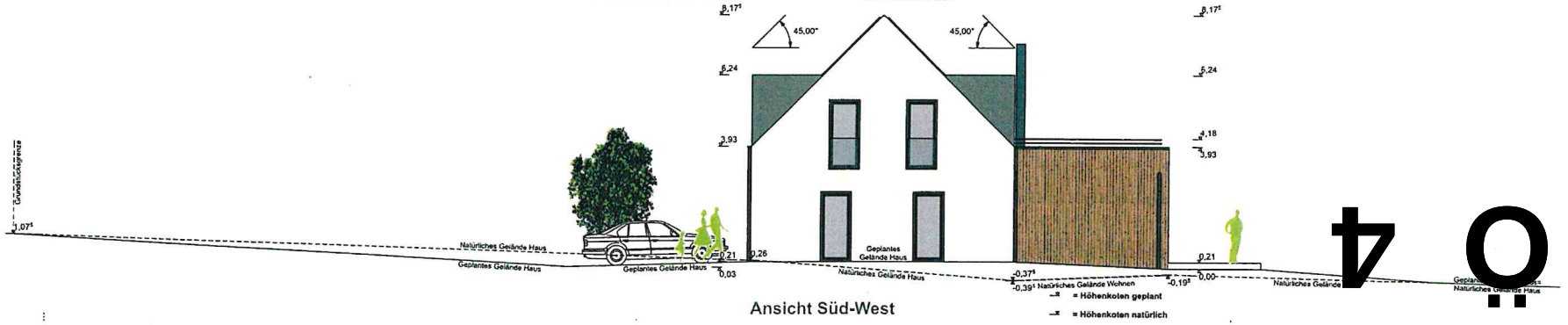


Ansicht Nord-Ost

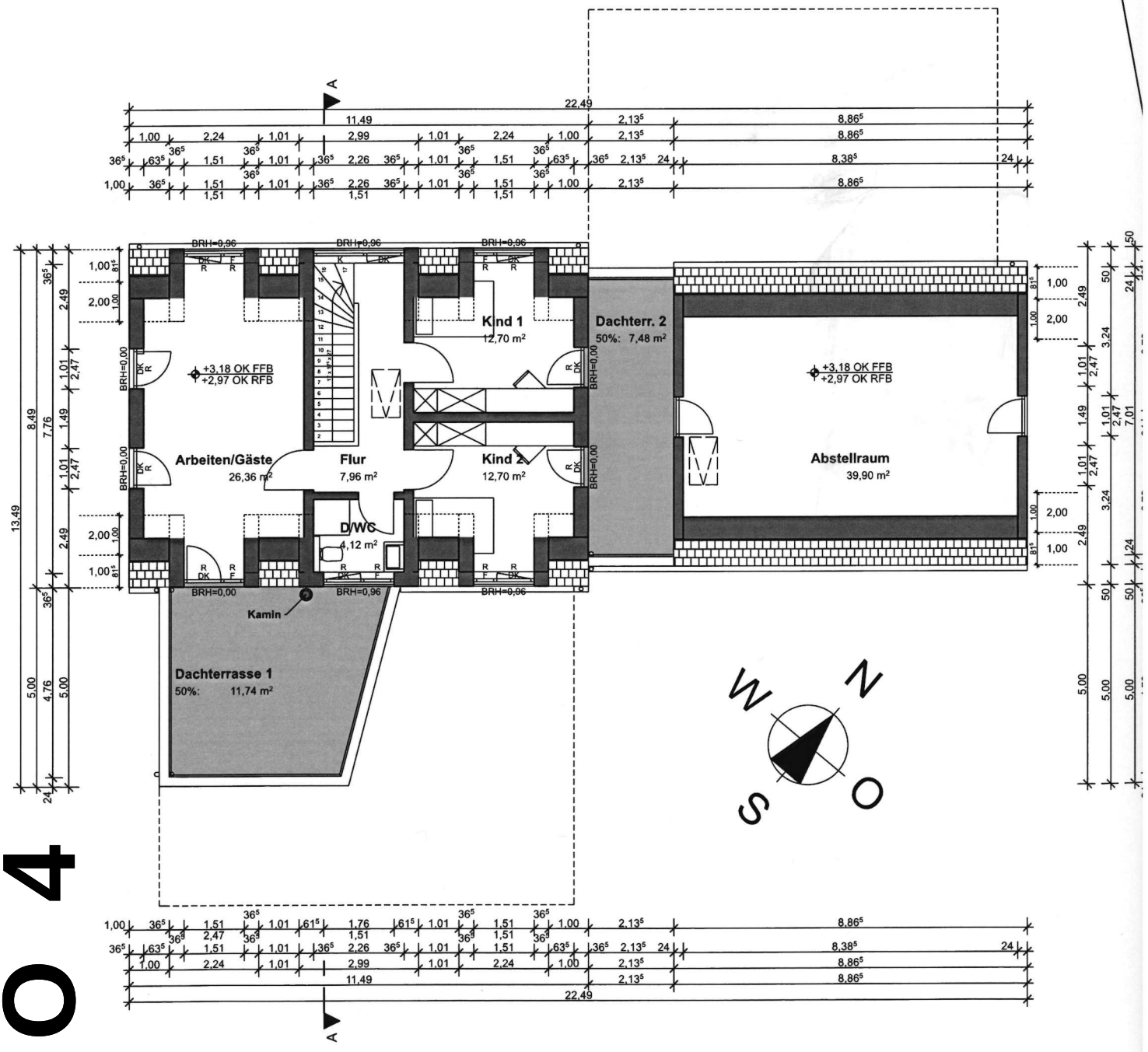


Ansicht Nord-West

Ansicht Süd-Ost

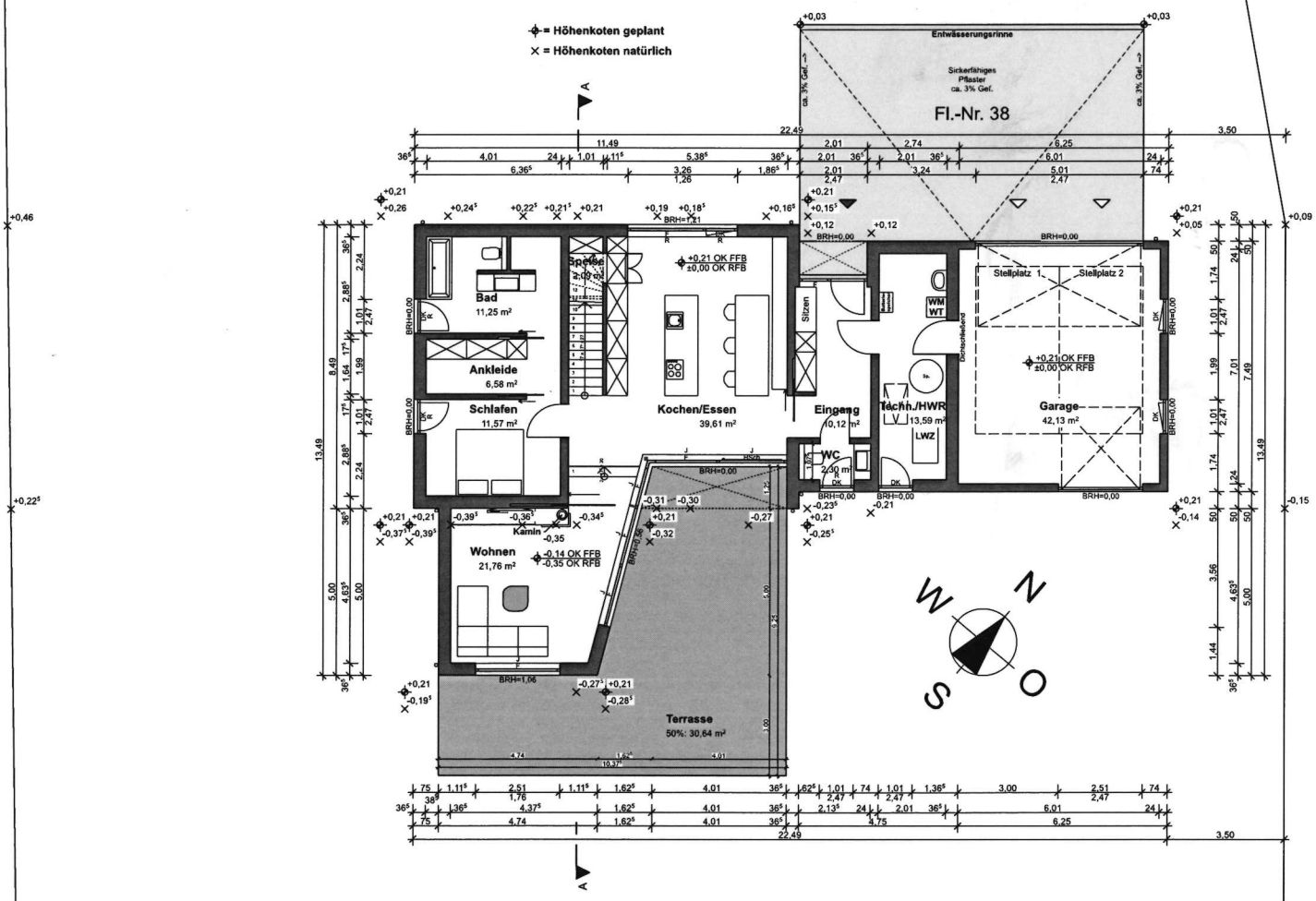


Ansicht Süd-West



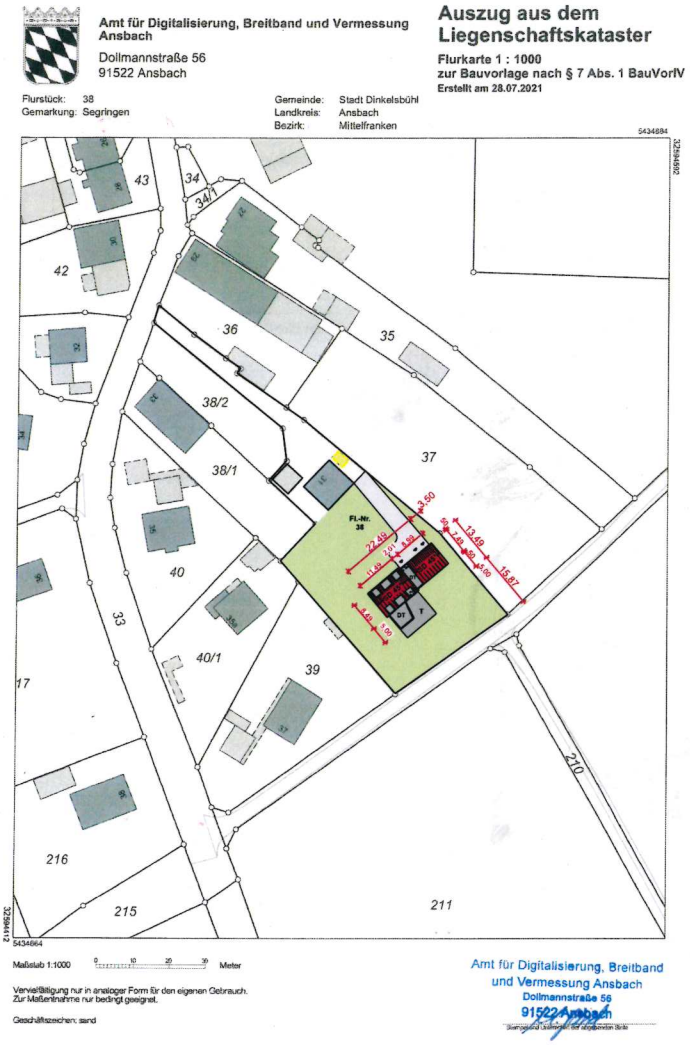
Arbeiten/Gäste
26,36 m²
Flur
7,96 m²
Kind 1
12,70 m²
Kind 2
12,70 m²
D/WC
4,12 m²
Dachterr. 2
50%: 7,48 m²
Abstellraum
39,90 m²
Dachterrasse 1
50%: 11,74 m²
Kamin
+3,18 OK FFB
+2,97 OK RFB
BRH=0,96
BRH=0,00
22,49
11,49
13,49
8,49
7,76
5,00
4,76
8,86⁵
8,38⁵
2,13⁵
W
N
S
O
A

Ö 4

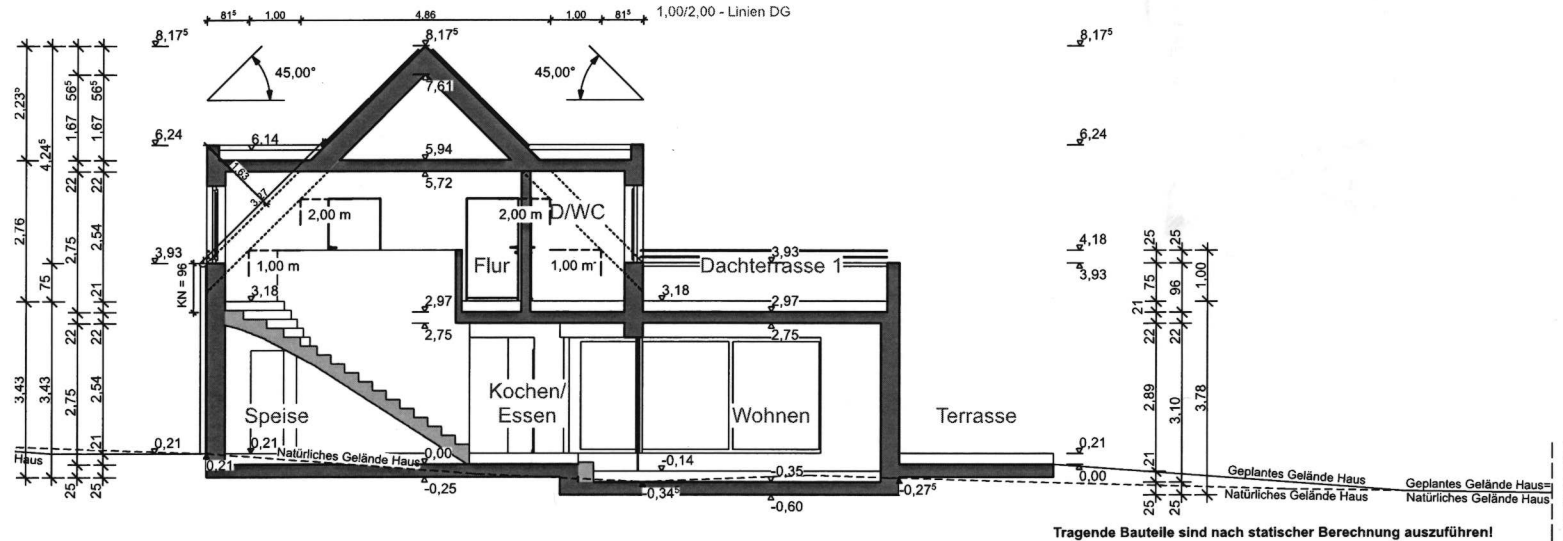


Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten bzw. als Ortsrandeingrünung wieder angepflanzt werden!

04


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 28.07.2021
Flurstück: 38
Gemarkung: Segringen
Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken
5434684
32594692
43
34
34/1
42
36
35
38/2
37
38/1
FL-Nr. 38
40
33
40/1
39
17
210
216
215
211
32594112
5434664
Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Geschäftszeichen: sand
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach
Abbruch
Neubau
Bestand
N

04



Schnitt A-A

= Höhenkoten geplant

= Höhenkoten natürlich

Tragende Bauteile sind nach statischer Berechnung auszuführen!
Fundamente frostfrei und auf tragfähigem, gewachsenen Boden gründen!

Bauwerksabdichtung gem. DIN 18195 & DIN 18533

:04