

## Baubeschreibung

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 963 (Bleichweg 6, 91550 Dinkelsbühl - Gemarkung Dinkelsbühl liegt außerhalb der Stadtmauern nicht weit der Wörnitz zwischen zwei ruhigen Fußwegen (Bleichweg - Fl.Nr. 965/2 und Schwedensteigweg - Fl.Nr. 2486/2). Östlich und westlich angrenzend liegen zwei Privatgrundstücke (Fl.Nr. 962 und 963/1) Das Grundstück ist von relativ gut eingewachsenen Nachbargrundstücken umgeben. Nördlich befinden sich die Schrebergartenanlagen, welche sich entlang der Wörnitz bis zum Ortsausgang ziehen. Das Gelände des Grundstücks liegt deutlich tiefer als der südliche Bleichweg. Es handelt sich um Überflutungsgebiet. Eine 3-Kammergrube gewährleistet bisher, wie bei einigen Nachbarn, die Abwasserreinigung.

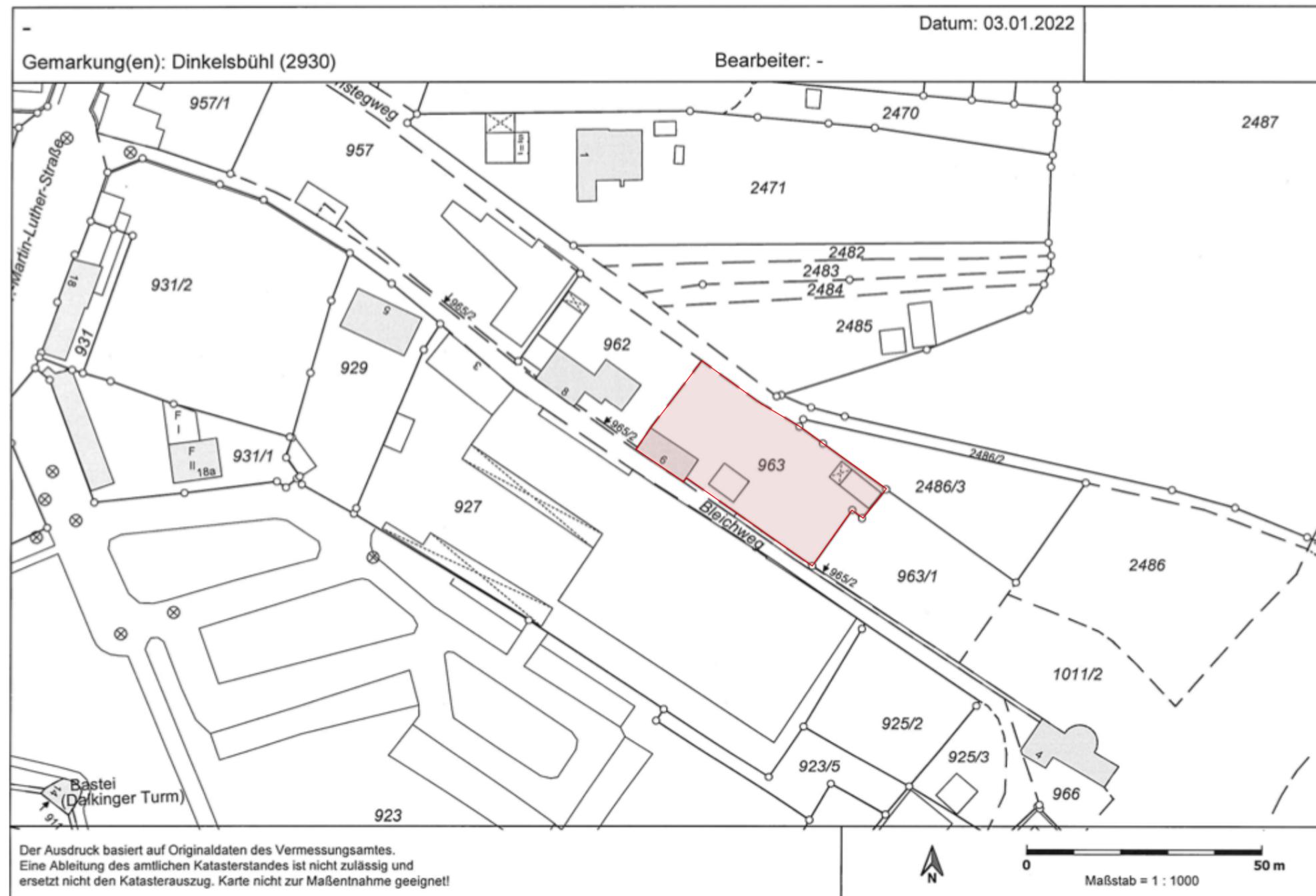
Auf dem Grundstück befinden sich aktuell drei Gebäude: Ein Wohnhaus in NO-SW Ausrichtung, eine Doppelgarage, unter der sich ein unausgebauter Hobby -/ Gartengeräteraum zum Garten hin öffnet, sowie ein ehemaliger Hühnerstall. Das Wohngebäude schmiegt sich an den Straßenrand des Bleichweges. Auf dieser Seite befindet sich auch der Haupteingang. Das Haupthaus hat 2 Geschosse, auf denen sich eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer befinden, sowie ein kleines Bad und ein WC. Es besitzt ein aktuell unausgebautes Kaldach mit relativ weitem Sparrenabstand, Gesims und Biberschwanzeindeckung. Einen Keller besitzt es nicht, lediglich ein Raum, welcher 2 seitig von Stützmauerwerk umgeben ist, dient als Lagerkeller. Die Dachneigung beträgt ca. 50°, die Aussenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk, innen finden sich sowohl gemauerte Wände, als auch Ständerwände als Trennwände und einige Vorsatzwände, vermutlich aus vorangehenden Sanierungen. Das Haus ist in den Geländeversatz gebaut, die SW Wand des unteren Geschosses dient der Straße als Stützmauer, die NW Wand dem Gelände des Nachbargrundstücks. Aufgrund dessen und aufgrund des Hochwasserstandes in den vergangenen Jahrzehnten leidet das Haus unter der bekannten Feuchte- und Schimmelproblematik. Auch Setzungsrisse sind erkenntlich.

Es besteht demnach ein grundlegender Sanierungsbedarf. Im Zuge der Sanierung soll das Häuschen dem Bedarf der Besitzer, einer 5-köpfigen Familie, angepasst werden. Der Dachstuhl soll erneuert, um eine Gaube vergrößert und ausgebaut werden, um Raum für zwei kleine Kinderzimmer und ein gemeinsames Studierzimmer zu schaffen. Gartenseitig soll das Gebäude einen erdgeschossigen Anbau bekommen, welcher das 3. Kinderzimmer und einen Wintergartenbereich als Erweiterung für die Küche beherbergen soll. Auf dem mittleren Geschoss bleiben Schlafzimmer und Wohnzimmer / Elternarbeitsbereich bestehen.

Im Rahmen der Sanierung soll das Heizsystem erneuert werden. Das Dach wird gedämmt. Der Gasanschluss bleibt bestehen, der Kessel wird gegen einen kleineren, effizienteren Brennwertkessel mit Solarunterstützung getauscht. Erwünscht ist die Nutzung von PVT (Solarthermie-PV Kombimodulen, um für eine eventuell zukünftige Umrüstung auf eine Wärmepumpe angemessen aufgestellt zu sein. Aktuell verfügt das Haus über keinen Heizraum, der Kessel steht im Flur. Daher soll im Zuge der Sanierung im Geräteraum neben der Garage ein Heizraum eingerichtet werden.

## GFZ / GRZ Nachweis

- in Arbeit >> folgt -



Projekt:  
Altbauanierung  
mit Dachausbau und  
Anbau

- BAUANTRAG -

Planinhalt:  
00.2 Lageplan &  
Baubeschreibung

Maßstab  
1:100

Die Darstellung entspricht dem  
Liegenschaftskataster.  
Abweichungen gegenüber der Örtlichkeit  
und/ oder dem Grundbuch sind möglich.  
Keine Gewähr für unterirdische Leitungen  
oder Bauwerke.

Ortsvergleich hat stattgefunden