

Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

Am **Mittwoch, 12.01.2022, um 16:00 Uhr**
findet im **Großen Schranrensaal**,

eine **01. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses**

mit folgender Tagesordnung statt:

1. Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Flur-Nr. 963 Gemarkung Langensteinbach
2. Umnutzung eines Speisesaals in zwei Wohneinheiten Flur-Nr. 818 Gemarkung Dinkelsbühl
3. Anbau und Sanierung des bestehenden Anwesens Flur_Nr. 963 Gemarkung Dinkelsbühl

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 05.01.2022

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister



Sitzungsvorlage

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am

12.01.2022

Vorlagen-Nr.:

3/011/2022

Berichterstatter:

Koller, Peter

Betreff:

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage Flur-Nr. 963 Gemarkung Langensteinbach

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (zwei Geschosse, Satteldach) sowie einer Doppelgarage auf dem oben genannten Grundstück. Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Dadurch, dass sich östlich und südlich bereits landwirtschaftliche Anwesen befinden, kann von einer Zersiedelung nicht die Rede sein.

Aus Sicht der Verwaltung besteht mit dem Bauvorhaben auf Grund der Ortsrandlage Einverständnis.

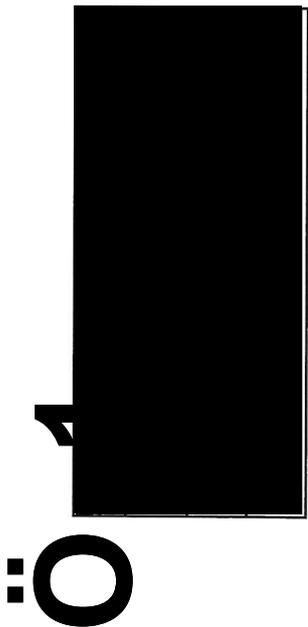
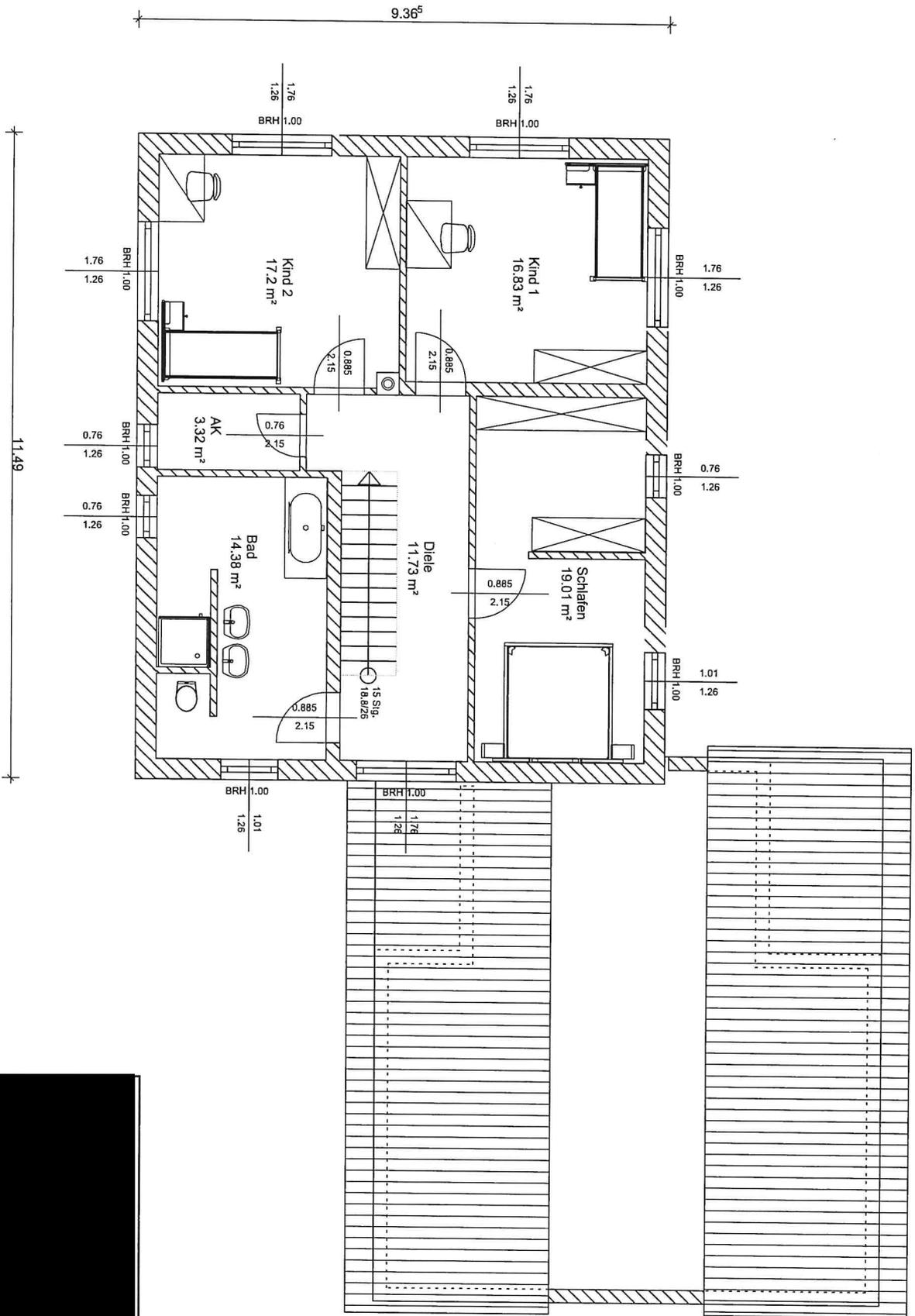
Die Eingrünung ist im Genehmigungsverfahren darzustellen. Die Erschließung hat auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen.

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Ansichten

Haushaltsrechtliche Vermerke:

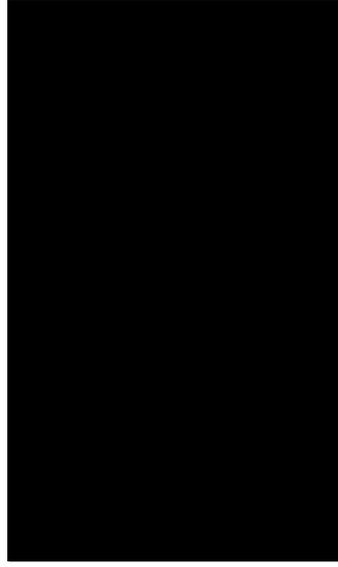
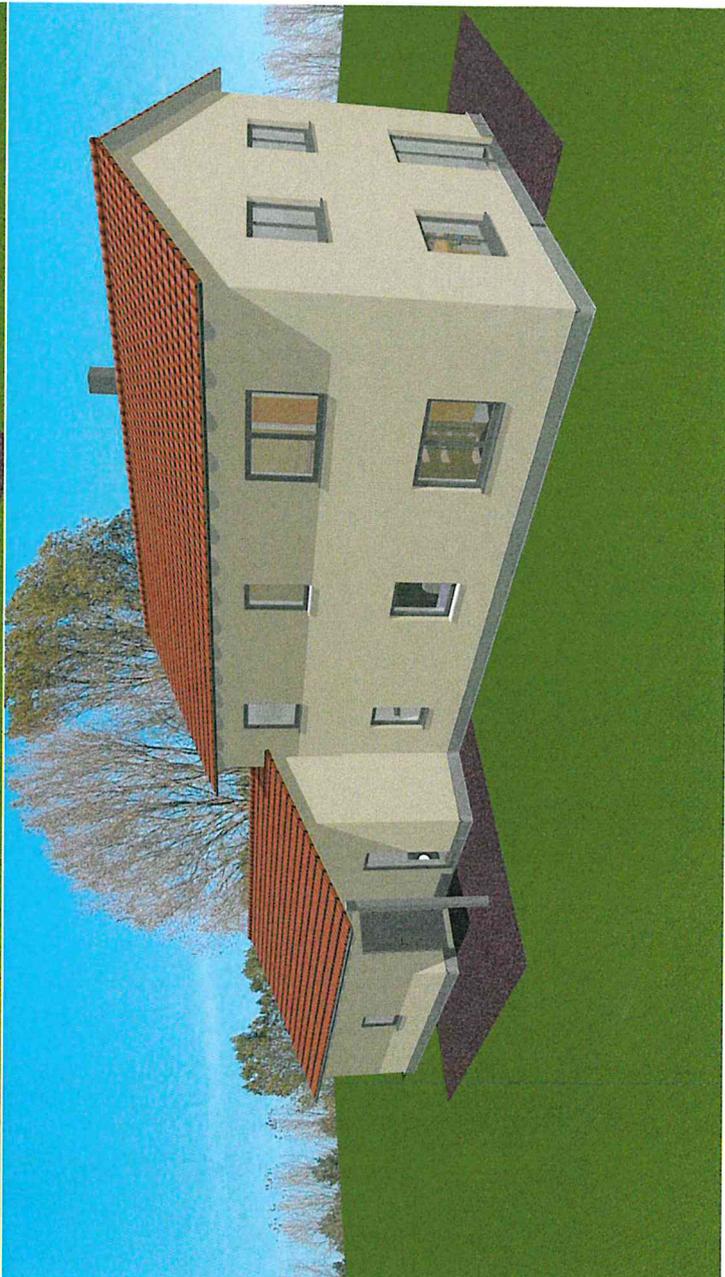
Vorschlag zum Beschluss:

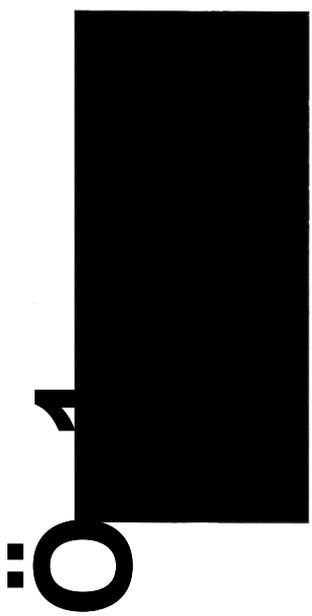
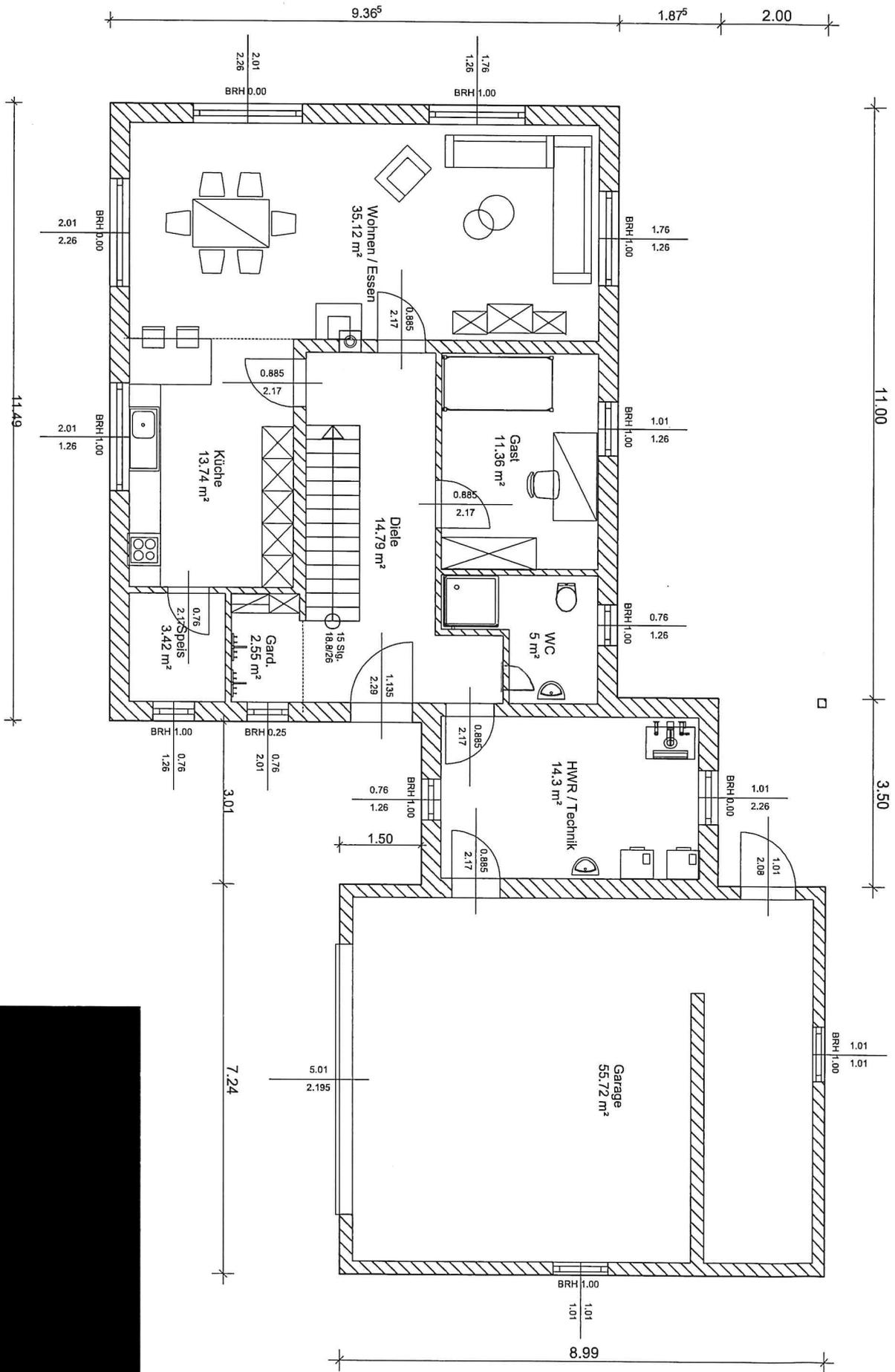
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

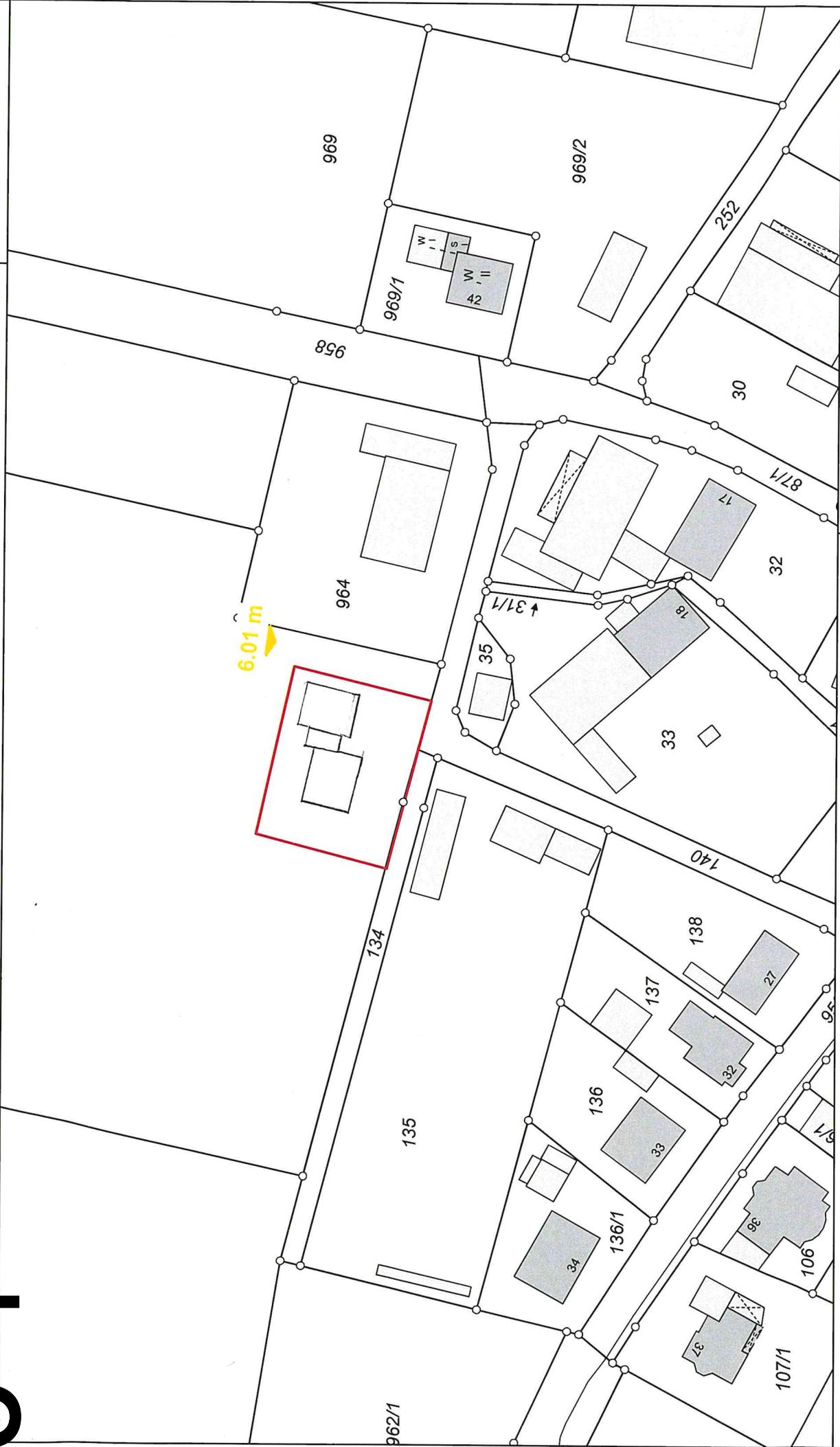


Ö

1







Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katastrauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!





Sitzungsvorlage

am

2

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

12.01.2022

Vorlagen-Nr.:

3/012/2022

Berichterstatter:

Koller, Peter

Betreff:

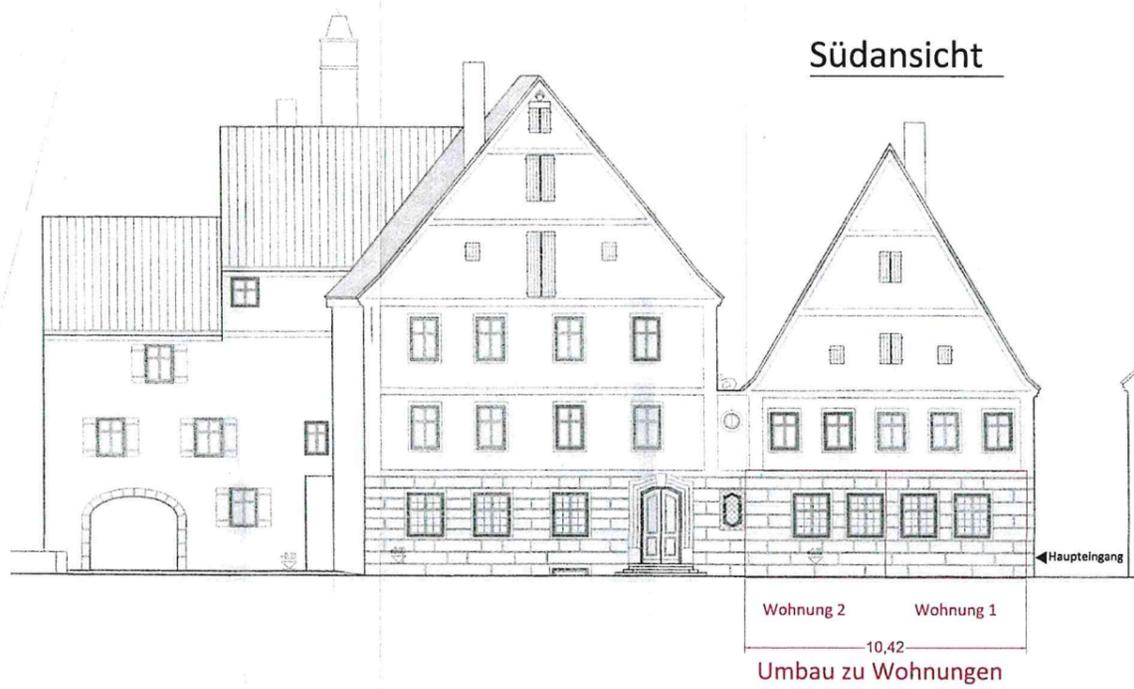
Umnutzung eines Speisesaals in zwei Wohneinheiten Flur-Nr. 818
Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

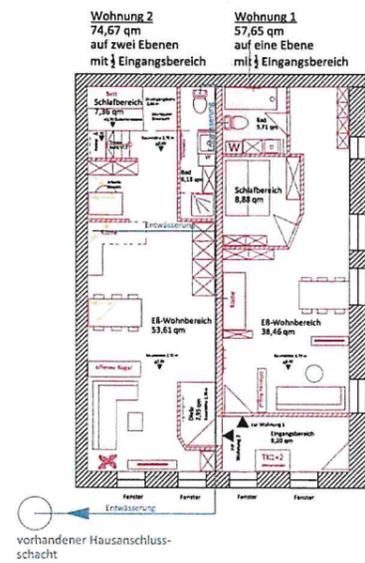
Der Antragsteller plant den im Erdgeschoss bestehenden Speisesaal einer Gaststätte (Wörnitzstraße 1a, Einzelbaudenkmal) in zwei Wohnungen umzuwandeln. Ähnliche Umwandlungen sind in den letzten Jahren bereits in den gegenüberliegenden Gewerbeeinheiten erfolgt. Denkmalrechtliche Eingriffe werden nicht vorgenommen. Lediglich im Osten wird ein Durchbruch durchgeführt um eine neue Eingangstür zu errichten. Diese Tür wird entsprechend der Dinkelsbühler Baugestaltungssatzung errichtet. Ansonsten gibt es keine Veränderungen an der Fassade. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt. Einwände sind nicht zu erwarten.
Anlagen: Planzeichnungen

Vorschlag zum Beschluss:

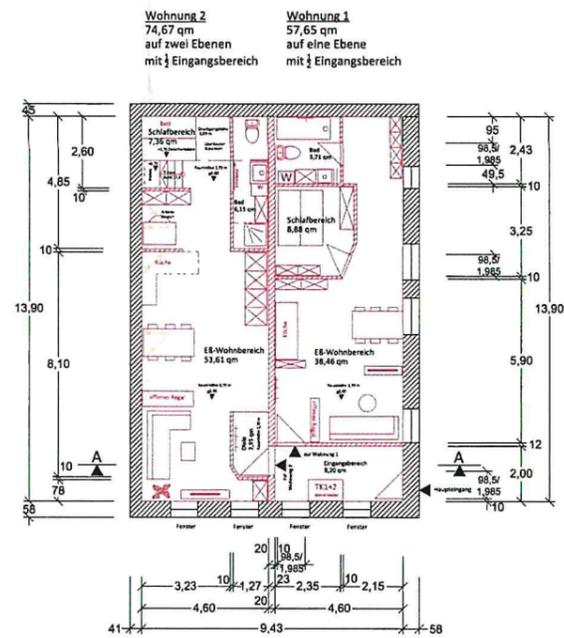
Mit der Nutzungsänderung besteht Einverständnis.



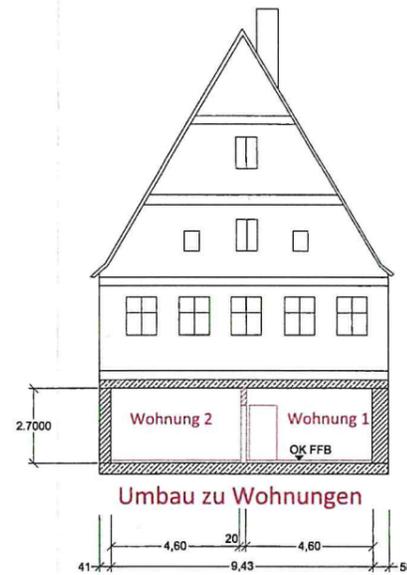
Erdgeschoss-Grundriss
ehemaliger Saal vom Gebäude 1a
Entwässerungsplan



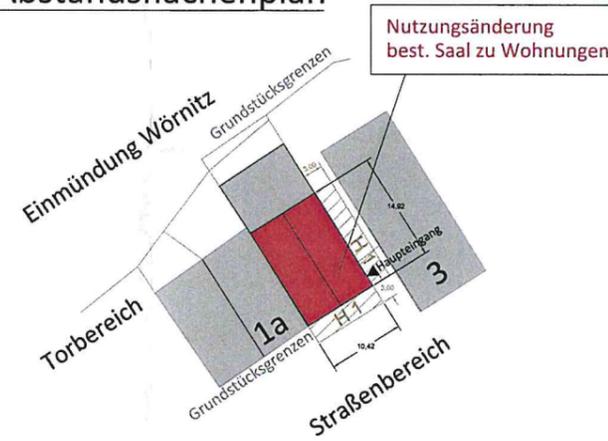
Erdgeschoss-Grundriss
ehemaliger Saal vom Gebäude 1a



Schnitt-Ansicht



Abstandsflächenplan

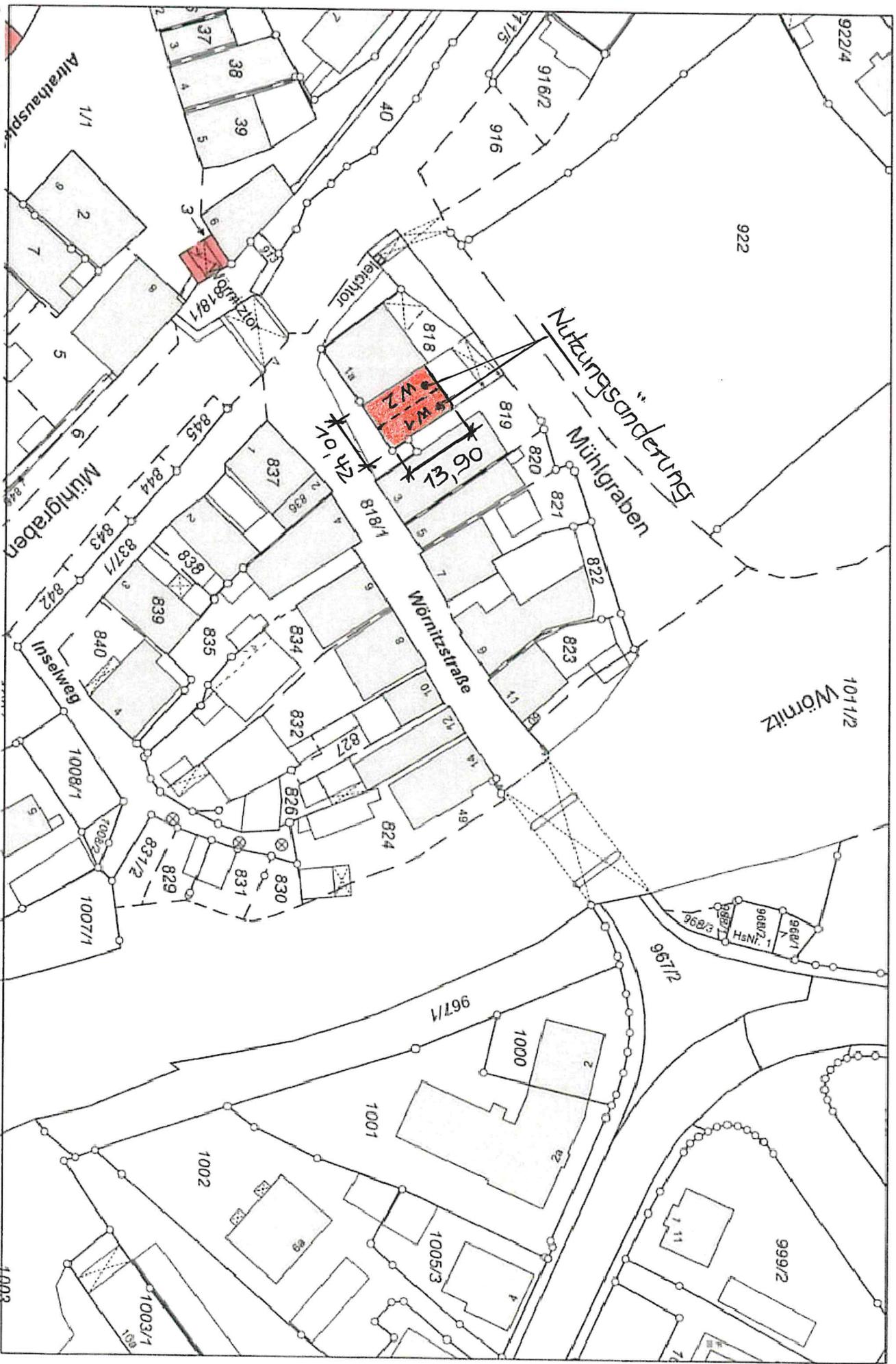


Lageplan-Ausschnitt



Umbau -
Nutzungsänderung





Gedruckt von Lars Eihmann auf SV-CTX2 an lsv-print/ulax_2.0G am 30.11.2021 um 16:18.
 Gemeinkung(en): Dinkelsbühl (2930)
 Projekt: default; Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

wagportal





Sitzungsvorlage

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am

12.01.2022

Vorlagen-Nr.:

3/013/2022

Berichterstatter:

Koller, Peter

Betreff:

Anbau und Sanierung des bestehenden Anwesens Flur_Nr. 963
Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Das o.g. Grundstück befindet sich im Nordwesten der Altstadt etwas außerhalb der Dinkelsbühler Baugestaltungssatzung jedoch in der Nähe der historischen Altstadt.

Das Grundstück mit Wohnhaus, Doppelgarage und Nebengebäude wurde von einer Familie erworben und soll saniert und mit einem eingeschossigen ca. 35 qm begrünten Flachdachanbau auf der Gartenseite erweitert werden.

Das Dach wird gedämmt, der Dachstuhl erneuert und gartenseitig mit 2 Doppelgauben bzw. einer durchgehenden 4-fach Gaube ausgebildet werden. An dieser Seite sollen die Fenster bodentief ausgebildet und mit Läden versehen werden (NO).

Im Rahmen der Sanierung soll das Heizsystem erneuert werden. 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.

Die Angrenzer auf Flur-Nr. 962 übernehmen für den grenznahen Anbau die erforderlichen Abstandsflächen auf eine Tiefe von 1,80m, so dass die Erweiterung ordnungsrechtlich zulässig ist. Das Dach wird mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung muss entweder mit einer biologischen Kleinkläranlage nachgerüstet werden oder der Anschluss an die Kanalisation erfolgen. Diese Frage wird bis zur Sitzung geklärt sein. Grundsätzlich erfolgt die Erschließung auf Kosten der Antragsteller.

Mit den geplanten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen besteht aus Sicht der Verwaltung Einverständnis.

Anlagen: Bestandspläne, Planzeichnungen, Lageplan, Übersicht, Bestandfotos

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Erschließung ist auf Kosten der Antragsteller vorzunehmen.



Projekt:
Altbausanierung
mit Dachausbau und
Anbau

- Bauantrag -

Planinhalt:
00.1 Luftaufnahme

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

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 963 (Bleichweg 6, 91550 Dinkelsbühl - Gemarkung Dinkelsbühl liegt außerhalb der Stadtmauern nicht weit von 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.

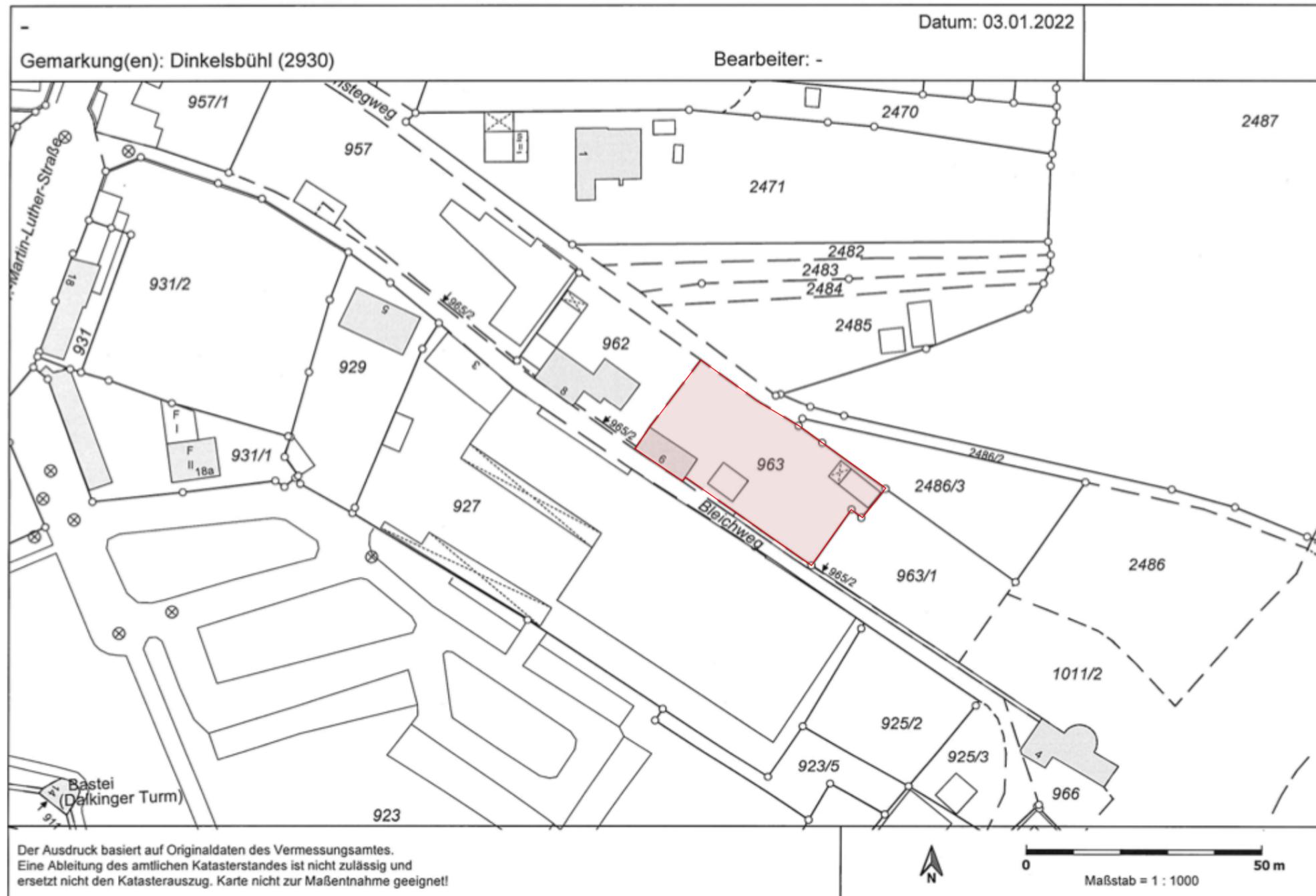
Auf dem Grundstück befinden sich aktuell drei Gebäude: Ein Wohnhaus in NO-SW Ausrichtung, eine Doppelgarage, unter der sich ein unausgebauter Hobby -/ Gartengeräteraum zum Garten hin öffnet, sowie ein ehemaliger Hühnerstall. Das Wohngebäude schmiegt sich an den Straßenrand des Bleichweges. Auf dieser 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

Ö 3

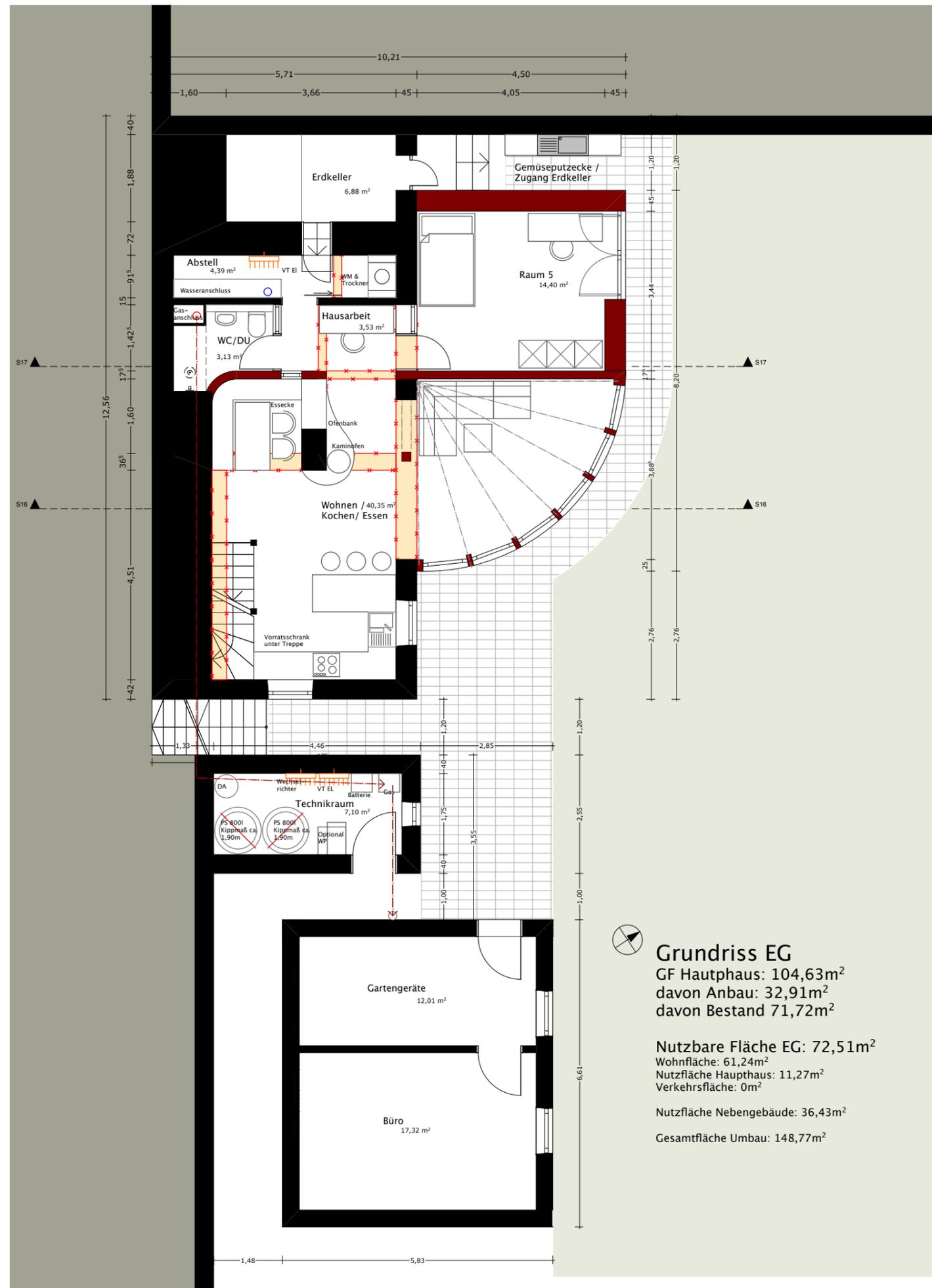
Sanierungsziele:

- 1.) Entwässerung (Kein Kanalschluss vorhanden)
Kanalschluss oder Kleinkläranlage
- 2.) Schimmelsanierung /Trockenlegung Mauerwerk
Sanierung & Abdichtung erdberührter Bauteile, insbesondere straßenseitige Stützmauer
Sanierung / Instandsetzung Erdkeller; kontrollierte Lüftung durch Zugang von Aussen; thermische Trennung vom Innenräumen
Erneuerung Innenputz komplett >> Neu: Kalk / Lehm
- 3.) Neuinstallation Sanitär
komplett Tausch Installationen & Einrichtung, Neuanlage Entwässerung
- 4.) Neuinstallation Elektro
Erneuerung aller Leitungen; Verlegung Hausanschluss; Integration PV erwünscht
- 5.) Heizungstausch
Heizsystem aktuell: Gas; Kesseltausch nötig
Heizsystem neu: Kombination Gas+Solarthermieunterstützung als Hauptsystem
+ zusätzlicher Kaminofen an innenliegendem Kamin als Zweitsystem
>> Gasanschluss verlegen, gesonderter Kamin für Gaskessel an Nebengebäude; Errichtung Heizraum im Nebengebäude;
Integration regenerative Systeme: Solarthermie; Option Zuschaltung LWP;
- 6.) statische Sanierung notwendig
MW Absenkung durch Untergrundveränderung im Überschwemmungsbereich unterbinden
Installation Ringanker
Erneuerung Dachstuhl (Zangendachstuhl, zu weite Sparrenabstände für Gewicht der Ausbaumaßnahmen)
- 7.) energetische Sanierung notwendig
Innendämmung aller erdberührten Mauern und Aussenmauern im EG
Anbau im Energie+ Standard;
Fenstertausch
Erneuerung Horizontalsperre und Abdichtung Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchte
Innendämmung OG
Dämmung Dachstuhl

Ausbauziele:

- Bedarf 5-köpfige Familie (Kinder: 1 Jugendliche, 2 Kleinkinder, evtl. 1 weiteres Kind):
- >> 3 Kinderzimmer + 1 optional als Kinderzimmer nutzbarer Raum
 - >> 1 Elternschlafzimmer
 - >> 2 Bäder
 - >> Wohnen - Essen - Kochen zusammen mit Gartenzugang gesondert
 - >> Aufenthaltsraum / Empfang Gäste / arbeitsrelevante Besprechungen gesondert von Familien-Aufenthaltsbereichen
 - >> Bereich für Handarbeiten & zum gemeinsamen Basteln & Werken mit den Kindern
 - >> Büro ausgelagert in Nebengebäude / unter Garage
 - >> Selbstversorgergarten

>> Umfassende Sanierung des Haupthauses mit Ausbau Dachgeschoss und erdgeschossigem Anbau notwendig <<



Projekt:
Altbauanierung
mit Dachausbau und
Anbau

- BAUANTRAG -

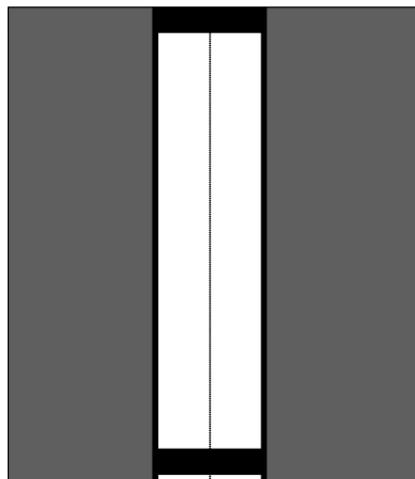
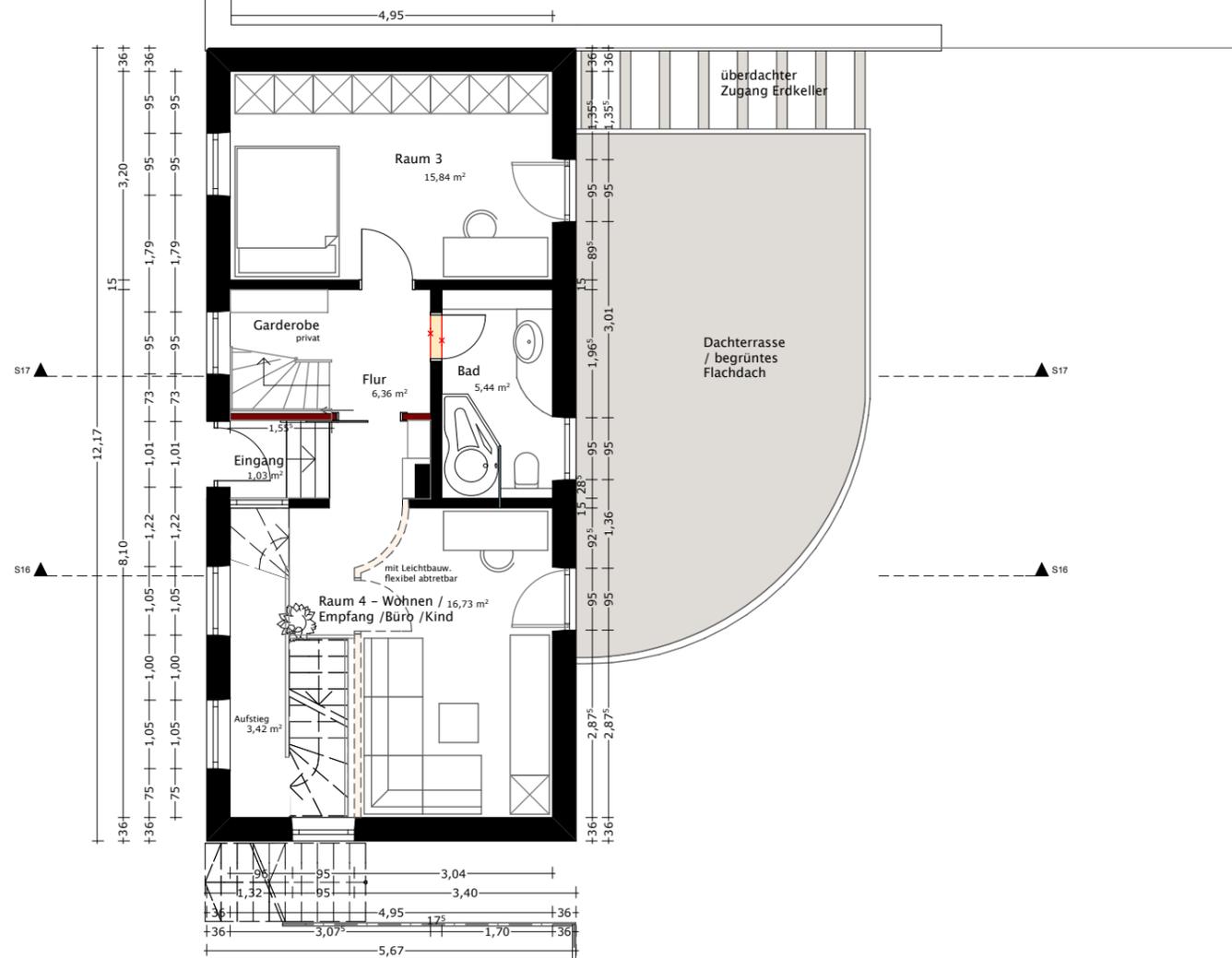
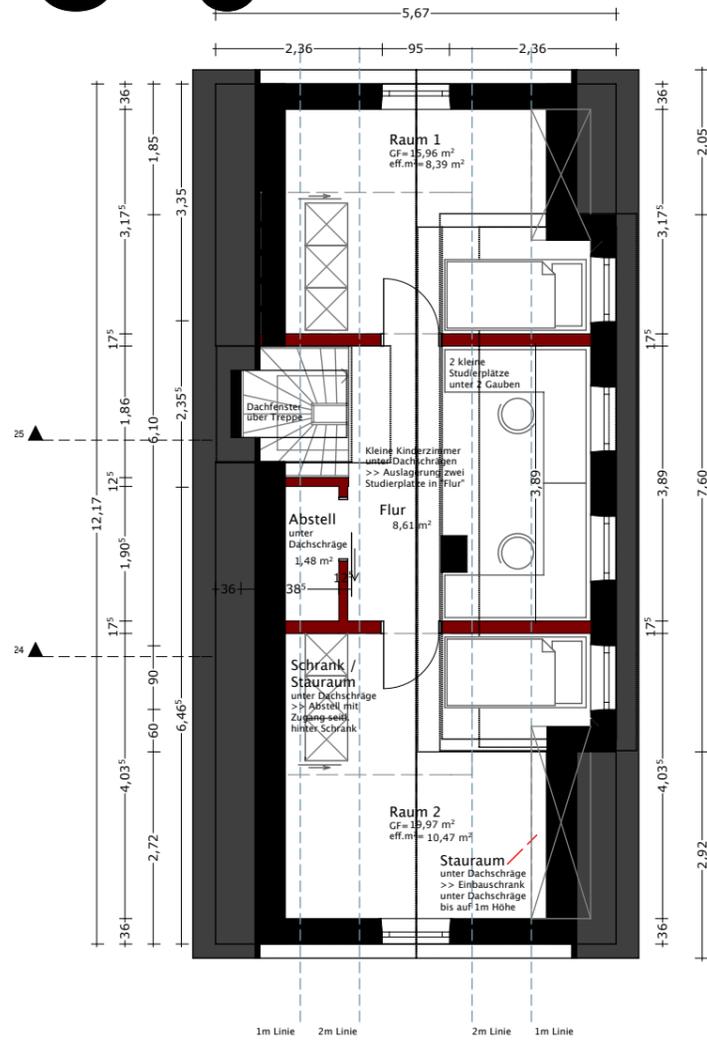
Planinhalt:
02.1 Sanierung EG

Maßstab
1:100

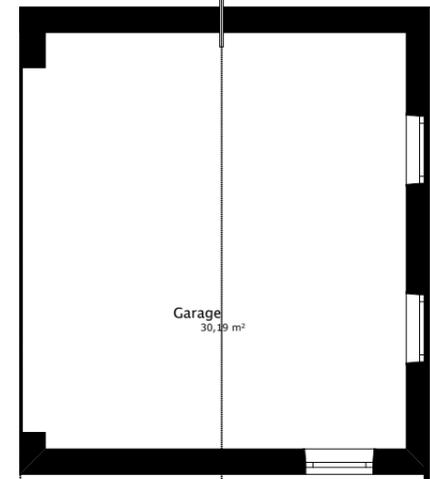
Die Darstellung entspricht dem
Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber der Örtlichkeit
und/ oder dem Grundbuch sind möglich.
Keine Gewähr für unterirdische Leitungen
oder Bauwerke.

Ortsvergleich hat stattgefunden

Ö 3



Grundriss DG
 Nutzbare Fläche DG: 27,47m²
 Wohnfläche: 25,99m²
 Nutzfläche Haupthaus: 1,48m²
 Verkehrsfläche: 0m²
 Nutzfläche Nebengebäude: 0m²
 Gesamtfläche Umbau: 148,77m²



Grundriss OG
 Nutzbare Fläche OG: 48,82m²
 Wohnfläche: 44,37m²
 Nutzfläche Haupthaus: 38,01m²
 Verkehrsfläche: 4,45m²
 Nutzfläche Nebengebäude: 30,19m²
 Gesamtfläche Umbau: 148,77m²

Projekt:
 Altbauanierung
 mit Dachausbau und
 Anbau

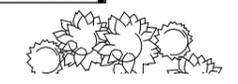
- BAUANTRAG -

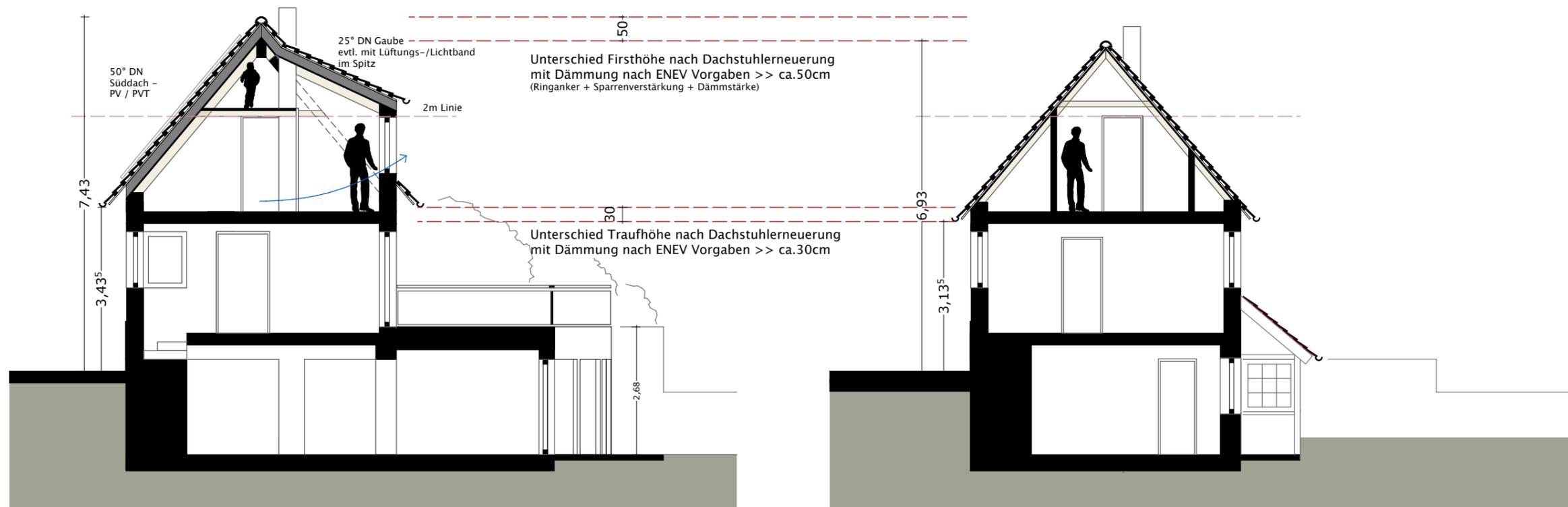
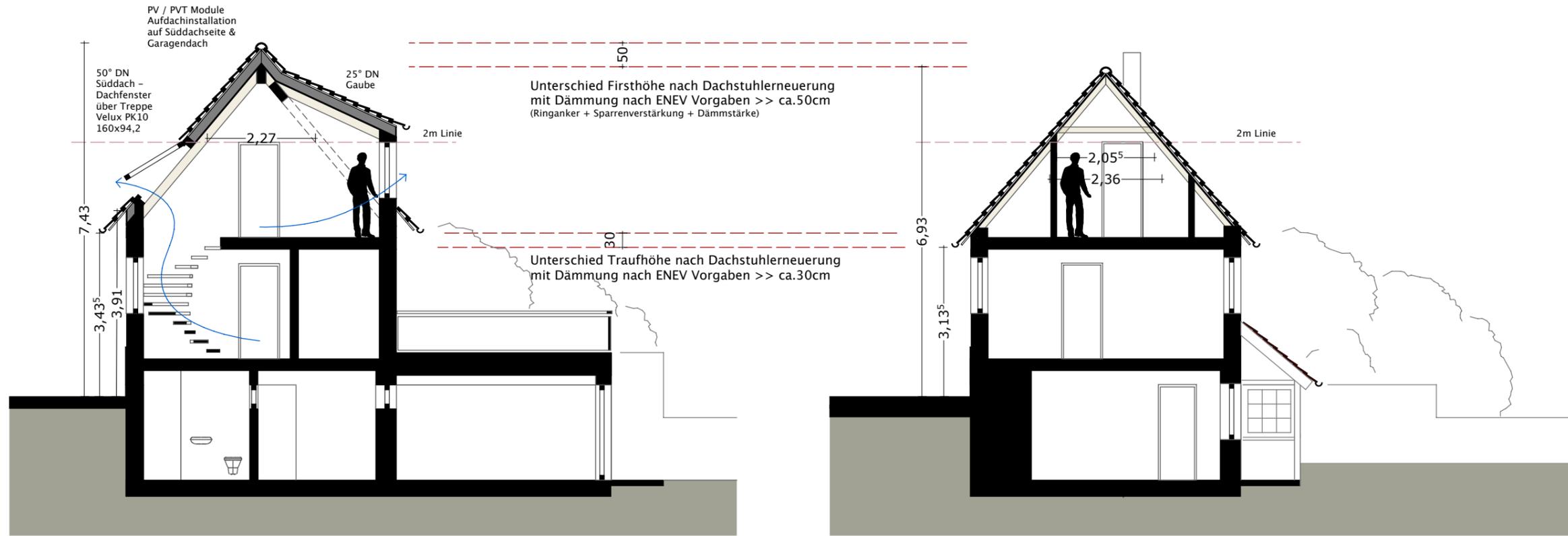
Planinhalt:
 02.2 Sanierung OG
 & DG

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





Gefälle=2-3%

Projekt:
Altbausanierung
mit Dachausbau und
Anbau

- BAUANTRAG -

Planinhalt:
02.3 Schnitte

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

Ö 3



Ansicht Südost



Ansicht Nordost

Projekt:
Altbausanierung
mit Dachausbau und
Anbau

- BAUANTRAG -

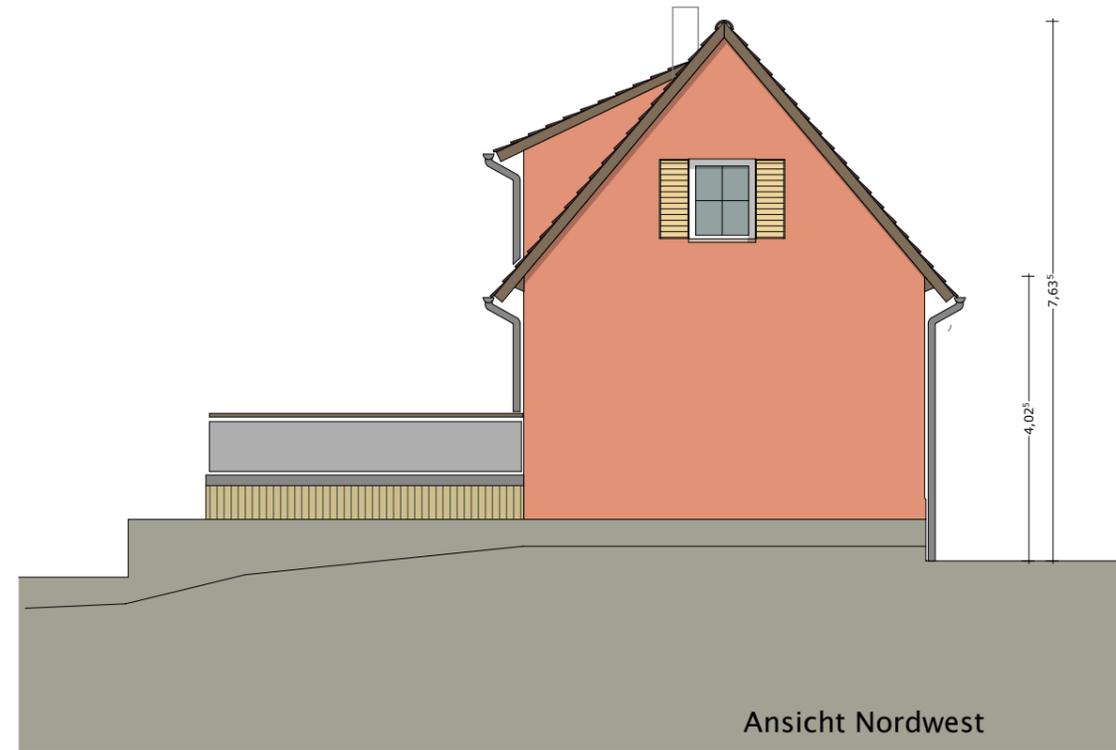
Planinhalt:
02.4 Ansichten

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

Ö 3



Projekt:
Altbausanierung
mit Dachausbau und
Anbau

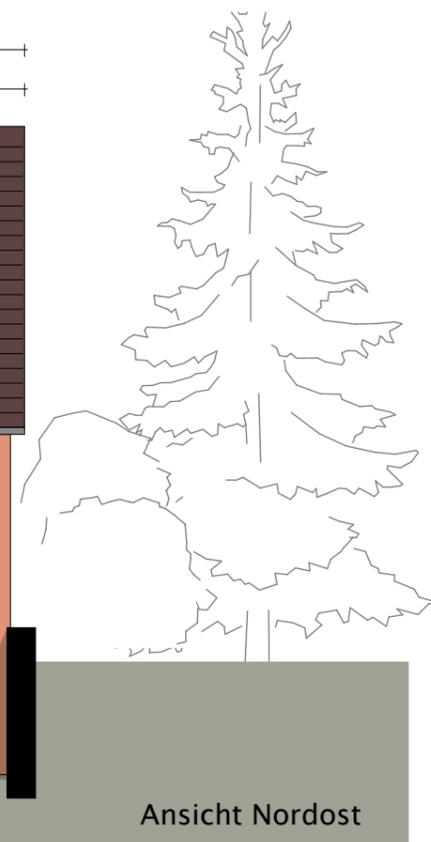
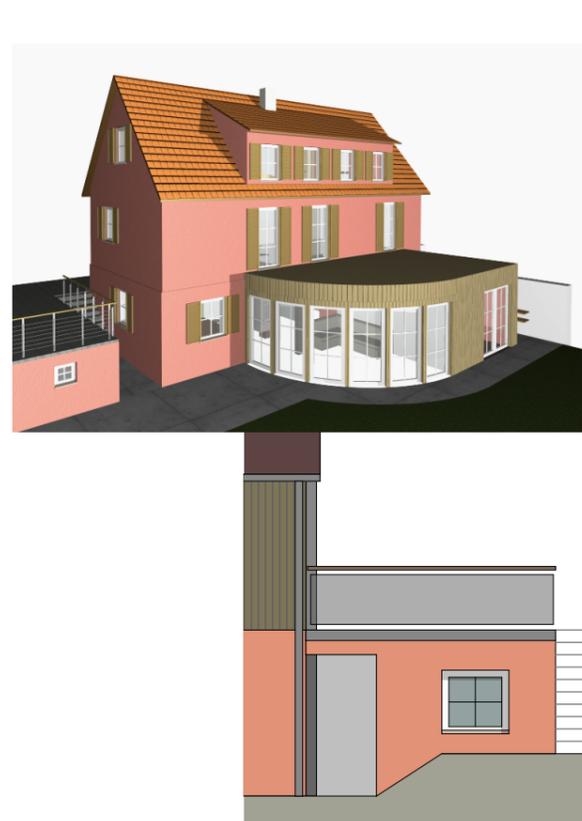
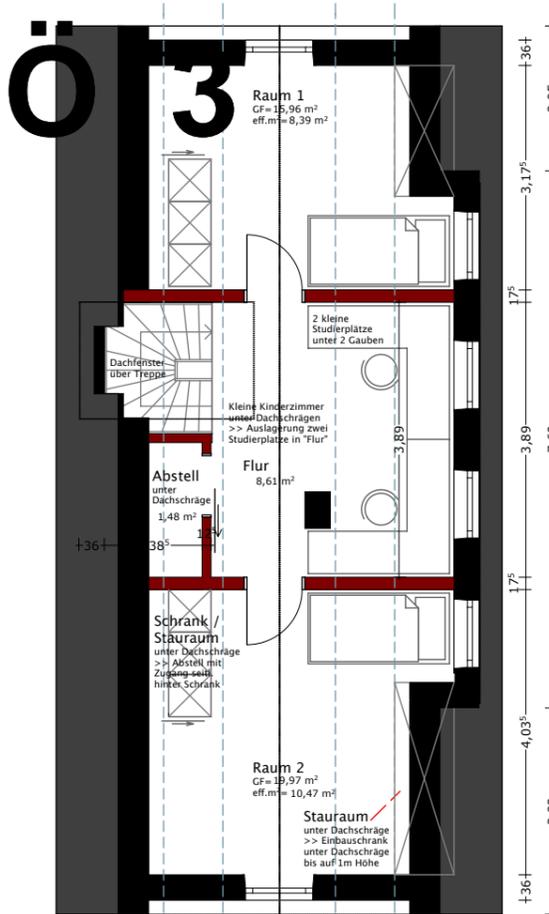
- BAUANTRAG -

Planinhalt:
02.4 Ansichten

Maßstab
1:100

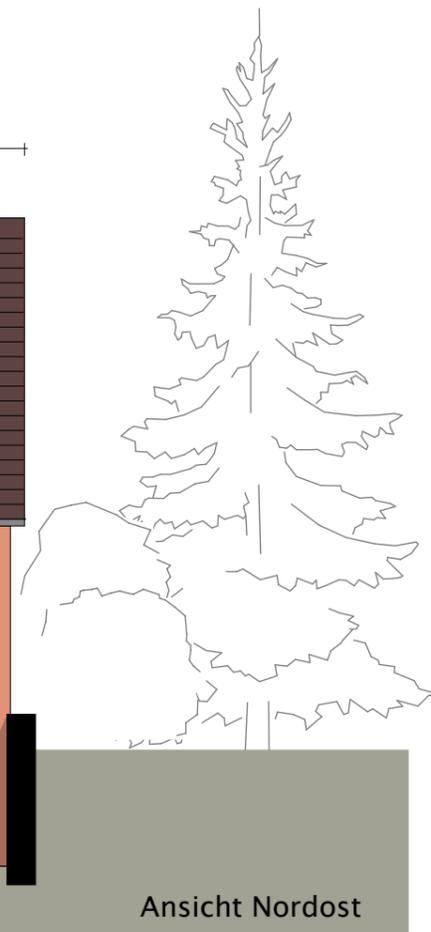
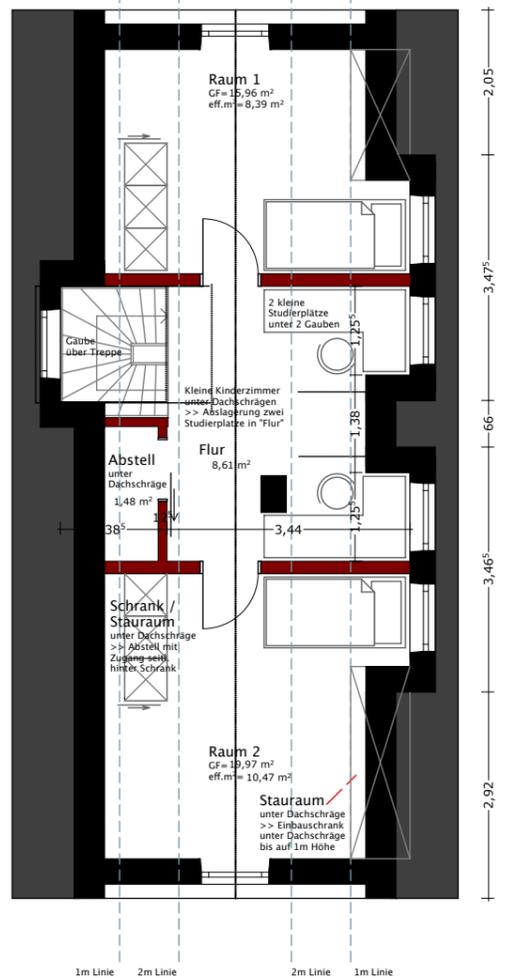
Die Darstellung entspricht dem
Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber der Örtlichkeit
und/ oder dem Grundbuch sind möglich.
Keine Gewähr für unterirdische Leitungen
oder Bauwerke.

Ortsvergleich hat stattgefunden



Ansicht Nordost

Fallstudie Gaube nicht-öffentliche Gartenseite – Option 1:
Eine Gaube; L=7,70m; konstruktiv einfacher & günstiger; undurchbrochener Raum am Studierplatz DG



Ansicht Nordost

Fallstudie Gaube nicht-öffentliche Gartenseite – Option 2:
Zwei Gauben; L=2x3,60m; konstruktiv aufwendiger & teurer; durchbrochener Raum am Studierplatz DG

Projekt:
Altbausanierung
mit Dachausbau und
Anbau

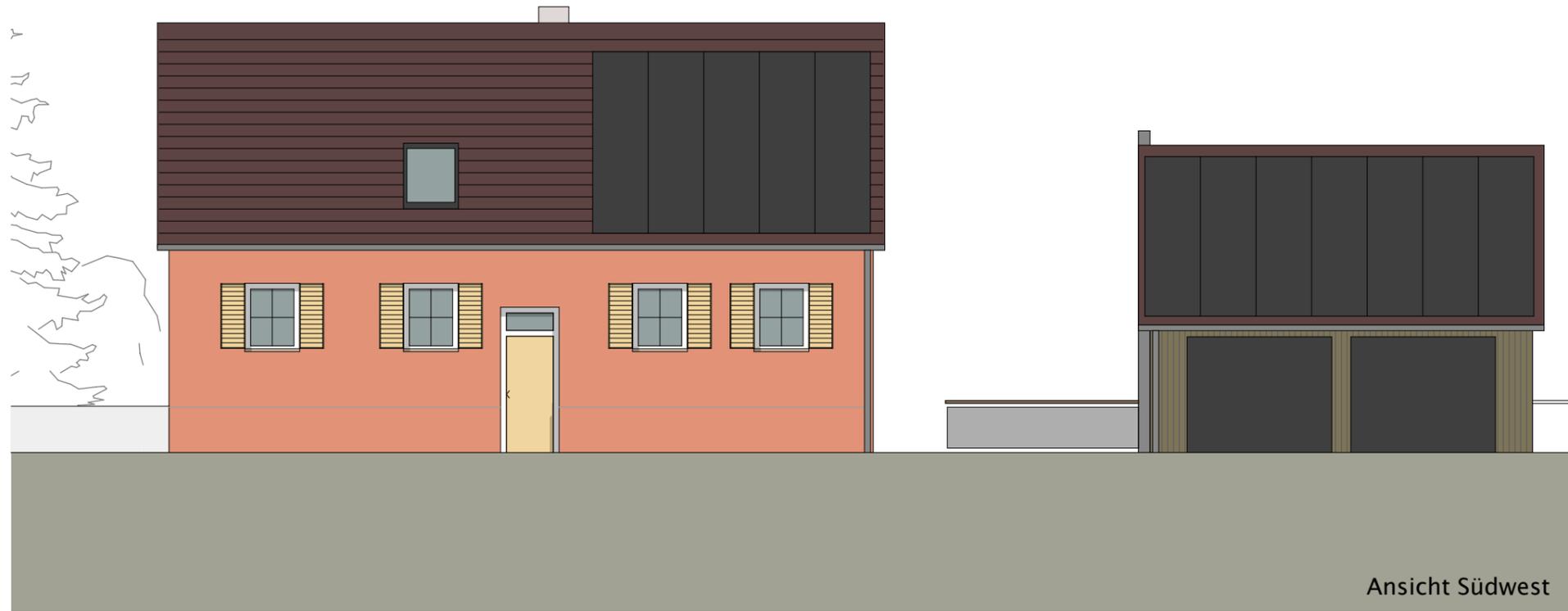
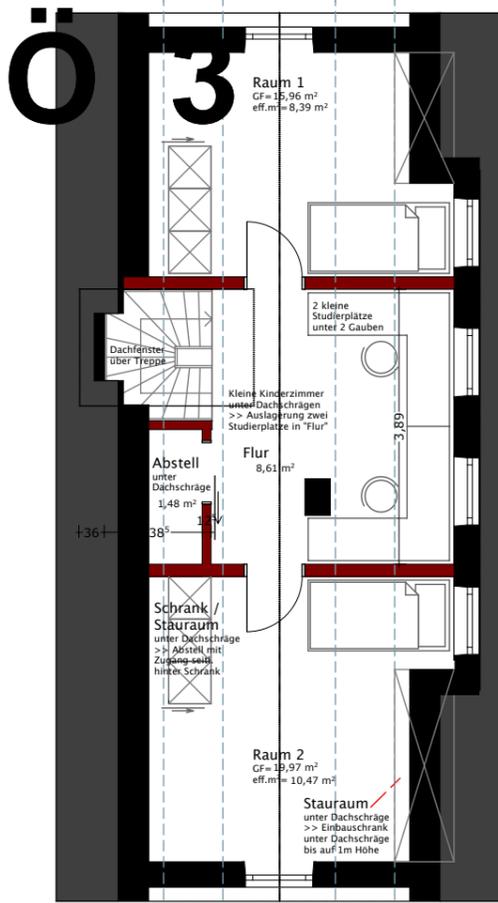
- BAUANTRAG -

Planinhalt:
02.4x Fallstudie
Ansichten 1

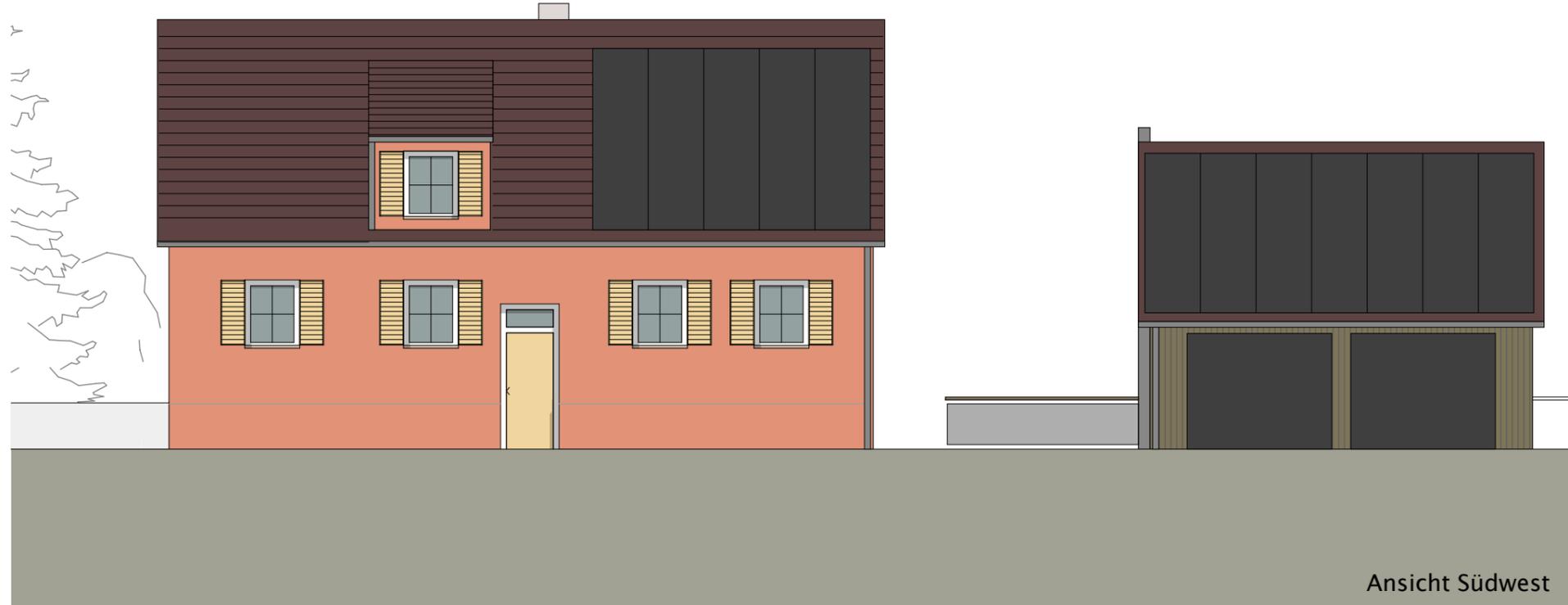
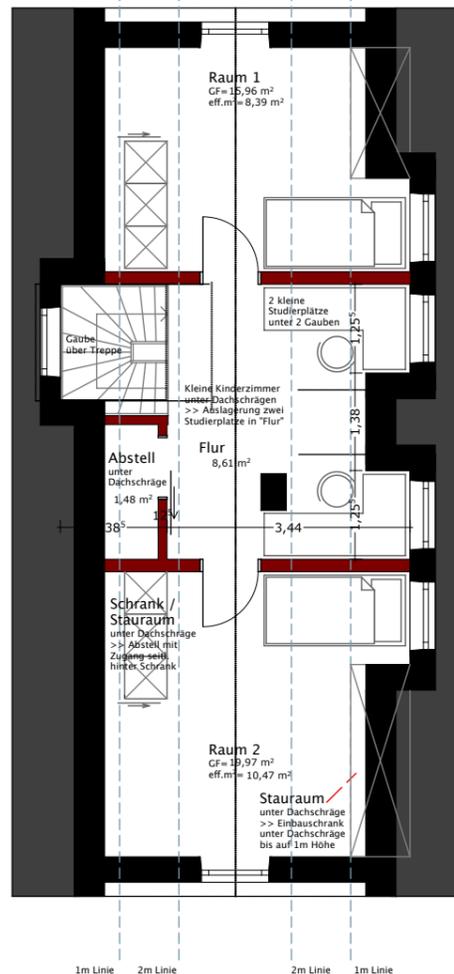
Maßstab
1:100

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



Fallstudie Fenster über Treppe öffentliche Wegseite – Option 1: Dachfenster;



Fallstudie Fenster über Treppe öffentliche Wegseite – Option 2: Gaube

Projekt:
Altbausanierung
mit Dachausbau und
Anbau

- BAUANTRAG -

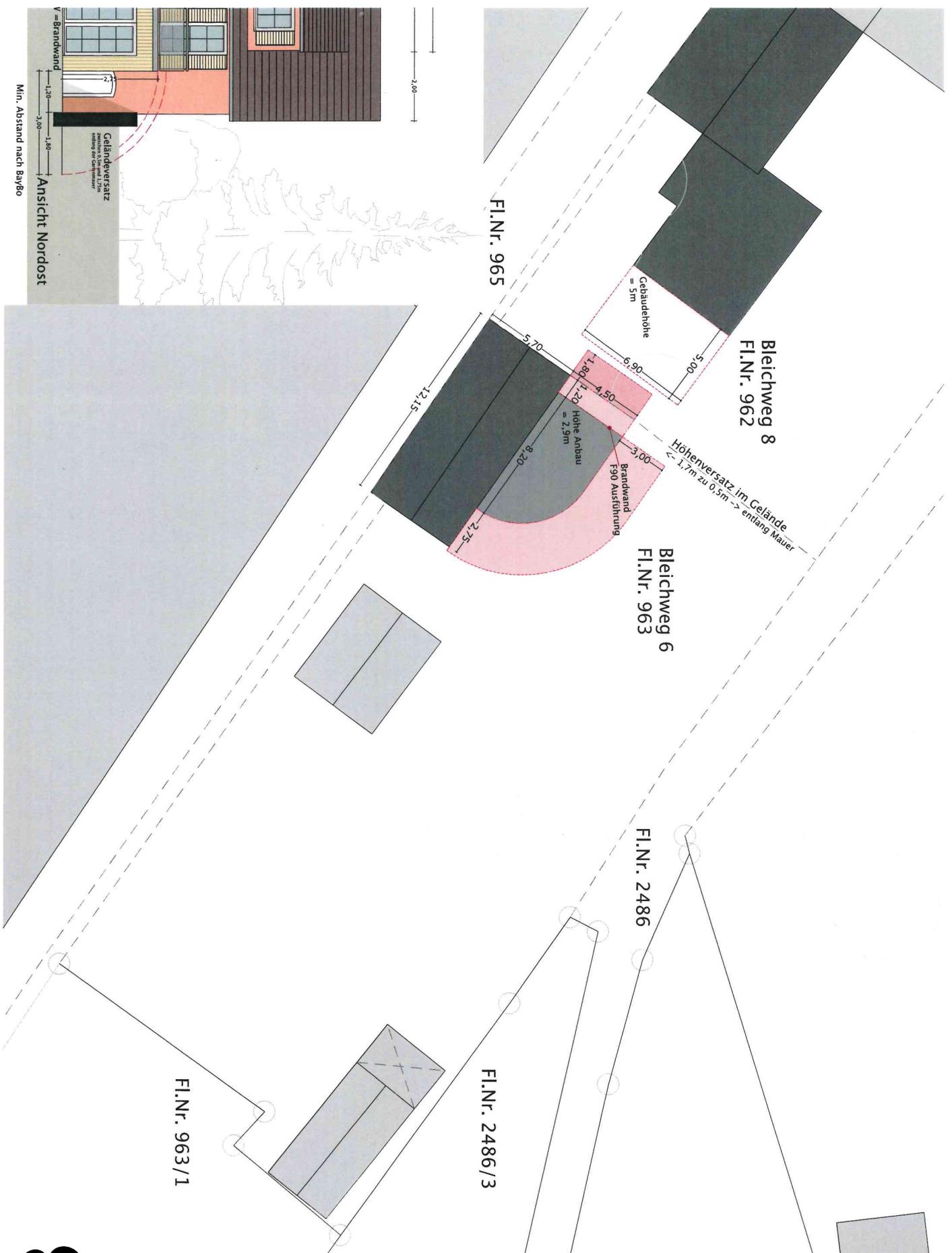
Planinhalt:
02.4x Fallstudie
Ansichten 2

Maßstab

gez.: Judith Vogel

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



Projekt:
 Altbausanierung
 mit Dachausbau und
 Anbau
 - BAUANTRAG -



Planinhalt:
 03.1 Rechtliches
 Abstandsflächen

Maßstab
 1:1.100

Die Darstellung entspricht dem
 Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber der Orthofoto
 können Gewähr für unrichtige Leitungen
 oder Bauwerke.
 Ortsvergleich hat stattgefunden



