

Sitzungsniederschrift

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 09.03.2022 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

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

1. Stellvertreter

Paul Beitzer	SPD	Vertretung für Frau Ulrike Fees
--------------	-----	---------------------------------

Abwesend:

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
-------------	-----

Niederschrift

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

1. Errichtung einer Wohnanlage im Modulbauweise Flur-Nr. 1880/13 Gemarkung DKB 3/028/2022
2. Bericht zur Umsetzung der Baum-und Heckenpflege im Stadtgebiet 3/031/2022
3. Altstadt Dinkelsbühl - Stadtgarten an der Bleiche 3/019/2022
4. Widmung der Straße mit der Bezeichnung „Neue Allee“ zur Ortsstraße gem. Art. 6 Abs. 1 BayStrWG 3/014/2022
5. Ausweisung eines Baugebietes für die Errichtung von Tinyhäusern auf dem Grundstück Flur-Nr. 2903 Gemarkung Dinkelsbühl; Empfehlungsbeschluss 3/018/2022
6. Ausweisung eines Wohnbaugebietes in Sinbronn für die Grundstücke Flur-Nrn. 570, 571 Gemarkung Sinbronn 3/034/2022
7. Erweiterung der Diakonie durch Neu- und Umbau zur Tagespflege auf dem Grundstück Flur-Nr. 1112/2 Gemarkung Dinkelsbühl 3/021/2022
8. Errichtung eines Unterkunftsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 44 Gemarkung Waldeck 3/022/2022
9. Versetzung des Ortsschildes in Waldeck 3/035/2022
10. Sanierung und Erweiterung des Dreifamilienwohnhauses Flur-Nr. 2067 Gemarkung Dinkelsbühl 3/023/2022
11. Errichtung eines Jugendraumes auf dem Grundstück Flur-Nr. 209 Gemarkung Waldhäuslein 3/024/2022
12. Neubau eines Mehrzweckgebäudes für gastronomische und sportliche Zwecke sowie für Veranstaltungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1525 (Teilfläche) Gemarkung Dinkelsbühl 3/025/2022
13. Antrag auf Befreiungen vom B-plan Gaisfeld IV 3/026/2022
14. Wohnhausneubau auf dem Grundstück Flur_Nr. 36 Gemarkung Esbach 3/027/2022
15. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 2980/20 Gemarkung Dinkelsbühl 3/029/2022
16. Wohnhausneubau auf dem Grundstück Flur-Nr. 1081/8 Gemarkung Dinkelsbühl 3/033/2022

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/028/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung einer Wohnanlage im Modulbauweise
Flur-Nr. 1880/13 Gemarkung DKB

Sachverhaltsdarstellung:

Der Planer der Wohnanlage in Modulbauweise für Mikroappartements stellt die Baumaßnahme im Einzelnen in der Sitzung vor. Die Vorstellung dient zur Information.

Anlagen:
Übersicht der geplanten Bebauung
Bebauungsplanauszug

Vorschlag zum **Beschluss:**

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer:

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022

Vorlagennummer: 3/031/2022

Berichtersteller: Wittmann, Tobias

Betreff: Bericht zur Umsetzung der Baum-und Heckenpflege
im Stadtgebiet

Sachverhaltsdarstellung:

Mündlicher Vortrag durch den Bauhofleiter Herrn Tobias Wittmann

Vorschlag zum **Beschluss:**

--

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer:

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	09.03.2022
Vorlagennummer:	3/019/2022
<hr/>	
Berichterstatter:	Vonhold, Gerhild
Betreff:	Altstadt Dinkelsbühl - Stadtgarten an der Bleiche

Sachverhaltsdarstellung:

Auf der öffentliche Fläche Fl. Nr. 914 soll ein Stadtgarten zur privaten Nutzung angelegt werden. Das ehemals verpachtete Grundstück soll für die Altstadtbewohner als Gemüsegarten nutzbar gemacht werden.

Die Stadtverwaltung schlägt daher folgende Umnutzung der Grünfläche zu einen Gemüsegarten vor:

Für den Gemüse/Kräuteranbau werden ca. 16 Stück Hochbeete mit eine Grundfläche von ca. 2,00m x 1,00m und einer Höhe von 0,80 m aufgestellt.

Im Bereich des bestehenden Holzschuppens der als Geräteschuppen dienen soll, wird noch eine befestigte Fläche mit Natursteinpflaster angelegt.

Auf einen Teil der Grünfläche wird Bienenfreundliches Saatgut aufgebracht.

An der Stadtmauer werden zwei Spalierobstbäume eingepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einem Zaun und abschließbaren Gartentor zum Bleichweg hin abgegrenzt.

Die Planskizze wird im Blickpunkt veröffentlicht, um die Resonanz der Altstadtbewohner zu erfahren.

Die Arbeiten für die Gestaltung des Stadtgartens werden mit dem städtischen Bauhof umgesetzt.

Für Materialkosten (Holz, Pflanzgut, Mobiliar) sind in Höhe von ca. 8.000.-€ zu rechnen

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja 0,00 € bei HSt.: 0.5800.5165
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 Umnutzung der öffentlichen Fläche Fl. Nr. 914 zu einem Stadtgarten besteht Einverständnis. Die weiteren Schritte sind einzuleiten.

Beschluss:

Mit der Umnutzung der öffentlichen Fläche Fl. Nr. 914 zu einem Stadtgarten besteht Einverständnis. Die weiteren Schritte sind einzuleiten.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

09.03.2022

Vorlagennummer:

3/014/2022

Berichterstatter:

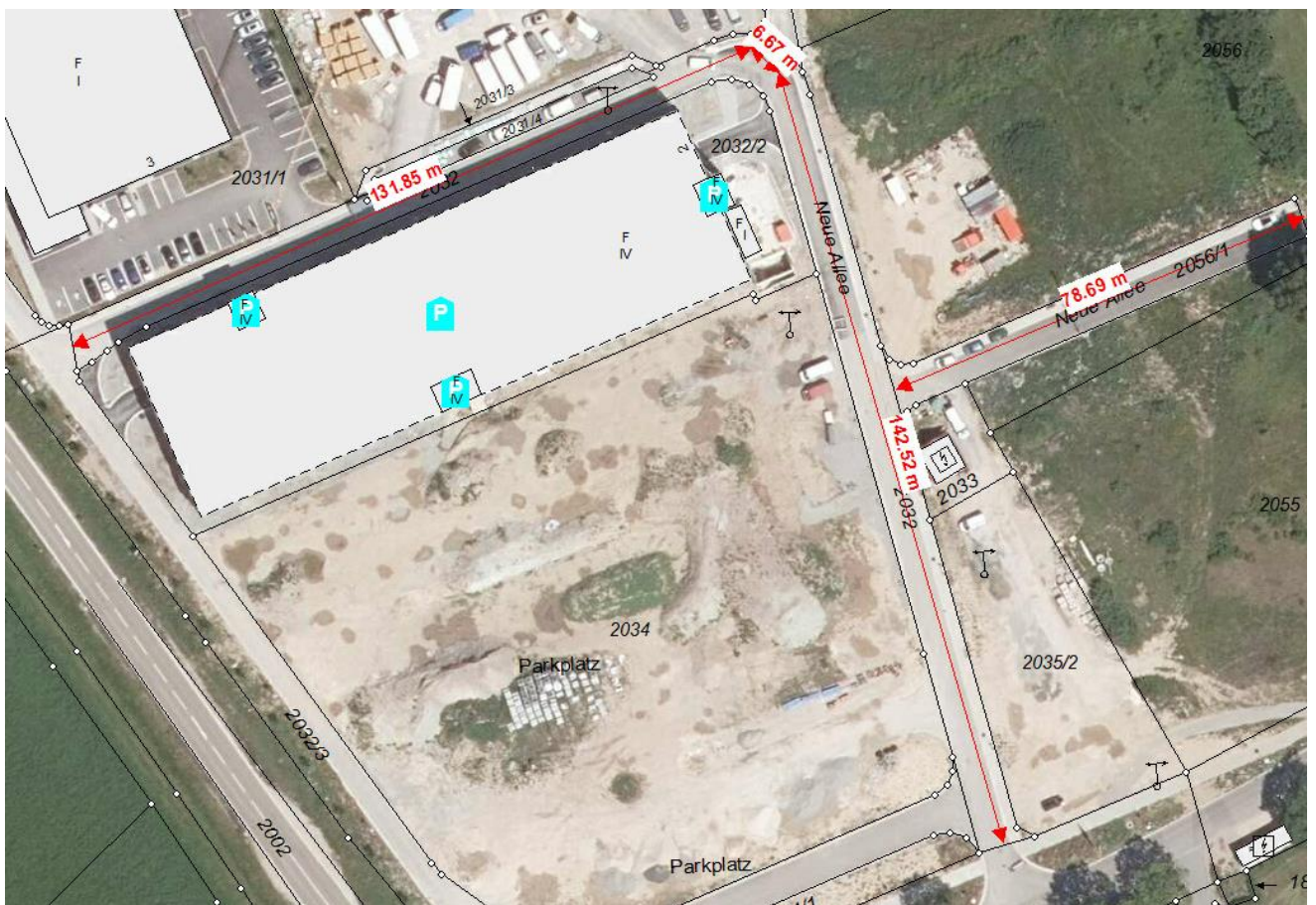
Schirmer, Sigrid

Betreff:

Widmung der Straße mit der Bezeichnung „Neue Allee“ zur Ortsstraße gem. Art. 6 Abs. 1 BayStrWG

Sachverhaltsdarstellung:

Die Benennung der Straße mit der Bezeichnung „Neue Allee“ hat der Stadtrat bereits am 20.02.2019 beschlossen. Jetzt bedarf es noch der Widmung (Verfügung) durch den lt. Geschäftsordnung zuständigen Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss.



Vorschlag zum Beschluss:

Die Straße „Neue Allee“, bestehend aus der Fl.-Nr. 2032 und der Fl.-Nr. 2056/1 Gmkg. Dinkelsbühl, wird hiermit gem. Art. 6 Abs. 1 i.V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet. Der Inhalt der Widmung bzw. Verfügung ist in der Anlage zu diesem Beschluss beschrieben – diese ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschluss:

Die Straße „Neue Allee“, bestehend aus der Fl.-Nr. 2032 und der Fl.-Nr. 2056/1 Gmkg. Dinkelsbühl, wird hiermit gem. Art. 6 Abs. 1 i.V. m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zur Ortsstraße gewidmet. Der Inhalt der Widmung bzw. Verfügung ist in der Anlage zu diesem Beschluss beschrieben – diese ist Bestandteil des Beschlusses.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/018/2022

Berichterstatter:

Betreff: Ausweisung eines Baugebietes für die Errichtung von Tinyhäusern auf dem Grundstück Flur-Nr. 2903 Gemarkung Dinkelsbühl; Empfehlungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Die Verwaltung plant die Ausweisung eines kleinen Baugebietes auf die Fläche des Grundstückes Flur-Nr. 2903 Gemarkung Dinkelsbühl für die Errichtung von Tinyhäusern. Das Grundstück befindet sich östlich des Campingplatzes „am Sandbuck“ und hat eine Größe von ca. 2000 qm. Mögliche Konzeptbeispiele aus einer Ausschreibung sind in der Anlage aufgezeigt. Auf dem Grundstück könnten je nach Parzellengröße 6 – 8 Tinyhäuser untergebracht werden. Die Stellplätze könnten beispielsweise im Norden unterhalb der Gemeindeverbindungsstraße Flur-Nr. 298 angeordnet werden. Die Häuser sollten über eine maximale Grundfläche von 40 qm verfügen und in Holzbauweise errichtet werden. Es sollten maximal 1 ½ Geschoße zugelassen werden. Im Übrigen können Details in der Sitzung diskutiert werden. Das Bebauungsplanverfahren kann nach Auffassung der Verwaltung im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB vorgenommen werden. Der Flächennutzungsplan müsste nicht geändert werden. Er sieht hier ein Sondergebiet (Wohnen) vor. Die Erschließung könnte privat oder von der Stadt vorgenommen werden, ebenso wie die Planung.

Anlagen:
Lageplan
FlnPl
Konzeptbeispiele

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen den Bebauungsplan „Tiny-Haus“ am Sandbuck im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220309/Ö5
Ja 4 Nein 3 Anwesend 7

Beschluss:

Mehrheitlich wurde der Beschluss gefasst, für die Tiny-Häuser Einzelbaugenehmigungen zu erteilen.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/034/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Ausweisung eines Wohnbaugebietes in Sinbronn für die Grundstücke Flur-Nrn. 570, 571 Gemarkung Sinbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Nachdem nach der Übergangsregelung des § 13 b BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren Ende des Jahres ausläuft, wird empfohlen, für den Ortsteil Sinbronn die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen. Das Baugebiet (WA) soll nördlich an die bestehende, am westlichen Rand von Sinbronn liegende Wohnbebauung anschließen.

Die zulässige überbaubare Fläche darf 10000 qm nicht überschreiten. Als GRZ wird 0,4 vorgeschlagen. Der Geltungsbereich, die auch nicht überbaubaren Flächen und Verkehrswege einschließt, kann deshalb wesentlich größer sein. Gemäß unseres Vorschlages liegt der Geltungsbereich bei ca. 25000 qm Gesamtfläche (185 m x 135 m). In diesem Bereich sollten am Nordrand ein ca. 2m breiter Entwässerungsgraben und danach ein ca. 4 m breiter landwirtschaftlicher Weg enthalten sein.

Detailplanungen und übrige Festsetzungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt. Der Satzungsbeschluss müsste bis spätestens Ende 2024 erfolgen. Der überwiegende Teil des vorgeschlagenen Gebietes liegt im Flächennutzungsplan mit der Festsetzung WA.
Anlagen: Lageplan mit ungefährem Geltungsbereich, FlNPI

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen die o.g. Fläche mit einem Bebauungsplan zu überplanen und die Aufstellung nach § 13 b BauGB zu beschließen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220309/Ö6
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen die o.g. Fläche mit einem Bebauungsplan zu überplanen und die Aufstellung nach § 13 b BauGB zu beschließen.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/021/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Erweiterung der Diakonie durch Neu- und Umbau zur Tagespflege auf dem Grundstück Flur-Nr. 1112/2 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die bestehende soziale Einrichtung nahe des Festplatzes zu sanieren und zu erweitern. Der Erweiterungsbau soll entlang der Rudolf-Schmidt-Str. als eingeschossiger Anbau mit den Ausmaßen von ca. 30 m x 11 m erfolgen. Hier soll künftig eine Tagespflege untergebracht werden. Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO eingehalten, weil sie die Mitte der Straße nicht überdecken. Lediglich zwischen der Kindertagesstätte und dem Neubau ist eine Abweichung erforderlich. Der Abstand beträgt hier zwischen den Gebäuden 5 m. Der Brandschutz wird durch einen entsprechenden Nachweis nachgewiesen.

Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220309/Ö7
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/022/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung eines Unterkunftsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 44 Gemarkung Waldeck

Sachverhaltsdarstellung:

Nach der Erweiterung des Gemüsebaubetriebs in Waldeck, die auch einen erhöhten Personalbedarf zur Folge hat, beantragt der Unternehmer im Rahmen einer Bauvoranfrage die Zustimmung für die Errichtung eines 2-geschossigen Unterkunftsgebäudes in L-Form mit den Ausmaßen von ca. 53,5 m x 45,5 m. In diesem Gebäude soll eine Betriebsleiterwohnung und 32 Doppelzimmer untergebracht werden. Der Neubau soll westlich der bestehenden Bebauung erfolgen. Die Baumaßnahme befindet sich zwar planungsrechtlich im Außenbereich wird aber unmittelbar an die benachbarte Bebauung angegliedert. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Es ist eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße geplant. Diese wird aber vom Landratsamt erst zugelassen, wenn das Ortsschild so versetzt wird, dass der Gemüsebetrieb innerhalb des Ortes liegt. Bis dahin erfolgt die Zufahrt rückwärtig bzw. seitlich über den Weg Flur-Nr. 46. Die Anbauverbotszone ist bis auf einige Stellplätze eingehalten. Die 4 in der Anbauverbotszone befindlichen Stellplätze werden vorerst im rückwärtigen Bereich des Grundstückes nachgewiesen.

Die Erschließung hat auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen. Das gilt für die Verbesserung des Weges, für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und die erforderliche Straßenbeleuchtung.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken hier Baureicht einzuräumen.

Anlagen: Lageplan, Planzeichnungen.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Mit dem Antragsteller ist eine Erschließungsvereinbarung zu treffen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220309/Ö8
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Mit dem Antragsteller ist eine Erschließungsvereinbarung zu treffen.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des
am**

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

09.03.2022

Vorlagennummer:

3/035/2022

Berichterstatter:

Herzog, Daniel

Betreff:

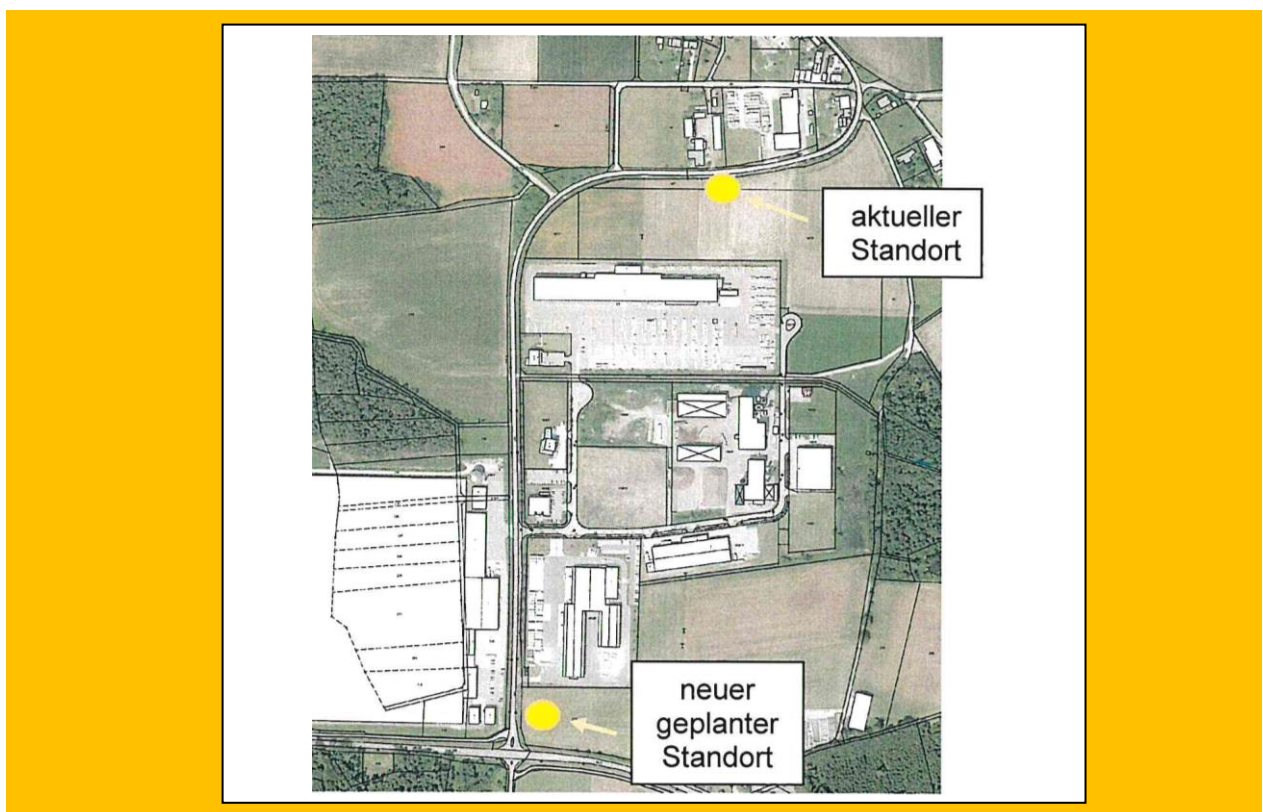
Versetzung des Ortsschildes in Waldeck

Sachverhaltsdarstellung:

Aufgrund der ständigen Vergrößerung des Gewerbegebietes in Waldeck und dem Anbau an den eigentlichen Ortskern beabsichtigt die Stadt Dinkelsbühl das Ortsschild gemäß dem Lageplan entsprechend zu versetzen, sodass in dem gesamten Bereich schon eine 50 km/h Regelung gilt.

Da es sich bei der Straße um eine Kreisstraße (Kr. AN 43) handelt hat die Straßenverkehrsbehörde schon Kontakt mit dem Kreis aufgenommen und um eine Stellungnahme gebeten. Mündlich wurde hier schon das Einverständnis vom Kreis erteilt. Eine schriftliche Stellungnahme erfolgt noch. Ebenso holt die Straßenverkehrsbehörde gerade noch Stellungnahmen von der Polizei und dem Ortssprecher von Waldeck ein.

Luftbild – Planung der Versetzung des Ortsschildes:



Vorschlag zum **Beschluss:**

Es besteht Einverständnis mit der Versetzung des Ortsschildes.

Beschluss:

Es besteht Einverständnis mit der Versetzung des Ortsschildes.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/023/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Sanierung und Erweiterung des Dreifamilienwohnhauses Flur-Nr. 2067 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Das Dreifamilienwohnhaus auf dem o.g. Grundstück, welches durch einen Brandfall stark beschädigt wurde, wird durch einen rückwärtigen dreigeschossigen verglasten Anbau mit Balkonen erweitert. Der Flachdach-Anbau ist ca. 5 m breit, 5,50 m tief und weist eine Höhe von ca. 9,50 m auf. Die Abstandsflächen werden auf dem eigenem Grundstück nachgewiesen, so dass bauordnungsrechtlich eine Zulässigkeit besteht. Im Kaufvertrag (siehe Anlage) wurde festgelegt wurde, dass bauliche Erweiterungen mit der Stadt Dinkelsbühl abzustimmen sind. Der Uferbereich wird vereinbarungsgemäß freigehalten. Das Grundstück befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich der Dinkelsbühler Baugestaltungssatzung aber in der Nähe des Segringer Torturms (siehe Foto). Von der Ellwanger Straße aus ist der Anbau nicht einsehbar, allerdings vom Alten Postweg.

Das Landesamt für Denkmalpflege wird am Verfahren beteiligt.

Anlagen: Planzeichnungen, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer:

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/024/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung eines Jugendraumes auf dem Grundstück
Flur-Nr. 209 Gemarkung Waldhäuslein

Sachverhaltsdarstellung:

Die Feuerwehr Burgstall-Waldhäuslein beantragt die Errichtung eines Jugendraumes auf dem Grundstück Flur-Nr. 209 Gemarkung Waldhäuslein südlich des bestehenden Feuerwehrhauses in Burgstall. Das eingeschossige Gebäude hat die Ausmaße von ca. 6 m x 6m. Das Grundstück befindet sich zwar im Außenbereich, die Bebauung hat aber keine negativen Auswirkungen zur Folge. Insbesondere ist die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten. Die Erschließung ist gesichert. Die Aufwendungen für die Baumaßnahmen werden in Eigenleistung erbracht.

Anlagen: Lagepläne, Antragsschreiben, Planskizzen

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220309/Ö11
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/025/2022

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Neubau eines Mehrzweckgebäudes für gastronomische und sportliche Zwecke sowie für Veranstaltungen auf dem Grundstück Flur-Nr. 1525 (Teilfläche) Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes und eines Lagergebäudes im Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Am Bildstöckle“. Das dreigeschossige Haupt-Gebäude beherbergt im KG eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen sowie Räume für Lager und Technik, im EG Küche, Büro, einen Shop und Lagerflächen für Kühlwaren und Küchenequipment, im 1. OG eine Yogaschule, Sanitäreinrichtungen und einen Tagungsraum für maximal 40 Personen und im DG eine Lounge, Nebenräume für Garderobe und Vorbereitung sowie einen Versammlungsraum für Veranstaltungen für maximal 70 Personen. Das Gebäude hat Ausmaße von ca. 26 m x 17 m und verfügt über ein flachgeneigtes Satteldach. Insgesamt werden auf dem Grundstück 30 Stellplätze nachgewiesen, wovon sich allerdings 3 im Grünbereich befinden, der unserer Meinung nach nicht beparkt werden sollte. Angesichts der Nutzungen erscheint der Vorrat an Stellplätzen zu knapp bemessen. Allein nach den Richtlinien müssten mindestens 34 Stellplätze nachgewiesen werden. Bei Vollausslastung ist jedoch von einem höheren Bedarf auszugehen. Hier sollte noch nach einer praktikablen Lösung gesucht werden. Die Vollausslastung wird überwiegend nur an den Wochenenden erfolgen. Die eingeschossige Lagerhalle hat die Ausmaße von ca. 22 m x 11 m und dient abgesehen von Lagerzwecken auch als KFZ-Unterstand. Das Hauptgebäude überschreitet die westliche Baugrenze um 2 m. Die Sportnutzung ist in den Festsetzungen nach der Art der Nutzung ausgeschlossen. In beiden Fällen ist eine Befreiung hinsichtlich der Art und des Maßes zur Genehmigung erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung könnte beide Befreiungen erteilt werden.

Planzeichnungen, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Yoga-Nutzung wird eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung zugelassen. Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung wird eine Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung zugelassen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer:

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgestellt.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 09.03.2022

Vorlagennummer: 3/026/2022

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Antrag auf Befreiungen vom B-plan Gaisfeld IV

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Bebauung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1880/48 im neuen Baugebiet Gaisfeld IV. Nach seiner Planung liegen sowohl Garage als auch Gartenhaus (25 qm) außerhalb der Baugrenzen und innerhalb derjenigen Fläche, für die private Grünmaßnahmen vorgesehen sind.

Zur Begründung trägt er vor, dass wegen dem Verteilerkasten östlich von seiner Bebauung eine weitere Bebauung nicht möglich wäre. Andererseits könnte der Wintergarten bei vorschriftsmäßiger Bebauung, der im Westen vorgesehen ist, nicht bebaut werden, weil die Abstandsflächen dann nicht eingehalten werden könnten. Grundsätzlich erscheint die Bebauung für das Grundstück zu groß. Im Übrigen hätte eine Befreiung Bezugswirkung und würde dazu führen, dass auch andere Grundstückseigentümer ihre Grundstücksfläche in gleicher Weise zur Bebauung vorsehen würden. Die Festsetzung der privaten Grünflächen wäre somit obsolet. Der Bebauungsplan lässt bauliche Anlagen jeglicher Art außerhalb der überbaubaren Grundfläche und in den privaten Grünflächen nicht zu.

Anlagen: Lageplan, B-plan, Antrag

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die beantragte Befreiung vom Bebauungsplan wird nicht zugelassen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20220309/Ö13

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die beantragte Befreiung vom Bebauungsplan wird nicht zugelassen.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

am 09.03.2022

Vorlagennummer: 3/027/2022

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Wohnhausneubau auf dem Grundstück Flur_Nr. 36
Gemarkung Esbach

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beantragt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses für seine Tochter auf dem o.g. Grundstück. Das Grundstück liegt im Außenbereich. Nördlich davon befindet sich das Wohnhaus des Antragstellers. Es liegt zwar keine Privilegierung vor aber angesichts der vorhandenen Bebauung und der Tatsache, dass eine weitere Bebauung ausgeschlossen ist, kann hier ausnahmsweise zugestimmt werden. Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt besteht bereits und muss wegen des untergeordneten Verkehrs nicht verbessert werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine biologische Kleinkläranlage. Das Einleiten kann wie beim vorhandenen Wohnhaus in den Krebsgraben erfolgen. Eine Erschließungsvereinbarung, die u.a. die Kostentragung für den Antragsteller festlegt, ist dann abzuschließen.

Anlagen: Lagepläne, Antrag, Skizze der Bebauungsabsicht

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20220309/Ö14
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/029/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 2980/20 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines kleinen Einfamilienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Galgenberg“. Der Bebauungsplan hat für dieses Grundstück kein Baufeld vorgesehen. Vermutlich deshalb, weil eine 20 KV-Leitung westlich auf dem gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Grundstück parallel zum Grundstück läuft. Eine Anfrage bei der N-Ergie zeigte, dass aus deren Sicht eine Bebauung möglich ist, weil die Sicherheitsabstände eingehalten werden. Feuerwehr, Stadtwerke und Tiefbauabteilung sehen keine unüberbrückbaren Hindernisse für eine Bebauung. Die Erschließung ist gesichert. Die Baugestaltung ist baugebietsverträglich. Ein Stellplatz ist auf dem Garagenhof 2980/21 vorgesehen. Der Eigentümer, der auch Eigentümer vom benachbarten Reihenhaus auf 2980/16 ist, hat sich hier einen zusätzlichen Stellplatz eintragen lassen. Für die Bauphase muss der Bauherr auf eigene Kosten die dafür vorgesehene Zufahrt auf 1184 (nur für die Bauphase) so herrichten lassen, dass eine Befahrung und Beschickung mit Baugerät möglich ist. Hierfür wird gesondert eine Vereinbarung getroffen. Ansonsten wird eine Zufahrt von 1184 nicht zugelassen. Aus Sicht der Verwaltung könnte somit der Baumaßnahme zugestimmt werden.

Anlagen: Lageplan, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiung vom Bebauungsplan für die geplante Bebauung wird zugelassen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20220309/Ö15
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiung vom Bebauungsplan für die geplante Bebauung wird zugelassen.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 09.03.2022
Vorlagennummer: 3/033/2022

Berichterstatter: Koller, Peter
Betreff: Wohnhausneubau auf dem Grundstück Flur-Nr. 1081/8 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines drei-geschossigen 5-Familienwohnhauses auf dem o.g. Grundstück. Das Gebäude hat die Ausmaße von ca. 13 m x 9 m und eine maximale Höhe von knapp 9 m. Es soll mit einem Flachdach versehen werden. Das bestehende Wohnhaus östlich davon wird saniert, der angehängte Wintergarten abgebrochen. Zwischen Neubau und Altbau soll ein eingeschossiger Flachdachbau eingefügt werden. Auf dem Grundstück werden im Osten 9 Stellplätze nachgewiesen. Neubau und Stellplatzanordnung sind mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Zwischen den beiden Gebäuden ist eine Abweichung von den Abstandsflächen erforderlich. Im Übrigen sind die Abstandsflächen eingehalten. Hinsichtlich Art und Maß fügt sich der Neubau ansonsten ein. In unmittelbarer Umgebung wurden vergleichbare Projekte errichtet bzw. genehmigt.

Anlagen: Baupläne, Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20220309/Ö16
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 09.03.2022
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

Neubau Kino an der Ellwanger Straße

Oberbürgermeister Dr. Hammer berichtet, dass sich das Verfahren zur Genehmigung des Kinos an der Ellwanger Straße in den letzten Zügen befindet. Die Planung wird dem Stadtrat in der Sitzung im April vorgestellt.

Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“

Der Bebauungsplanentwurf liegt in der Zeit vom 10.03. bis 11.04. öffentlich aus. Es ist vorgesehen, in der Juli-Stadtratssitzung den Satzungsbeschluss zu fassen.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 12.01.2022 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 BGUA/20220309/Ö16

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Lars Ehrmann
Schriftführer