

# Sitzungsniederschrift

**6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses, Beginn mit Ortstermin  
Besichtigung Garten, der Gartenbäuerin Frau Sonja Reichert in Langensteinbach am  
Mittwoch, 03.07.2013  
- öffentlich -**

---

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

---

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer    CSU

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Fritz Hammer	WL
Klaus Huber	CSU
Ernst Karl	FW
Hubertus Schmidt	CSU
Gerhard Zitzmann	B90/GRÜNE

---

Abwesend:

## Niederschrift

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

1. Umbau und Sanierung von 6 Wohnungen im Anwesen Schran-  
nengasse 2 VI/056/2013
2. Umbau und Sanierung des Anwesens Altrathausplatz 10 VI/057/2013
3. Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage Flur\_nr. 131 Ge-  
markung Weidelbach VI/058/2013
4. Umnutzung und Umbau des "Warnecke-Hauses" VI/059/2013
5. Einbau einer Wohnung in eine ehemalige Werkstatt, Manggasse  
5, DKB VI/060/2013
6. Wirtschaftsgarten vor dem Hotel, Schweinemarkt 1 VI/061/2013

Genehmigung der Niederschrift

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.07.2013  
**Vorlagennummer:** VI/056/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler  
**Betreff:** Umbau und Sanierung von 6 Wohnungen im Anwesen Schranngasse 2

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt das denkmalgeschützte Anwesen Schranngasse 2 zu sanieren und umzubauen, so dass letztendlich dort 6 Wohneinheiten untergebracht werden können. Die ehemals gewerbliche Einheit im EG soll so gestaltet werden, dass im Süden eine Wohnung eingebaut werden soll, während auf der Nordseite Keller,- Müll- und Technikräume untergebracht werden. An der Süd- und an der Ostfassade ist beabsichtigt, die historischen Schaufenster in Dinkelsbühler Fenster umzuwandeln. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sollten diese einzigartigen Fenster in ihrer jetzigen Form und Größe erhalten bleiben. Gespräche mit dem Bauherrn werden in dieser Hinsicht noch geführt.

Die übrigen Wohneinheiten sind auf die beiden Obergeschosse und das erste Dachgeschoß verteilt. Die Belichtung des Daches soll durch Gauben gesichert werden. Die Gesamtbreite der Gauben auf der Ostseite überschreitet das hierfür zulässige Maß von  $\frac{1}{4}$  der Gesamtbreite der Firstlänge. Dies kann nur mittels einer Abweichung von der Baugestaltungssatzung verwirklicht werden. Aus Sicht der Bauverwaltung bestehen hier allerdings keine Bedenken. Ferner müssen 3 Stellplätze bei der Stadt abgelöst werden.

Eine Nachbarbeteiligung ist noch vorzunehmen.

Anlagen: Lageplan, Planzeichnungen

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Schaufenster sollten erhalten bleiben. Eine Abweichung von der Satzung hinsichtlich der Gesamtgaubenbreite wird zugelassen. 3 Stellplätze sind bei der Stadt abzulösen.

---

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses, Beginn mit Ortstermin Besichtigung Garten, der Gartenbäuerin Frau Sonja Reichert in Langensteinbach

Beschlusnummer: BGUA/20130703/Ö1

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Schaufenster sind zu erhalten. Eine Abweichung von der Satzung hinsichtlich der Gesamtgaubenbreite wird zugelassen. 3 Stellplätze sind bei der Stadt abzulösen.

Dinkelsbühl, den 03.07.2013



**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses

**am** 03.07.2013

**Vorlagennummer:** VI/057/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler

**Betreff:** Umbau und Sanierung des Anwesens Altrathausplatz  
10

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt das denkmalgeschützte Anwesen Altrathausplatz 10 zu sanieren und umzubauen, so dass letztendlich 9 Wohneinheiten entstehen.

Im Erdgeschoss sollen 3 Wohneinheiten, die Technik- und Müllräume untergebracht werden. 3 Wohnungen sind jeweils im OG und im 1. DG geplant. Im Spitzboden sind Schlaf- und Sanitäräume für die 3 DG-Wohnungen vorgesehen. Die Belichtung soll auch hier über mehrere Dachgauben erfolgen. Die zweireihige Gaubenzeile widerspricht auch hier der Baugestaltungssatzung, weil die Gesamtgaubenbreite das zulässige Viertel der Firstlänge überschreitet. Hinsichtlich des abenteuerlichen Rettungsweges über die Schlafzimmer im 2. Dachgeschoss (insbesondere Wohnung 7 + 8 – RW für Wohnung 9 wird über ein stehendes Giebelfenster sichergestellt), bestehen erhebliche Bedenken. So ist geplant den Rettungsweg über eine Leiter auf einen darunterliegenden Steg am 1. DG zu führen (siehe Westansicht). Diese Art des 2. Rettungsweges wird von der Bauverwaltung nicht akzeptiert. Hier muss die Bauherrschaft eine vernünftige Lösung anbieten. Andernfalls sind hier Aufenthaltsräume nicht zulässig.

Eine Nachbarbeteiligung ist auch hier noch vorzunehmen. Darüber hinaus wären laut aktuellem Planungsstand 4 Stellplätze bei der Stadt abzulösen. Die Bauherrschaft ist selbstverständlich angehalten die Vorgaben der Baugestaltungssatzung einzuhalten (Fensterläden, Fenster im Norden!). Wenn der Brandschutz insgesamt sichergestellt ist und die Fenstergestaltung sich der Baugestaltungssatzung anpasst, empfiehlt die Bauverwaltung dem Gesamtkonzept zuzustimmen.

Anlagen: Lageplan, Planzeichnungen

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Einhaltung der Vorgaben in der Sachverhaltsdarstellung Einverständnis. Eine Abweichung von der Gaubenbreite wird zugelassen. Es sind 4 Stellplätze bei der Stadt abzulösen.

---

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses, Beginn mit Ortstermin Besichtigung Garten, der Gartenbäuerin Frau Sonja Reichert in Langensteinbach

Beschlusnummer: BGUA/20130703/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht vorbehaltlich der Einhaltung der Vorgaben in der Sachverhaltsdarstellung Einverständnis. Eine Abweichung von der Gaubenbreite wird zugelassen. Es sind 4 Stellplätze bei der Stadt abzulösen.

Dinkelsbühl, den 03.07.2013  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.07.2013  
**Vorlagennummer:** VI/058/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Peter Koller  
**Betreff:** Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage  
Flur\_nr. 131 Gemarkung Weidelbach

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 131 Gemarkung Weidelbach. Das Grundstück, welches jenseits der Autobahn liegt, hat eine Größe von ca. 6500 qm, so dass diese Fläche deutlich kleiner ist als die bereits genehmigte Freiflächenanlage nahe Weidelbach. Ursprünglich waren ohnehin 2 Flächen für Freilandanlagen vorgesehen. Die Bauverwaltung hat hinsichtlich Standort und Ausmaße keine Bedenken. Realisiert werden kann diese Maßnahme allerdings nur mit einer förmlichen Überplanung (VEP) und einer gleichzeitigen Änderung im Flächennutzungsplan. Im Rahmen dieser Bauvoranfrage geht es allein um die grundsätzliche Zustimmung dieses Gremiums. Sollte dies der Fall sein und der Antragsteller bereit sein für ein derartiges Verfahren, welches allein auf seine Kosten ginge, so würde im Stadtrat eine entsprechende Vorlage erfolgen.

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine weitere Behandlung im Stadtrat kann nach entsprechender Planvorlage erfolgen.

---

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses, Beginn mit Ortstermin Besichtigung Garten, der Gartenbäuerin Frau Sonja Reichert in Langensteinbach  
Beschlussnummer: BGUA/20130703/Ö3  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine weitere Behandlung im Stadtrat kann nach entsprechender Planvorlage erfolgen.

Dinkelsbühl, den 03.07.2013  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.07.2013  
**Vorlagennummer:** VI/059/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler  
**Betreff:** Umnutzung und Umbau des "Warnecke-Hauses"  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Wie vom Stadtrat beschlossen wird das „Warnecke-Haus“ umgenutzt und umgebaut. So wird im EG ein zusätzliches Besucher-WC, im Zentrum ein Raum zur Mehrfachnutzung (Musikerbereich) und weiterhin ein Lagerbereich für die Gastronomie eingerichtet. Ferner soll dort eine Verkaufstheke ihren Platz finden. Im OG werden Besprechungsraum/Umkleideraum, eine Teeküche und die Schneiderei untergebracht. Im Dachgeschoss sollen Bereiche für die Maske, den Fundus und Sanitärräume eingerichtet werden. Die Nachbarteilnahme erfolgt in den nächsten Tagen. Denkmalschutzrechtlich sind die Maßnahmen unbedenklich. Der Haushaltsansatz wird voraussichtlich nicht überschritten.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses, Beginn mit Ortstermin Besichtigung Garten, der Gartenbäuerin Frau Sonja Reichert in Langensteinbach

Beschlusnummer: BGUA/20130703/Ö4

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.07.2013  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.07.2013  
**Vorlagennummer:** VI/060/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler  
**Betreff:** Einbau einer Wohnung in eine ehemalige Werkstatt,  
Mangasse 5, DKB

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Antragsteller planen die ehemalige Werkstatt in eine Wohnung über 2 Geschoße umzunutzen. Straßenseitig erfährt das Gebäude abgesehen vom Einbau 2er Einzelgauben keine optischen Veränderungen. Im hofseitigen Bereich ist eine Erhöhung des Daches um ca. 1m geplant. Ferner soll auf der südöstlichen Hofseite anstelle des Pultdaches eine Dachterrasse verwirklicht werden. Besonders wegen der geplanten Erhöhung ist die Zustimmung der Nachbarn noch einzuholen. Die Fenstergestaltung, die zum Teil besteht, ist im Übrigen mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

---

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses, Beginn mit Ortstermin Besichtigung Garten, der Gartenbäuerin Frau Sonja Reichert in Langensteinbach  
Beschlussnummer: BGUA/20130703/Ö5  
Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

**Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 03.07.2013  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

**Vorlage zur Sitzung des** Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses  
**am** 03.07.2013  
**Vorlagennummer:** VI/061/2013

---

**Berichterstatter:** Herr Holger Göttler  
**Betreff:** Wirtschaftsgarten vor dem Hotel, Schweinemarkt 1  
**Sachverhaltsdarstellung:**

Der neue Betreiber des Hotels möchte vor seinem Haus zwei kleine Flächen als Wirtschaftsgarten nutzen. Bei dem Teil rechts des Eingangs ist das Grundstück im Eigentum des Hotels, die linke Fläche ist städtisch, hier ist also eine Sondernutzungserlaubnis nötig. Da die Fläche insgesamt sehr schräg ist, soll ein Holzpodest mit Geländer (senkrechte Holzstäbe) errichtet werden. Die Möblierung orientiert sich an der klassischen Biergartenbestuhlung (Klappstühle mit Holzlaten). Aus der Sicht der Verwaltung kann diesem Antrag zugestimmt werden.

Anlage: Lageplan

**Haushaltsrechtliche Vermerke:**

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Wirtschaftsgarten vor dem Hotel am Schweinemarkt 1 wird zugestimmt.

---

6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses, Beginn mit Ortstermin Besichtigung Garten, der Gartenbäuerin Frau Sonja Reichert in Langensteinbach  
Beschlussnummer: BGUA/20130703/Ö6  
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Dem Wirtschaftsgarten vor dem Hotel am Schweinemarkt 1 wird zugestimmt.

Dinkelsbühl, den 03.07.2013  
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

## Genehmigung der Niederschrift

---

Dr. Christoph Hammer  
Oberbürgermeister

Peter Koller   Simone Sellner  
Schriftführer/in