

Sitzungsniederschrift

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 06.05.2015 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl
Heinrich Piott	Wählergruppe Land
Heinrich Schöllmann	CSU
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen

Stellvertreter

Hans-Peter Mattausch	CSU	Vertretung für Herrn Klaus Huber
Helmut Müller	SPD	Vertretung für Frau Ulrike Fees

Abwesend:

Mitglieder:

Ulrike Fees	SPD
Klaus Huber	CSU

Niederschrift

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

Beginn mit Ortstermin zu Top 1 - Treffpunkt Eingang Friedhof

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Friedhof Dinkelsbühl- Aktuelle Baumaßnahmen | 3/046/2015 |
| 2. | Umbau von ehemaligen gewerblichen Räumen in zwei Wohneinheiten, Flur-Nr. 426 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/037/2015 |
| 3. | Anfrage zur Errichtung einer überdachten Pergola am Anwesen Nestleinsberggasse 14, Flurnummer 519, Gemarkung Dinkelsbühl | 3/040/2015 |
| 4. | Abbruch Nebengebäude und Schuppen; Wiederaufbau als Wohngebäude auf Flur-Nr. 258 Gemarkung Dinkelsbühl | 3/038/2015 |
| 5. | Bauanfrage Carport, Hoffeldweg 18, Flurnummer 1801/20, Gemarkung Dinkelsbühl | 3/042/2015 |
| 6. | Bauvoranfrage Wohnhausaufstockung und Errichtung Doppelgarage, Gademannstraße 79, Flurnummer 2981/1, Gemarkung Dinkelsbühl | 3/043/2015 |
| 7. | Einbau einer KFZ-Werkstatt (teilweise Nutzungsänderung) am Anwesen Flur-Nr. 164 Gemarkung Seidelsdorf | 3/036/2015 |
| 8. | Bauantrag Neubau Büro mit Wohnhaus, Hallenumnutzung Landwirtschaft (alt) zu Unterstellhalle Baumaschinen (neu), Anwesen Flurnummer 970 und 971/1, Gemarkung Langensteinbach | 3/041/2015 |
| 9. | Vorhabenbezog Bebauungsplan Sandäcker-Nr.2 - Wilburgstetten; Stellungnahme-der-Stadt-Dinkelsbühl-zur-Behördenbeteiligung | 3/039/2015 |

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Beginn mit Ortstermin zu Top 1 - Treffpunkt Eingang Friedhof

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/046/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Friedhof Dinkelsbühl- Aktuelle Baumaßnahmen
Sachverhaltsdarstellung:

In der letzten Stadtratssitzung hat Herr Stadtrat Müller die WC-Anlage im Friedhof Dinkelsbühl angesprochen und die Situation an den Ein- und Ausgängen hinsichtlich der Müllsituation. Diese beiden Punkte werden vor Ort besichtigt werden.

Im Friedhof sind in den vergangenen Jahren einzelne Baumaßnahmen durchgeführt worden, es stehen noch weitere an. Es soll hier ein Überblick gegeben werden und die aktuell anstehende Maßnahme (Sanierung Vorplatz Aussegnung mit barrierefreiem Zugang) vorgestellt werden.

Anlage: Skizze Vorplatz, Photo Vorplatz

Vorschlag zum **Beschluss:**

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

Beschluss:
Ohne Beschluss!

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/037/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler

Betreff: Umbau von ehemaligen gewerblichen Räumen in zwei Wohneinheiten, Flur-Nr. 426 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Apotheke sollen zwei kleinere Wohneinheiten entstehen. Neu eingebaut wird jeweils ein Bad mit den entsprechenden sanitären Anlagen. Äußerlich entstehen keine Veränderungen, abgesehen vom Einbau eines zusätzlichen Fensters in Wohnung „1“.

Im Zuge der Umbauarbeiten für das neu einzurichtende Ladengeschäft zum Ledermarkt hin wurden auch Gespräche geführt bezüglich eines Umbaus der Treppenanlage (Ergänzung um eine Rampe, Vergrößerung/Erweiterung Podest); Unterlagen hierzu werden zur Sitzung nachgereicht.

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird die Maßnahme am 06-056-2015 abgestimmt.

Anlagen: 1 Lageplan, Grundriss, Ansicht

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150506/Ö2

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/040/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Anfrage zur Errichtung einer überdachten Pergola am Anwesen Nestleinsberggasse 14, Flurnummer 519, Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an, ob an der Rückseite seines Gebäudes eine überdachte Pergola errichtet werden kann, angedacht ist eine filigrane Stahlkonstruktion.

Nach Kenntnis der Verwaltung wurde eine solche bisher in der Altstadt noch nicht genehmigt, aber es bestehen bereits einige.

In der Baugestaltungssatzung sind lediglich Vordächer geregelt („unzulässig“).

Eine möglichst zurückhaltende Gestaltung sollte gewährleisten, dass das Hauptgebäude nicht in seiner Wirkung beeinträchtigt wird. Dies ist durch die untere Variante mit dem Flachdach gegeben.

Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird die Maßnahme am 06-05-2015 abgestimmt.

Anlage: Skizze

Vorschlag zum **Beschluss:**

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses

Beschlusnummer: BGUA/20150506/Ö3

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/038/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Abbruch Nebengebäude und Schuppen; Wiederaufbau als Wohngebäude auf Flur-Nr. 258 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Bereits in der Februarsitzung wurde ein gleichlautender Antrag mehrheitlich abgelehnt. Nun hat der Bauherr eine nochmals reduzierte Variante vorgelegt. Der bisher als 4-geschossig geplante Hauptbaukörper wurde um ein Geschoss reduziert, so dass der geplante Neubau deutlich unter dem Altbau zurückbleibt. Dies wirkt sich nun auch auf die vorgesehene Altane aus, die ebenfalls kleiner ausfallen wird. Die Anzahl der Gauben wurde ebenfalls reduziert, so dass diese nun den Vorgaben der Baugestaltungssatzung entsprechen. Zur Genehmigung müsste eine Abweichung hinsichtlich des geplanten Kniestocks zugelassen werden.

Vertreter der Regierung von Mittelfranken, die die geplante Baumaßnahme vor Ort besichtigt hatten, vertreten die Auffassung, dass sich der Neubau in der vorliegenden Form hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere in Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlage und deren Anzahl der Vollgeschosse – in die nähere Umgebung einfügt. In deren Stellungnahme wird wörtlich ausgeführt, dass im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein harmonischer Gesamteindruck entsteht.

Anlagen: Planzeichnungen

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Kniestockausbildung wird eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugelassen.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150506/Ö4
Ja 3 Nein 4 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Kniestockausbildung wird eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugelassen.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/042/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Bauanfrage Carport, Hoffeldweg 18, Flurnummer 1801/20, Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Die Bauvoranfrage hat die Errichtung eines Carports zum Inhalt; da der Bebauungsplan „Am Hoffeld“ hier keine überbaubare Fläche hat, ist eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nötig.

Im Bebauungsplan ist dieser Bereich entlang der ganzen Straße als Vorgartenzone von Bebauung freigehalten. Auf der anderen Straßenseite wurde bereits ein Carport genehmigt. Da der Carport auf Seitenwände verzichtet, erscheint die Durchlässigkeit, die Durchsicht in diesen ersten Metern des Grundstückes auch mit der Bebauung noch möglich, von daher wird von Seiten der Verwaltung eine Befreiung vorgeschlagen.

Anlage: Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Bebauung besteht Einverständnis; es wird von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche befreit.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150506/Ö5
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Bebauung besteht Einverständnis; es wird von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche befreit.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/043/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Bauvoranfrage Wohnhausaufstockung und Errichtung Doppelgarage, Gademannstraße 79, Flurnummer 2981/1, Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Modernisierung des Gebäudes auf dem o.g. Grundstück. Dabei soll gleichzeitig das Gebäude aufgestockt werden und so eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden; die Erschließung erfolgt über eine außenliegende Treppe. Für die nötigen Stellplätze soll eine neue Doppelgarage errichtet werden.

Der Bebauungsplan „Am Galgenberg“ sieht hier eine zweigeschossige Bebauung vor; östlich des Grundstücks stehen bereits Gebäude mit einer vergleichbaren Geschossigkeit, wobei auch hier der Bebauungsplan ein Zweigeschossigkeit vorschreibt; unter diesem Gesichtspunkt erscheint eine Befreiung möglich. Der direkt angrenzende Nachbar hat sein Einverständnis signalisiert.

Für den Standort der Doppelgarage bedarf es einer Befreiung von den Baugrenzen; das Grundstück ist ausreichend groß für die Baumaßnahme.

Anlage: Lageplan, Skizze

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis, die Befreiungen vom Bebauungsplan (Geschossigkeit, Baugrenzen) werden befürwortet.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150506/Ö6
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis, die Befreiungen vom Bebauungsplan (Geschossigkeit, Baugrenzen) werden befürwortet.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/036/2015

Berichterstatter: Herr Peter Koller
Betreff: Einbau einer KFZ-Werkstatt (teilweise Nutzungsänderung) am Anwesen Flur-Nr. 164 Gemarkung Seidelsdorf

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant in das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen eine KFZ-Werkstatt einzubauen. Auf ca. 150 qm verteilen sich Hubböden, Werkbänke und ein Reifenprüfstand (siehe Anlage). Veränderungen am Gebäude sind nicht geplant. Die öffentlich-rechtlichen Belange, insbesondere wasserrechtliche, wurden mit den Stadtwerken, dem Landratsamt und der Tiefbauverwaltung der Stadt abgeklärt. Mit entsprechenden Nebenbestimmungen bestehen gegen die geplante Baumaßnahme keine Bedenken. Planungsrechtlich befindet sich zwar das Grundstück im Außenbereich; nach Auffassung der Verwaltung könnte man dieser Nutzungsänderung jedoch zustimmen.

Anlagen: Lageplan, Grundriss

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Nutzungsänderung besteht Einverständnis.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150506/Ö7
Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der Nutzungsänderung besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/041/2015

Berichterstatter: Herr Holger Göttler
Betreff: Bauantrag Neubau Büro mit Wohnhaus, Hallenumnutzung Landwirtschaft (alt) zu Unterstellhalle Baumaschinen (neu), Anwesen Flurnummer 970 und 971/1, Gemarkung Langensteinbach

Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragsteller beantragen die o.g. Baumaßnahme. Die landwirtschaftliche Halle wurde 2008 genehmigt und soll jetzt im Zuge einer Betriebsverlagerung umgenutzt werden für die Belange des Betriebes. Gleichzeitig soll auch das Büro und die Wohnung des Betriebsinhabers auf dem Grundstück neu errichtet werden.

Die Grundstücke sind dem Außenbereich zuzuordnen, es wurde aber bereits auf dem Nachbargrundstück eine gewerbliche Bebauung genehmigt. Die Wohnung ist nur als Betriebsinhaberswohnung zulässig, da ansonsten immisionsschutzrechtliche Konflikte entstehen können. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Plan dargestellt.

Die Kosten für nötige Erschließungsarbeiten sind durch den Bauantragsteller zu tragen; eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen. Die beiden Grundstücke sind zu verschmelzen.

Anlage: Lageplan

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der beantragten Baumaßnahme besteht Einverständnis.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150506/Ö8
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Mit der beantragten Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Vorlage zur Sitzung des Bau, Grundstücks- und Umweltausschusses
am 06.05.2015
Vorlagennummer: 3/039/2015

Berichterstatter: Herr Klaus Wüstner
Betreff: Vorhabenbezog Bebauungsplan Sandäcker-Nr.2 -
Wilburgstetten; Stellungnahme-der-Stadt-Dinkelsbühl-
zur-Behördenbeteiligung

Sachverhaltsdarstellung:

Das Ingenieurbüro Heller (Herrieden) hat mit Schreiben vom 22.04.2015 über eine Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) i.S. Betriebserweiterung Fa. Georg Müller GmbH im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sandäcker Nr. 2“ informiert.

Anlagen:

1 Schreiben – Ing.Büro Heller vom 22.04.2015
1 Bebauungsplan-Entwurf
1 Begründung mit Umweltbericht

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die Stadt Dinkelsbühl hat keine Einwendungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht – gem. Vorlage vom 22.04.2015) „Sandäcker Nr. 2“.

04. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses Beschlussnummer: BGUA/20150506/Ö9
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Stadt Dinkelsbühl hat keine Einwendungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht – gem. Vorlage vom 22.04.2015) „Sandäcker Nr. 2“.

Dinkelsbühl, den 06.05.2015
Bau, Grundstücks- und Umweltausschuss

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Peter Koller Simone Sellner
Schriftführer/in