



Markt Dietenhofen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 06.11.2017
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	21:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang
Bräuer, Jürgen
Burgis, Wolfgang
Scheiderer, Klaus
Simon, Fritz
Ziegler, Christoph

Schriftführer/in

Engelhard, Birgit

Verwaltung

Neumann, Jürgen

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin: Feuerwehrhaus Kleinhaslach (auch Treffpunkt)
- 2 Baugebiet Rüderner Straße; Satzungsentwurf
- 3 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 3.1 Bauantrag von Herrn Dumitru und Frau Raluca-Mihaela Macrea, Würzburger Straße 579; 90768 Fürth; Wohnhausneubau mit Carport und Garage, FINr. 638/118 Gemarkung Dietenhofen (Gutenbergstraße 11) **2017/569**
- 3.2 Tekturantrag zum Bauantrag von Frau Thea und Herrn Christian Bezold, Adelmansdorf 9, 90599 Dietenhofen; Nutzungsänderung und Erweiterung eines best. Nebengebäudes zu Servicehalle für Kfz-Teilehandel, FINr. 284/6 Gemarkung Haasgang (Adelmannsdorf 27) **2017/570**
- 3.3 Bauantrag des Herrn Christoph Ziegler, Kleinhabersdorf 23, 90599 Dietenhofen; Neubau eines Bürogebäudes und Anbau einer Abbundhalle auf den Grundstücken FINr. 595/1 und 1852 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhabersdorf 23) **2017/568**
- 4 Verschiedenes
- 4.1 Bebauungsplan Neudorfer Höhe; Abwasser - Sachstand
- 4.2 Bebauungsplan Andorf - Frickendorf; Vorstellung erster Entwurf
- 4.3 Bauantrag des Herrn Werner Bartonitz, Im Vogelherd 11, Schwabach; Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 612/44 Gemarkung Dietenhofen (Daimlerstraße 23)
- 4.4 Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen in der Blumenstraße
- 4.5 Ersatzneubau der Kindertagesstätte Villa Kunterbunt; Sachstand Förderung
- 5 Wünsche und Anträge
- 5.1 Buswartebereich in Neudorf
- 5.2 Müllablagerungen am Feldweg entlag des künftigen Baugebiets "Nördlich der Rüderner Straße"
- 5.3 Sicherung des Hanges auf dem Grundstück FINr. 252 Gemarkung Ebersdorf

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Ortstermin: Feuerwehrhaus Kleinhaslach (auch Treffpunkt)

1. Zeltplatz

Die durch Fluchtstäbe abgesteckte Fläche des vorgesehenen Zeltplatzstandorts verdeutlicht dem Bauausschuss, dass ein 25 m breites Zelt auf der gewünschten Fläche nicht realisierbar ist. Von der Grenze der hanglagigen Wiese bis zum Böschungskopf entlang der Straße stehen 19,50 m zur Verfügung. Das wie bereits vorgeschlagene Abgraben der Fläche, würde voraussetzen, dass entlang der Grenze der hangseitigen Wiese eine Stützmauer errichtet werden muss. Die dadurch gewonnene Breite würde dann bis zur Baumreihe entlang der Straße 25 m betragen. Um diesen Zustand herzustellen, sind massive Erdbewegungen sowie das Errichten einer Stützmauer erforderlich.

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss spricht sich dafür aus, das bestehende Gelände in seiner jetzigen Form zu belassen, lediglich im Bereich des Spielplatzes soll die Fläche den Anforderungen angepasst werden.

2. Spielplatz

Herr 1. Bürgermeister Erdel spricht in diesem Zusammenhang die Festlegung des Spielplatzstandorts an.

Herr 1. Feuerwehrkommandant Geyer erläutert, dass die Wahl des Spielplatzstandorts am Badeweiher oder in der Böschung zwischen dem Feuerwehrhaus und dem aufgefüllten Gelände zweigeteilt ist.

Nach Abwägung der vorgetragenen Argumente empfiehlt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss, in Hinblick auf die Gefahren, die für die Kinder am Badeweiher entstehen können, den neuen Spielplatz wie bereits vorgesehen in die Böschung beim Feuerwehrhaus zu integrieren.

3. Defibrillator

Herr 1. Feuerwehrkommandant Geyer, erklärt auf Anfrage, dass für das Feuerwehrhaus Kleinhaslach ein Defibrillator im Eingangsbereich vorgesehen ist. Die Lage sowie die Anschlussleitungen sind bereits mit dem Elektrofachplaner geklärt.

4. Bautenstand und weiterer Bauablauf

Herr Architekt Becker erläutert den Bautenstand und den weiteren Bauablauf.

Die Rohinstallationen für Heizung, Sanitär und Elektro sollen in der KW 45 fertiggestellt werden, mit den Vorarbeiten zur Herstellung des Innenputzes soll in der darauf folgenden Woche begonnen werden. Der Hauswasseranschluss soll evtl. in der KW 46 erfolgen, sofern das Tiefbauunternehmen freie Kapazitäten hat. Die Hausanschlüsse für Strom und Telekom sind für den November geplant.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Baugebiet Rüderner Straße; Satzungsentwurf

Herr Bierwagen, Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, stellt das Planblatt vor.



Im Norden östlich des RRB wurden nun 3 größere Grundstücke ausgewiesen, um auch der Nachfrage nach größeren Grundstücken gerecht zu werden. Eine Verschiebung der Baugrenze nach Norden auf diesen drei Grundstücken wurde aufgrund des großen Höhenunterschieds nicht vorgenommen. Zudem ist aufgrund des Artenschutzes ein Abstand von 10 m zur Hecke einzuhalten.

Herr MGR Burgis weist daraufhin, dass es in diesem Baugebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine Wohnungen zu kaufen gibt.

Herr Bierwagen schlägt vor, auf den Grundstücken Nr. 18, 19, 20 und 21 (siehe Planblatt) eine größere Bebauung zuzulassen.

Auch Herr MGR Scheiderer befürwortet, in einem Bereich die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten abzuheben.

Sodann wurde der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan besprochen. Hierzu ergaben sich zu einzelnen Festsetzungen Änderungen.

Die Höhe der Gebäude wird über festgesetzte NN-Höhen ca. in der Mitte des jeweiligen Bau-fensters auf einem Grundstück festgelegt. Zusätzlich wird die maximale Wandhöhe bei geneigten Dachflächen und bei Flachdächern festgesetzt.

Hauseingangsüberdachungen sind mit offenen Seitenwänden bis zu 1,50 m zulässig.

Die Begrünung von Flachdächern ist nicht erforderlich. Ebenso soll eine Festsetzung der Kniestockhöhe nicht erfolgen. Bei den Stellplätzen soll gestattet werden, dass ein Stellplatz im Stauraum einer Garage oder Carports liegen darf. Die Festsetzung, dass die Hinterlegung der Einfriedung mit Strohmatten oder ähnlichem Material unzulässig ist, ist zu streichen. Desweiteren sind die vier Bäume an den öffentlichen Stellplätzen ebenfalls zu streichen.

Beschluss:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, den Bebauungsplanentwurf und Satzungsentwurf mit den besprochenen Änderungen anzunehmen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3	Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
--------------	--

TOP 3.1	Bauantrag von Herrn Dumitru und Frau Raluca-Mihaela Macrea, Würzburger Straße 579; 90768 Fürth; Wohnhausneubau mit Carport und Garage, FINr. 638/118 Gemarkung Dietenhofen (Gutenbergstraße 11)
----------------	--

Die Eheleute Macrea haben einen Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Carport und Garage auf dem Grundstück FINr. 638/118 Gemarkung Dietenhofen eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord-West“ und daher beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wären folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze im Süden
- Garagenstandort
- Kniestockhöhe (zulässig: 50 cm; geplant: 75 cm)

In der Sitzung vom 03.07.2017 hat der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss eine Bauvoranfrage zu dem Bauvorhaben behandelt. Hier wurde das Einvernehmen zum Bauvorhaben und zur Befreiung Überschreitung der Baugrenze in Aussicht gestellt, falls ein Bauantrag gestellt wird.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Bauvorhaben der Eheleute Macrea zum Wohnhausneubau mit Carport und Garage auf dem Grundstück FINr. 638/118 Gemarkung Dietenhofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nord-West“ i. S. d. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Baugrenze im Süden
- Garagenstandort
- Kniestockhöhe (zulässig: 50 cm; geplant: 75 cm)

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3.2 Tekturantrag zum Bauantrag von Frau Thea und Herrn Christian Bezold, Adelmansdorf 9, 90599 Diethenhofen; Nutzungsänderung und Erweiterung eines best. Nebengebäudes zu Servicehalle für Kfz-Teilehandel, FINr. 284/6 Gemarkung Haasgang (Adelmansdorf 27)

Herr Christian und Frau Thea Bezold haben einen Tekturantrag zur Nutzungsänderung und Erweiterung eines bestehenden Nebengebäudes zu Servicehalle für Kfz-Teilehandel auf dem Grundstück FINr. 284/6 der Gemarkung Haasgang eingereicht.

Gegenstand der Tekturplanung ist die Vergrößerung der Servicehalle von ca. 109 m² auf ca. 230 m². Die Servicehalle wird nun mit einem Satteldach errichtet.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche nach Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Tekturantrag der Frau Thea und des Herrn Christian Bezold zur Nutzungsänderung und Erweiterung eines bestehenden Nebengebäudes zu Servicehalle für Kfz-Teilehandel auf dem Grundstück FINr. 284/6 der Gemarkung Haasgang.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3.3 Bauantrag des Herrn Christoph Ziegler, Kleinhabersdorf 23, 90599 Diethenhofen; Neubau eines Bürogebäudes und Anbau einer Abbundhalle auf den Grundstücken FINr. 595/1 und 1852 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhabersdorf 23)

Herr Christoph Ziegler hat einen Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes und Anbau einer Abbundhalle auf den Grundstücken FINr. 595/1 und einer Teilfläche von FINr. 1852 Gemarkung Kleinhaslach eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und daher beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Es handelt sich um ein Sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben kann zugelassen werden, da es sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt und die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben von Herrn Christoph Ziegler zum Neubau eines Bürogebäudes und zum Anbau einer Abbundhalle auf den Grundstücken FINrn. 595/1 und 1852 der Gemarkung Kleinhaslach.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Befangen 1

TOP 4 Verschiedenes

TOP 4.1 Bebauungsplan Neudorfer Höhe; Abwasser - Sachstand

Herr Bierwagen erklärt, dass das RRB nun auf dem Grundstück FINr. 590/5 Gemarkung Diethofen geplant ist. Das anfallende Regenwasser soll nun über einen offenen Graben entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebiets zu einem Durchlass unterhalb der Straße und sodann entlang des Grundstücks FINr. 590/5 in einem Graben nach Nordwesten zum RRB abgeleitet werden. Dabei wurde in dem Entwurf vom 05.05.2017 nun berücksichtigt, dass der offene Graben außerhalb der Bauverbotszone verläuft.

Für das RRB ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Hierzu sollte zügig ins Verfahren eingestiegen werden. Vor Beginn des Verfahrens ist jedoch mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach der Verlauf der Leitungen (insbesondere des Grabens) innerhalb oder außerhalb der Bauverbotszone nochmals abzustimmen.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.2 Bebauungsplan Andorf - Frickendorf; Vorstellung erster Entwurf

Für ein mögliches Baugebiet in Andorf – Frickendorf wurde ein Entwurf seitens des Ingenieurbüros Christofori und Partner, Roßtal, erstellt. Der Entwurf wurde dem Landratsamt Ansbach vorgelegt, welches dem Entwurf positiv gegenübersteht.

Der Entwurf soll nun in Abstimmung mit der Verwaltung nochmals überarbeitet werden und sodann wieder im Gremium vorgestellt werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.3 Bauantrag des Herrn Werner Bartonitz, Im Vogelherd 11, Schwabach; Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 612/44 Gemarkung Diethofen (Daimlerstraße 23)

Herr 1. Bürgermeister Erdel informiert die Ausschussmitglieder, dass am 06.11.2017 der Bauantrag des Herrn Bartonitz zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück FlNr. 612/44 Gemarkung Diethofen eingereicht wurde. Eine Behandlung des Bauantrags war aufgrund der kurzfristigen Vorlage in dieser Sitzung nicht mehr möglich.

Zu diesem Bauantrag ist beim Markt Diethofen eine E-Mail eines benachbarten Grundstückseigentümers eingegangen.

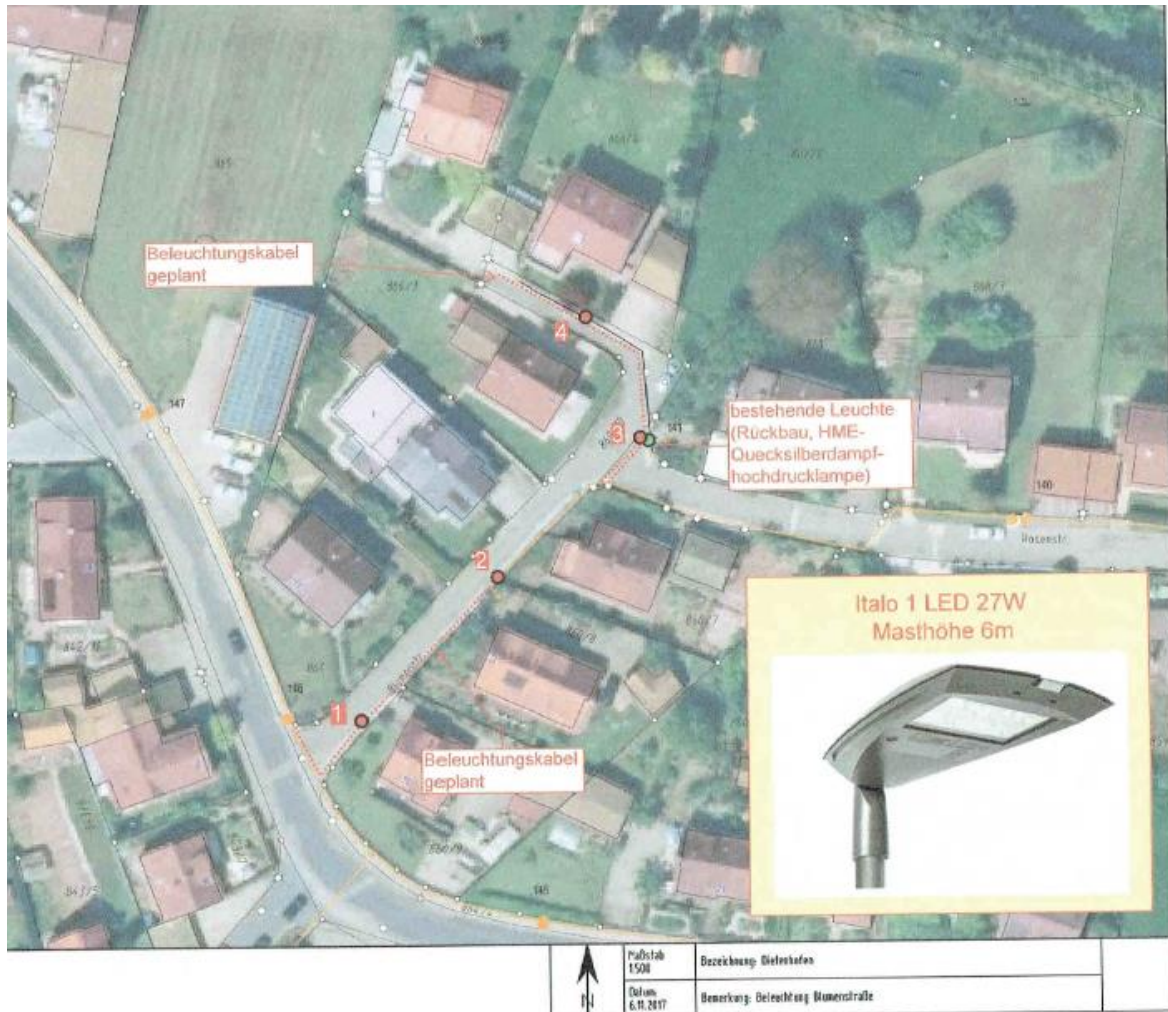
Der Bauantrag sowie die Nachbareinwendungen werden in der nächsten Bauausschuss-Sitzung behandelt.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.4 Errichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen in der Blumenstraße

Herr 1. Bürgermeister Erdel erklärt, dass aufgrund der derzeit laufenden Kanalarbeiten in der Blumenstraße die Möglichkeit besteht, die bestehende Straßenbeleuchtung auszutauschen und zu erweitern.

Folgender Vorschlag wird vorgestellt:



Die vier neuen Straßenleuchten wurden von der Main-Donau Netzgesellschaft zu einem Preis von 6.664,60 Euro angeboten. Ohne Austausch der bereits vorhandenen Leuchte belaufen sich die Kosten auf 5.217,73 Euro.

Beschluss:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, die vier Leuchten zu einem Gesamtpreis von 6.664,60 Euro brutto zu errichten.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 4.5 Ersatzneubau der Kindertagesstätte Villa Kunterbunt; Sachstand Förderung

Nach den neuen Förderrichtlinien wird ein zusätzlicher Zuschuss zur FAG-Förderung nur gewährt, wenn es sich bei dem bisher für die Kindertagesstätte Kunterbunt genutzten Gebäude um ein sanierungsbedürftiges Gebäude handelt und die Missstände bereits von der unteren Bauaufsichtsbehörde festgestellt wurden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Daher kann nur für die zusätzlich geschaffenen Plätze ein zusätzlicher Aufschlag zur bisherigen FAG-Förderung erwartet werden. Unter Vorbehalt errechnet sich ca. ein Zuschuss in Höhe von 2,0 Mio. Euro.

Die Regierung von Mittelfranken hat in diesem Zusammenhang nochmals daraufhingewiesen, dass für die Zuschussgewährung die Einhaltung der VOL/A, insbesondere der Schwellenwerte, zwingend erforderlich ist. Hierbei wäre konkret zu prüfen, ob ein VgV-Verfahren aufgrund der Baukosten erforderlich ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Wünsche und Anträge

TOP 5.1 Buswartebereich in Neudorf

Herr MGR Scheiderer erkundigt sich nach dem Sachstand zum Buswartebereich in Neudorf.

Die Verwaltung wird in der nächsten Sitzung den aktuellen Sachstand mitteilen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Müllablagerungen am Feldweg entlang des künftigen Baugebiets "Nördlich der Rüderner Straße"

Herr MGR Simon teilt mit, dass am Feldweg nördlich der Rüderner Straße Müllablagerungen (Grünabfälle) vorhanden sind und bittet, den Bauhof diese zu beseitigen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Sicherung des Hanges auf dem Grundstück FINr. 252 Gemarkung Ebersdorf

Es wird auf die fehlende Hangabsicherung auf dem Grundstück FINr. 252 Gemarkung Ebersdorf hingewiesen. Es ist bereits ein Baum umgefallen und bei Starkregen besteht die Gefahr, dass der Hang abrutscht bzw. Erdreich auf die Straße rutscht. Hier wurde bereits mit den Bauarbeiten zum Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses begonnen.

Die Verwaltung wird den Sachverhalt prüfen und weitere Schritte einleiten.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Birgit Engelhard
Schriftführer/in