



Markt Dietenhofen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 01.10.2018
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:25 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

Ausschussmitglieder

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

weitere Mitglieder

Vogel, Walter 2. BGM

Schriftführer/in

Engelhard, Birgit

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin:
 - 1.1 Anwesen Heinz Krauß (Treffpunkt Bibertbrücke 19:00 Uhr, gegenüber ehemals Tiffert) **2018/895**
- 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 2.1 Bauantrag auf bauliche Änderungen am bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 236/4 Gemarkung Diethofen (Am Weinberg 7) **2018/888**
 - 2.2 Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 234/3 Gemarkung Diethofen (Am Weinberg 2) **2018/889**
 - 2.3 Bauantrag zur Aufstockung des Dachgeschosses einer bestehenden Scheune und Nutzungsänderung zum Wohnraum auf dem Grundstück FINr. 236/3 Gemarkung Diethofen (Am Weinberg 1) **2018/890**
 - 2.4 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 697/1 Gemarkung Diethofen (Habichtweg 22) **2018/892**
 - 2.5 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 212/2 Gemarkung Diethofen (Peter-Henlein-Straße 6) **2018/893**
 - 2.6 Bauantrag auf Rückbau eines Pultdachs sowie Errichtung eines Satteldachs und überdachte Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 221/8 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 40) **2018/894**
- 3 Verschiedenes
 - 3.1 Obdachlosenunterkunft am Bauhof; Anschaffung eines neuen Containers und Standortfrage

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 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:
--------------	--------------------

TOP 1.1	Anwesen Heinz Krauß (Treffpunkt Bibertbrücke 19:00 Uhr, gegenüber ehemals Tiffert)
----------------	---

Bei der Ortseinsicht wurde festgestellt, dass der Damm des Bibers auf Höhe des Grundstücks FlNr. 142/2 Gemarkung Dietenhofen bereits von den Anwohnern entfernt wurde. Desweiteren gehört ein Teil der Sträucher und Bäume am Ufer der Bibert zurückgeschnitten.

Herr 1. Bgm. Erdel schlägt vor, am Ufer der Bibert ab Höhe des Grundstücks FINr. 141 Gemarkung Dietenhofen bis zur Höhe des Grundstücks FINr. 142/2 Gemarkung Dietenhofen Wasserflussteine eingebaut.

Beschluss:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 2	Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
--------------	--

TOP 2.1	Bauantrag auf bauliche Änderungen am bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 236/4 Gemarkung Dietenhofen (Am Weinberg 7)
----------------	---

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von Dachgauben sowie die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 236/4 Gemarkung Dietenhofen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Dietenhofen – Ost. Daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze (Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben „Bauliche Änderungen am bestehenden Wohnhaus sowie zur Errichtung eines Carports“ auf dem Grundstück FINr. 236/4 Gemarkung Dietenhofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

- der Baugrenze.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.2	Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 234/3 Gemarkung Dietenhofen (Am Weinberg 2)
----------------	--

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 234/3 Gemarkung Dietenhofen.

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Bauvorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 234/3 Gemarkung Dietenhofen (Am Weinberg 2).

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.3	Bauantrag zur Aufstockung des Dachgeschosses einer bestehenden Scheune und Nutzungsänderung zum Wohnraum auf dem Grundstück FINr. 236/3 Gemarkung Dietenhofen (Am Weinberg 1)
----------------	--

Gegenstand des Bauvorhabens ist die Aufstockung des Dachgeschosses der bestehenden Scheune und die Nutzungsänderung zu Wohnraum auf dem Grundstück FINr. 236/3 Gemarkung Dietenhofen.

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Bauvorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag zur Aufstockung Dachgeschoss der bestehenden Scheune und Nutzungsänderung zum Wohnraum auf dem Grundstück FINr. 236/3 Gemarkung Dietenhofen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.4 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 697/1 Gemarkung Dietenhofen (Habichtweg 22)

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 697/1 Gemarkung Dietenhofen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Bussardweg. Daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachfarbe

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ auf dem Grundstück FINr. 697/1 Gemarkung Dietenhofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

- der Dachfarbe.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.5 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 212/2 Gemarkung Dietenhofen (Peter-Henlein-Straße 6)

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 212/2 Gemarkung Dietenhofen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Dietenhofen – Ost. Daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Stauraum vor der Garage (festgesetzt: 5 m Breite und 5 m Tiefe; geplant: 8 m Breite und 3,60 m Tiefe)
- Baugrenze (Überschreitung im Osten und Süden)
- Dachform (festgesetzt: SD / WD, geplant: Flachdach)
- Dachneigung (festgesetzt: 35 – 42 Grad; geplant: 0 Grad)
- Dacheindeckung (festgesetzt: Ziegel oder Betondachsteine; geplant: Stahlbetonmassivdecke)
- Stützmauer im Süden (festgesetzt: max. 1 m Höhe; geplant: 1,5 m)

Die Erschließung ist gesichert.

Hinsichtlich der Befreiung bezüglich des Stauraums werden Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses“ auf dem Grundstück FINr. 212/2 Gemarkung Dietenhofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 Dietenhofen Ost hinsichtlich

- Baugrenze

- Dachform
- Dachneigung
- Dacheindeckung
- Stützmauer im Süden.

Zu der erforderlichen Befreiung hinsichtlich des Stauraums vor der Garage erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss kein Einvernehmen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 2.6 Bauantrag auf Rückbau eines Pultdachs sowie Errichtung eines Satteldachs und überdachte Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 221/8 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 40)

Gegenstand des Bauantrages ist die Nutzung des bestehenden Wohnhauses mit Neubau eines Carports und Errichtung eines Satteldaches auf dem Anbau auf dem Grundstück FINr. 221/8 Gemarkung Kleinhaslach.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Ein Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist zulässig, wenn die Ausführung oder die Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt das Grundstück als Mischgebiet dar. Weitere öffentliche Belange sind nicht berührt, so dass eine Beeinträchtigung nicht vorliegt.

Das Grundstück liegt an der öffentlichen Straße, sodass die Zufahrt gesichert ist. Das Gebäude verfügt bereits über einen Wasseranschluss. Ein Anschluss an die Entwässerungsanlage besteht noch nicht. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße verläuft beidseitig ein öffentlicher Regenwasser-(Oberflächenwasser-)kanal. Hier wäre ein Anschluss möglich. Der Abstand zum bestehenden Mischwasserkanal beträgt 66 m. Ein Anschluss ist über eine private Druckleitung im Grünstreifen entlang der Straße sowie einer Abwasserhebeanlage auf dem Baugrundstück möglich. Hierzu wurde dem Bauherrn eine Erschließungsvereinbarung zur Unterzeichnung vorgelegt. Mit dem Abschluss der Erschließungsvereinbarung ist die Erschließung gesichert.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben Nutzungsaufnahme des bestehenden Wohnhaus mit Errichtung eines Satteldachs am Anbau sowie Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 221/8 Gemarkung Kleinhaslach.

Die Erteilung des Einvernehmens zu dem genannten Bauantrag gilt vorbehaltlich der Unterzeichnung einer Erschließungsvereinbarung durch den Bauherrn.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3 Verschiedenes

TOP 3.1 Obdachlosenunterkunft am Bauhof; Anschaffung eines neuen Containers und Standortfrage

Herr 1. Bgm. Erdel erklärt, dass der Container am Bauhofgelände, der derzeit als Obdachlosenunterkunft dient, bereits in die Jahre gekommen ist und hinsichtlich der Isolierung usw. nicht den aktuellen Standards entspricht. Zudem ist keine Beleuchtung auf dem Zuweg zum Container vorhanden. Im Winter besteht eine Räum- und Streupflicht und die Zufahrt ist nicht befestigt. Der Wasseranschluss ist nicht frostsicher.



Es gibt daher die Überlegung, einen neuen Container auf dem Grundstück FINr. 157 Gemarkung Diethofen aufzustellen (Variante 1). Jedoch ist hier der Strom- und Wasseranschluss sehr schwierig und in dem Bereich sind sehr viele Kabelleitungen vom Trafohaus vorhanden.

Die Variante 2 sieht vor, den Container in der Nord-Ost-Ecke des Grundstücks aufzustellen. Dazu soll der Zaun in diesem Bereich geöffnet werden. Eine Beleuchtung wäre vorhanden und die Erschließung ist über die bestehenden Hallen möglich.

Für die Anschaffung des neuen Containers rechnet Herr 1. Bgm. Erdel mit Kosten in Höhe von ca. 5.000 Euro. Hinzu kommen noch die Kosten für die Erschließung (Strom, Wasser, Abwasser, Unterbau). Hierfür sind nochmals ca. 3.000 Euro bis 5.000 Euro einzurechnen.

Herr GR Arlt erklärt, dass dieser Standort (Variante 2) sehr kritisch gesehen wird. Er schlägt daher vor, den Container hinter den bestehenden Hallen an die nördliche Grundstücksgrenze aufzustellen (Variante 3). Frau Engelhard weist darauf hin, dass der Container als ein Gebäude unter 75 m³ zwar keiner Baugenehmigung bedarf, jedoch die Errichtung in den Abstandsflächen

der bestehenden Hallen nicht möglich ist, da es sich um ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen handelt.

Herr 1. Bgm. Erdel teilt weiter mit, dass auch die Möglichkeit der Unterbringung in dem Anwesen Nürnberger Straße 13 besteht. In den Gemeindehäusern sind derzeit zwei Wohnungen frei, jedoch sollten diese Wohnungen leer bleiben, da hier eine Sanierung der Wohnhäuser angedacht ist.

Nach eingehender Diskussion wird vereinbart, dass seitens der Verwaltung nochmals geprüft wird, ob eine vorübergehende Unterbringung in dem Anwesen Nürnberger Straße 13 und bei Bedarf wieder eine Unterbringung in dem Container möglich ist.

Der Standort am Bauhof wird nochmals hinsichtlich der anfallenden Kosten und baurechtlich überprüft.

Beschluss:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 20:25 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Birgit Engelhard
Schriftführer/in