



Markt Dietenhofen

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.05.2019  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

### Ausschussmitglieder

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

### Ortssprecher

Wolf, Else

### Schriftführer/in

Engelhard, Birgit

### Weitere Anwesende

Herr Bierwagen  
Wolf, Else

Ing.büro Christofori u. Partner, Roßtal (TOP 1)  
Ortssprecher

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bebauungsplan Frickendorf Nord; Beratung Planentwurf und Satzungsentwurf **2019/120**
- 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 2.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 564/6 Gemarkung Seubersdorf **2019/133**
- 2.2 Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben und Teilung eines bestehenden Wohnhauses in 2 Nutzungseinheiten auf dem Grundstück FINr. 860 Gemarkung Kleinhaslach **2019/132**
- 2.3 Bauantrag zum Anbau eines Balkones auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Dietenhofen (Altstraße 6) **2019/134**
- 2.4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 722 Gemarkung Dietenhofen (Am Silberbuck 35) **2019/135**
- 2.5 Bauantrag zum Umbau / Erweiterung einer bestehenden Wohnung auf dem Grundstück FINr. 594/12 Gemarkung Dietenhofen (Industriestraße 15) **2019/136**
- 3 Verschiedenes
- 3.1 Ausbau der Kreisstraße Ansbacher Straße; Kostenvereinbarungen
- 3.2 Düngeverordnung; Ausweisung roter und weißer Gebiete im Gemeindebereich
- 3.3 Biotopkartierung
- 3.4 Unterbringung einer Kita-Gruppe im alten Feuerwehrgerätehaus in der Langenzenner Straße

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

<b>TOP 1</b>	<b>Bebauungsplan Frickendorf Nord; Beratung Planentwurf und Satzungsentwurf</b>
--------------	---

Herr Bierwagen, Ing.büro Christofori und Partner, Roßtal, stellt den Bebauungsplanentwurf mit Satzung ausführlich vor. Aufgrund der Topographie des Geländes wurden verschiedene Festsetzungen (Bezugspunkt zu NN je Grundstück, Lage der OK FFB bei einzelnen Bauparzellen, verschiedene Auffüllungshöhen usw.) in die Satzung eingearbeitet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat, den Aufstellungsbeschluss sowie den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplanes „Frickendorf – Nord“ in der Fassung vom 20.05.2019 zu beschließen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen</b>
--------------	--

<b>TOP 2.1</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 564/6 Gemarkung Seubersdorf</b>
----------------	---

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 564/6 Gemarkung Seubersdorf wurde ein Bauantrag eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 564/6 Gemarkung Seubersdorf.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

<b>TOP 2.2</b>	<b>Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben und Teilung eines bestehenden Wohnhauses in 2 Nutzungseinheiten auf dem Grundstück FINr. 860 Gemarkung Kleinhaslach</b>
----------------	--

Für die Errichtung von Dachgauben und die Teilung eines bestehenden Wohnhauses in zwei Nutzungseinheiten auf dem Grundstück FINr. 860 Gemarkung Kleinhaslach wurde ein Bauan-

trag eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben und Teilung eines bestehenden Wohnhauses in zwei Nutzungseinheiten auf dem Grundstück FINr. 860 Gemarkung Kleinhaslach.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.3</b>	<b>Bauantrag zum Anbau eines Balkones auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Dietenhofen (Altstraße 6)</b>
----------------	---

Für den Anbau eines Balkons auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Dietenhofen wurde ein Bauantrag eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Anbau eines Balkones auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Dietenhofen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.4</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 722 Gemarkung Dietenhofen (Am Silberbuck 35)</b>
----------------	--

Zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 722 Gemarkung Dietenhofen wurde ein Bauantrag eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 b – Fasanenweg. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Nichteinhaltung des Mindestabstands von 7 m zu Grundstücksgrenzen bei Walmdächer
- Dachform (festgesetzt: SD; geplant: WD)
- Dachneigung (festgesetzt: 40 – 45 Grad; geplant: 24 Grad)
- Firstrichtung
- Dachneigung Sonstige Garage (festgesetzt: 0-12 Grad; geplant: 24 Grad)
- Anzahl der Vollgeschosse (festgesetzt: I+D = 2 VG, davon 1 DG; geplant: 2 VG = EG und OG)

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 722 Gemarkung Diethofen (Silberbuck 35).

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 b – Fasanenweg bezüglich

- Nichteinhaltung des Mindestabstands von 7 m zu Grundstücksgrenzen bei Walmdächer
- Dachform (festgesetzt: SD; geplant: WD)
- Dachneigung (festgesetzt: 40 – 45 Grad; geplant: 24 Grad)
- Firstrichtung
- Dachneigung Sonstige Garage (festgesetzt: 0-12 Grad; geplant: 24 Grad)
- Anzahl der Vollgeschosse (festgesetzt: I+D = 2 VG, davon 1 DG; geplant: 2 VG = EG und OG).

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

<b>TOP 2.5    Bauantrag zum Umbau / Erweiterung einer bestehenden Wohnung auf dem Grundstück FINr. 594/12 Gemarkung Diethofen (Industriestraße 15)</b>
--

Zum Umbau / Erweiterung einer bestehenden Wohnung auf dem Grundstück FINr. 594/12 Gemarkung Diethofen wurde ein Bauantrag eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11b „Diethofen Nord“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (festgesetzt: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (festgesetzt: 0 – 15 Grad; geplant: 3 Grad)
- Grundflächenzahl (GRZ) (festgesetzt: 0,6; geplant: 0,66)
- Anzahl der Vollgeschosse (festgesetzt: II; geplant: III)

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Wohnung dient für den Betriebsleiter und ist durch die Lage im 1. Und 2. OG eindeutig dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Die Grundfläche der Wohnung beträgt 231,2 m<sup>2</sup> und ist daher gegenüber der Grundfläche des Betriebs (1237,36 m<sup>2</sup>) untergeordnet. Daher ist die Erweiterung der Betriebsleiterwohnung zulässig.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt nach § 36 BauGB sein Einvernehmen zu dem Bauantrag zum Umbau / Erweiterung einer bestehenden Wohnung in Form einer Aufstockung auf dem Grundstück FINr. 594/12 Gemarkung Diethofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 b „Diethofen Nord“:

- Dachform
- Dachneigung
- GRZ
- Anzahl der Vollgeschosse.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 3    Verschiedenes</b>
-------------------------------

<b>TOP 3.1    Ausbau der Kreisstraße Ansbacher Straße; Kostenvereinbarungen</b>
---

Herr 1. Bgm. Erdel teilt mit, dass die Teilpläne und die Pläne zur Straßenentwässerung zum Ausbau der Ansbacher Straße bei der Verwaltung eingegangen sind. Zur Kostenregelung hat das Staatliche Bauamt zwei Kostenvereinbarungen vorgelegt, die seitens des Marktgemeinderats zu beschließen sind.

Herr 1. Bgm. Erdel stellt die Kostenvereinbarungen in den einzelnen Punkten vor. Vom Gesamtkostenbetrag der Maßnahme in Höhe von 3,23 Mio. Euro ist voraussichtlich ein Anteil von ca. 415.000 Euro vom Markt Dietenhofen zu übernehmen.

In der nächsten Marktgemeinderatssitzung werden die Kostenvereinbarungen ausführlich vorgestellt und behandelt.

Ein Termin für eine Infoveranstaltung ist noch nicht bekannt.

Herr MGR Burgis fragt an, wer bei Gewährleistungsmängel bei Gehwegen zuständig ist. Herr 1. Bgm. Erdel erklärt, dass nach der Schlussabnahme der Markt Dietenhofen für Gewährleistungsmängel verantwortlich ist.

Herr 1. Bgm. Erdel weist daraufhin, dass laut der geltenden Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Dietenhofen (EWS-Satzung vom 15.09.1998) am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht vorzusehen ist. Die Grundstückseigentümer sind aufzufordern, solch einen Kontrollschacht nun einzubauen. Der Errichtung des Kontrollschachtes hat in Absprache mit dem Tiefbauamt und der Kläranlage zu erfolgen. Aufgrund der Topographie ist bei manchen Grundstücken die Errichtung des Kontrollschachtes auf dem eigenen Grundstück schwierig.

**Beschluss:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 3.2    Düngeverordnung; Ausweisung roter und weißer Gebiete im Gemeindebereich</b>
---

Herr 1. Bgm. Erdel erklärt, dass eine Einteilung des Gemeindegebiets in rote und weiße Gebiete erfolgt ist und dies im Zusammenhang mit der Düngeverordnung steht. Angeblich wurde die Einteilung anhand von Werten, die sich aus den Grundwassermessstellen ergeben, vorgenommen, aber es gibt im Gemeindegebiet Dietenhofen keine Grundwassermessstelle. Daher hat sich Herr 1. Bgm. Erdel schriftlich an das Landesamt für Umwelt gewandt und um nähere Darstellung der Einteilung gebeten.

**Beschluss:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 3.3 Biotopkartierung**

Herr 1. Bgm. Erdel erklärt, dass bei der letzten Biotopkartierung seitens der Behörden stets darauf hingewiesen wurde, dass diese keine rechtlichen Auswirkungen hat. Über den Bayern-Atlas ([www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas)) kann man unter dem Thema „Umwelt“ die Biotopkartierung einsehen. Durch das Volksbegehren Artenvielfalt sollen nun die Biotope besonders geschützt werden. Hier ist die weitere Entwicklung aufmerksam zu verfolgen.

**Beschluss:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 3.4 Unterbringung einer Kita-Gruppe im alten Feuerwehrgerätehaus in der Langenzener Straße**

Bezüglich der Umnutzung des alten Feuerwehrgerätehauses zur Unterbringung einer Kindergartengruppe im Obergeschoss fand eine Begehung mit dem Landratsamt Ansbach zwecks Brandschutz statt. Es muss ein zweiter baulicher Rettungsweg geschaffen werden, z. B. durch die Errichtung eines Fassadengerüsts mit geeignetem Treppenabgang. Derzeit wird geprüft, ob der Erwerb oder ein Ausleihen der Gerüsttreppe günstiger ist.

**Beschluss:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Birgit Engelhard  
Schriftführer/in