



Markt Dietenhofen

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS-, BAU-, UMWELT- UND ENERGIEAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 24.08.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:50 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer

#### Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang  
Auerochs, Peter  
Bräuer, Jürgen  
Burgis, Wolfgang  
Rudolph, Jürgen

Vertretung für Herrn Klaus Scheiderer  
ab 19.10 Uhr (TOP 1.2)

Ziegler, Christoph

#### Schriftführer/in

Hummel, Birgit

#### Weitere Anwesende

Koschek, Norbert

2. Bgm.

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

#### Ausschussmitglieder

Scheiderer, Klaus

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 1.1 Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 224/3 Gem. Dietenhofen (Richard-Wagner-Straße 35) **BA/059/20  
20-2026**
- 1.2 Bauvoranfrage zur Umnutzung einer Mehrzweckhalle zu Rinderstall auf den Grundstücken FINr. 1130 und 1130/1 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen 6) **BA/058/20  
20-2026**
- 1.3 Bauantrag zur Errichtung einer zweiseitigen Großflächenwerbeanlage auf dem Grundstück FINr. 219/41 Gemarkung Dietenhofen (Hans-Sachs-Straße 1) **BA/057/20  
20-2026**
- 1.4 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung auf dem Grundstück FINr. 690/22 Gem. Dietenhofen (Schwalbenweg 1) **BA/056/20  
20-2026**
- 1.5 Bauantrag zur Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus, Errichtung einer Garage, Technikgebäudes und Überdachung auf dem Grundstück FINr. 590/7 Gem. Dietenhofen **BA/061/20  
20-2026**
- 1.6 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 20 Gem. Götteldorf **BA/060/20  
20-2026**
- 1.7 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 208/4 Gem. Dietenhofen (Peter-Henlein-Straße 11) **BA/063/20  
20-2026**
- 1.8 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 208/6 Gem. Dietenhofen (Peter-Henlein-Straße 11a) **BA/062/20  
20-2026**

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1    Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

#### **TOP 1.1    Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 224/3 Gem. Diethofen (Richard-Wagner-Straße 35)**

Zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 224/3 Gemarkung Diethofen (Richard-Wagner-Str. 35) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Diethofen – Ost. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baulinie
- Baugrenze

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 224/3 (Richard-Wagner-Str. 35) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Dietenhofen – Ost hinsichtlich der

- Baulinie
- Baugrenze

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0**

<b>TOP 1.2</b>	<b>Bauvoranfrage zur Umnutzung einer Mehrzweckhalle zu Rinderstall auf den Grundstücken FINr. 1130 und 1130/1 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen 6)</b>
----------------	--

Für die Umnutzung einer Mehrzweckhalle zu einem Rinderstall auf dem Grundstück FINr. 1130 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen 6) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

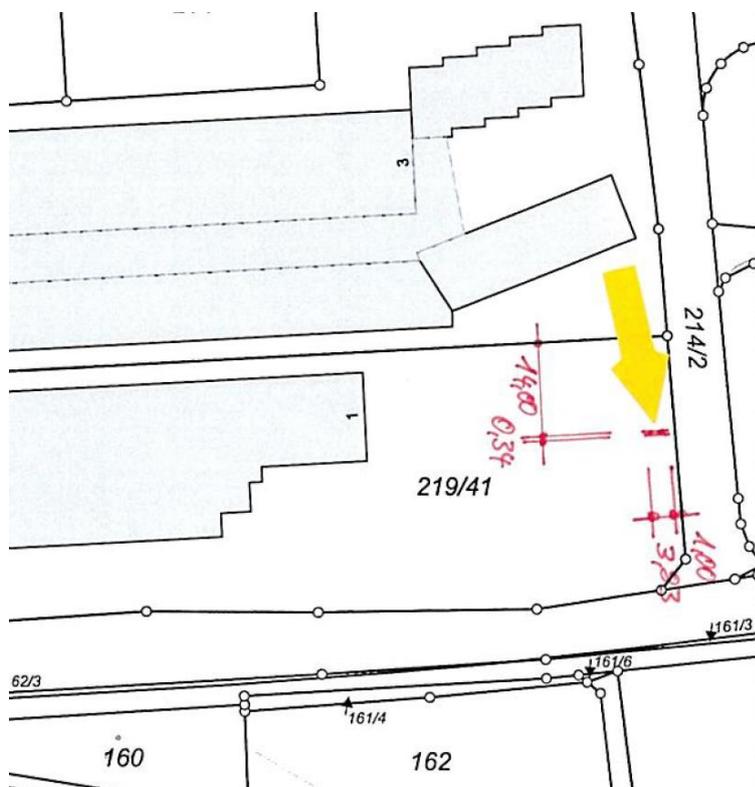
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung einer Mehrzweckhalle zu einem Rinderstall auf dem Grundstück FINr. 1130 Gemarkung Kleinhaslach (Haunoldshofen 6) wird erteilt.

**mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2**

<b>TOP 1.3</b>	<b>Bauantrag zur Errichtung einer zweiseitigen Großflächenwerbeanlage auf dem Grundstück FINr. 219/41 Gemarkung Dietenhofen (Hans-Sachs-Straße 1)</b>
----------------	---

Für die Errichtung einer großflächigen unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 219/41 Gemarkung Dietenhofen wurde ein Bauantrag eingereicht.



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

Da die Werbefläche eine Ansichtsfläche von mehr als 1m<sup>2</sup> hat, ist diese genehmigungspflichtig.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag zur Errichtung einer großflächigen unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 219/41 Gemarkung Dietenhofen (Hans-Sachs-Str. 1) wird erteilt.

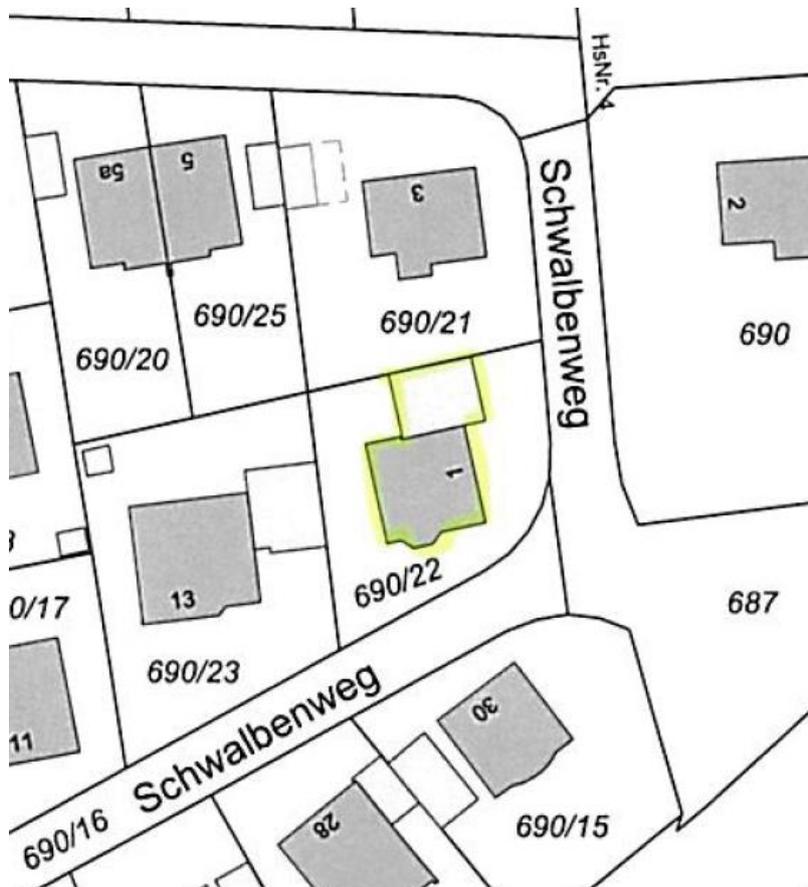
**einstimmig abgelehnt      Ja 0 Nein 7**

**TOP 1.4      Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung auf dem Grundstück FINr. 690/22 Gem. Dietenhofen (Schwalbenweg 1)**

Für die Änderung der Dachfarbe wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 c Birkach. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Dachfarbe (zulässig: rot/rotbraun; geplant: anthrazit)



Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

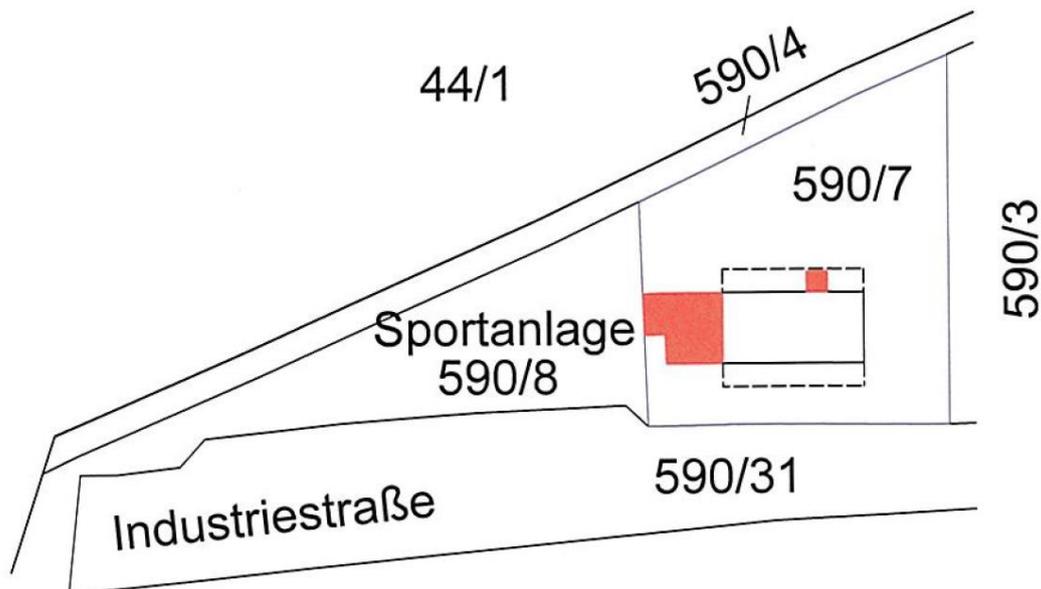
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Änderung der Dachfarbe auf dem Grundstück FINr. 690/22 Gemarkung Dietenhofen (Schwalbenweg 1) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17c Birkach hinsichtlich  
- Dachfarbe  
erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.5</b>	<b>Bauantrag zur Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus, Errichtung einer Garage, Technikgebäudes und Überdachung auf dem Grundstück FINr. 590/7 Gem. Dietenhofen</b>
----------------	---

Für die Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus sowie für die Errichtung einer Garage, eines Technikgebäudes sowie einer Überdachung wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14a „Westlich der Neustädter Straße“.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

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

Diese Ausnahme wurde in der Festsetzung Nr. 2 der Satzung des BPlanes übernommen: Je Nutzungseinheit ist ein Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig, soweit es dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse diesem untergeordnet werden kann.

Die künftige Wohnung in der bestehenden Lagerhalle kann eindeutig dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden.

Der Bereich des Gewerbes nimmt eine Fläche von 181,58 m<sup>2</sup> ein. Die Wohnung des Betriebsleiters umfasst eine Fläche von 99,97 m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Grundfläche ist die Wohneinheit dem Betrieb untergeordnet. Die Wohneinheit wird vom Antragsteller bezogen.

Bezüglich der Festsetzungen im Bebauungsplan sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform der Garage (Festsetzung Nr. 6.3: Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind entweder in das Dach der Hauptgebäude einzubeziehen oder als Satteldächer auszubilden. Hier geplant: Flachdach)
- Begrünung Flachdach (Festsetzung Nr. 6.6: Alle Flachdächer sind mit einer selbsterhaltenden Dauervegetation zu begrünen.)

Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag zur Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus, zur Errichtung einer Garage, eines Technikgebäudes und einer Überdachung auf dem Grundstück FINr. 590/7 Gem. Diethofen wird erteilt.

Desweiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14a „Westlich der Neustädter Straße“ hinsichtlich

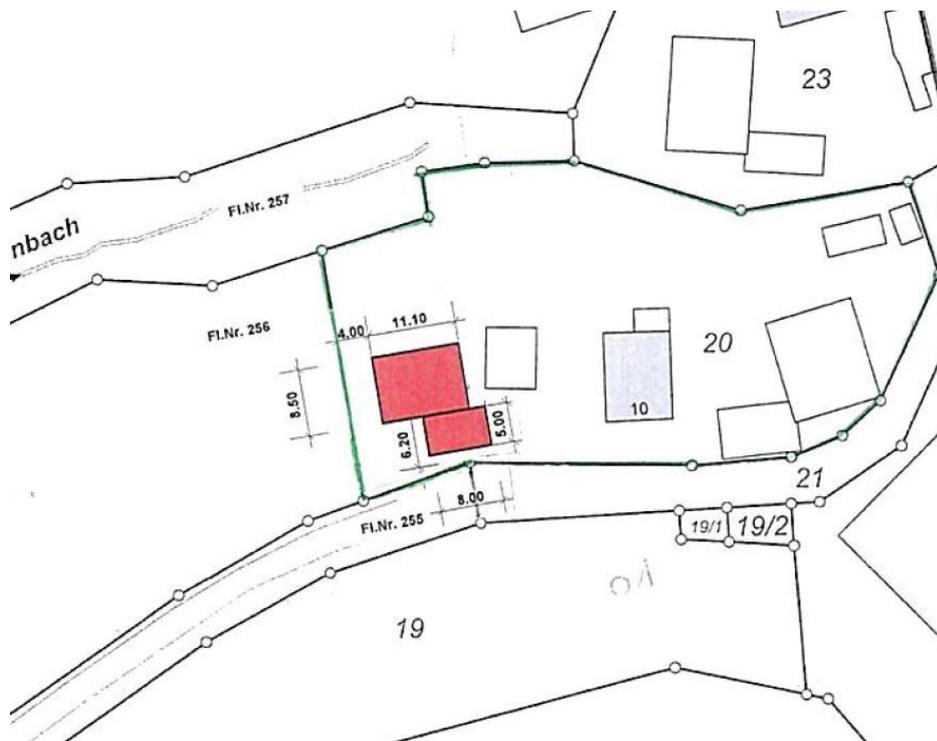
- Dachform der Garage
- Begrünung Flachdach

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.6</b>	<b>Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 20 Gem. Götteldorf</b>
----------------	---

Zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 20 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf Nr. 10) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich. Daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor. Als Sonstiges Vorhaben kann das Bauvorhaben zugelassen werden, wenn die Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen stellt das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dar. Bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung des Baugrundstücks als Wohnfläche. Weitere Beeinträchtigungen der öffentlichen Belange liegen nicht vor.

Die Erschließung ist gesichert.

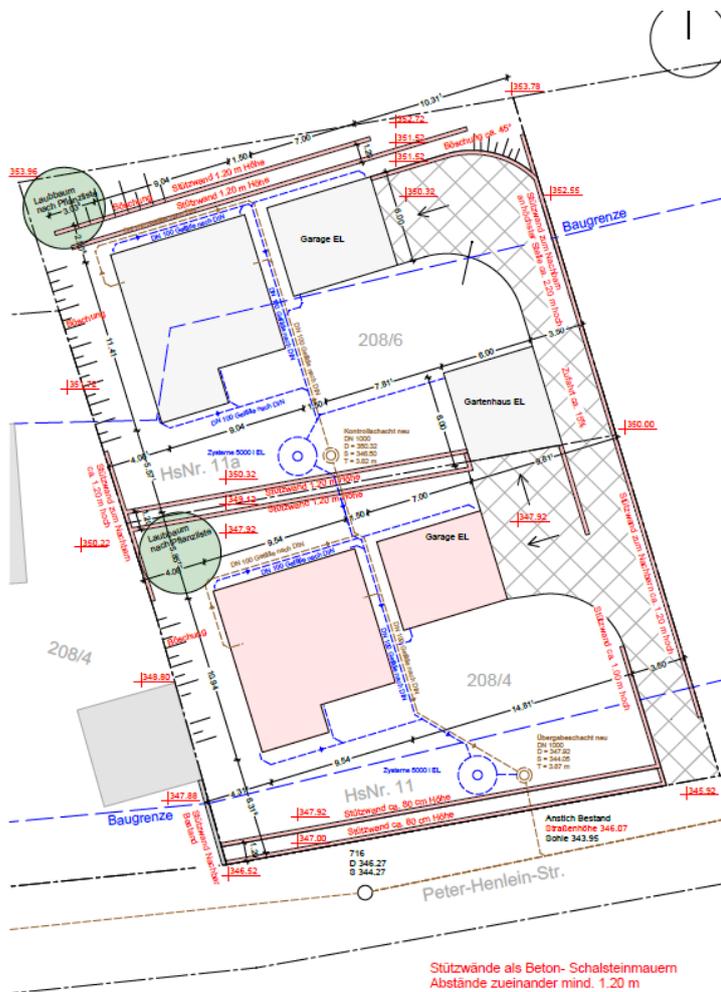
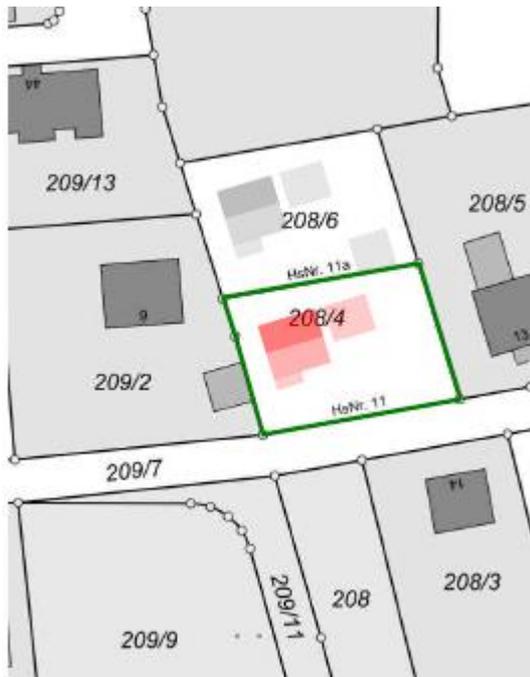
#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 20 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf Nr. 10) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 1.7</b>	<b>Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 208/4 Gem. Dietenhofen (Peter-Henlein-Straße 11)</b>
----------------	--

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 208/4 Gem. Dietenhofen wurde ein Bauantrag eingereicht.



Lageplan M 1:250

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Diethenhofen – Ost“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Garagenstandort
- Dachneigung (festgesetzt: 35 bis 42 Grad; geplant: 22 Grad)
- Anzahl Vollgeschosse (festgesetzt: II/U = 1 Vollgeschoss + 1 Untergeschoss; geplant: 2 VG)
- Höhe des Untergeschosses (festgesetzt: max. 2,50 m, geplant: 2,70 m)
- Anpassung Geländehöhen an Höhen des Nachbargrundstücks
- Höhe der Stützwände (festgesetzt: max. 1 m in Hanglage; geplant: bis zu 2,20 m Höhe)

Die Erschließung ist gesichert.

Die geplanten Stützmauern sowie die Anpassung der Geländehöhen an das Nachbargrundstück sind in den Planunterlagen nicht bzw. nicht vollständig dargestellt. Auf Nachfrage hat der Architekt ein Deckblatt zum Lageplan übersandt. Urlaubsbedingt war die Überarbeitung aller Planunterlagen bis zur Sitzung des Gremiums nicht möglich.

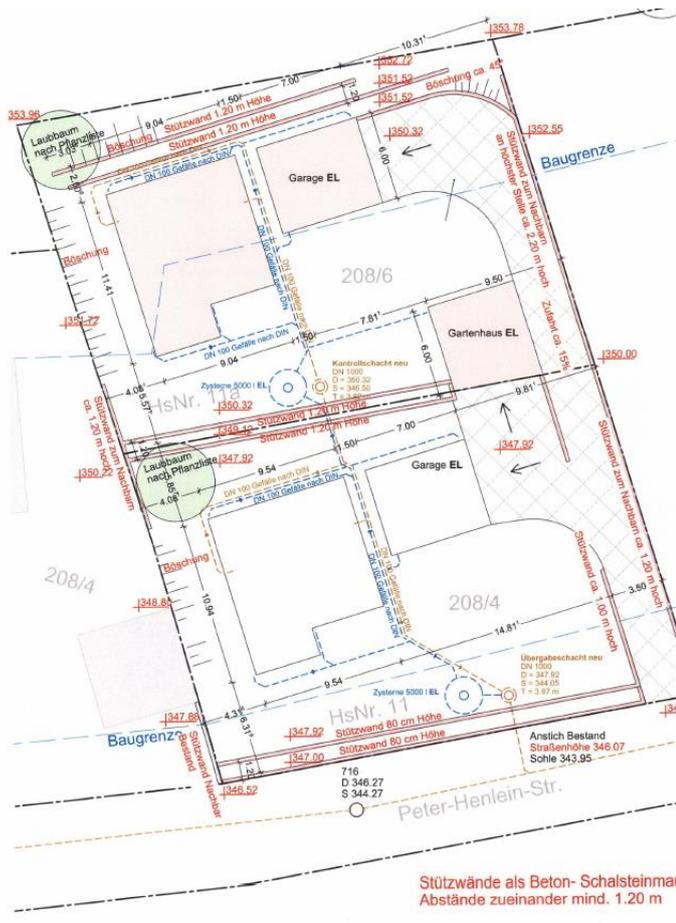
### Beschlussvorschlag:

**zurückgestellt      Ja 7    Nein 0**

**TOP 1.8      Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 208/6 Gem. Diethofen (Peter-Henlein-Straße 11a)**

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Gartenhaus auf dem Grundstück FINr. 208/6 Gem. Diethofen wurde ein Bauantrag eingereicht.





Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Diethofen – Ost.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze (Überschreitung im Norden)
- Kniestockhöhe (festgesetzt: 50 cm; geplant: 1,46 m)
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Garagenstandort
- Anzahl der Vollgeschosse (festgesetzt: II/U = 1 Vollgeschoss und 1 Untergeschoss; geplant: 2 Vollgeschosse)
- Anpassung der Geländehöhen an die Höhen des Nachbargeländes (geplant: Errichtung von Stützmauern bis zu 2,20 m Höhe)
- Höhe der Stützmauern (festgesetzt: max. 1 m im Hanggelände; geplant: 1,20 m bis 2,20 m)

In den Bauplänen waren die Stützmauern sowie die Geländehöhen zum Nachbargelände nicht dargestellt. Daraufhin wurden neue Planzeichnungen gefordert. Es wurde vorab ein geänderter Lageplan mit den eingezeichneten Stützmauern vorgelegt. Die geänderten Planzeichnungen werden erst nach dem Urlaub des Planzeichners angepasst und erneut vorgelegt.

Der Kanalanschluss soll über den Hausanschluss des Grundstücks FINr. 208/4 Gemarkung Diethofen erfolgen. Die Anschlussleitungen an die Wasserversorgung werden ebenfalls über das südlich gelegene Grundstück FINr. 208/4 Gem. Diethofen geführt. Die Zufahrt erfolgt auch über das darunterliegende Grundstück.

Mittels notarieller Urkunde wurde das Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht nachgewiesen. Die Rechte wurde im Teilbereich A des Grundstücks eingetragen. Laut der vorgelegten Planung verlaufen jedoch die Kanalleitungen außerhalb dieses Teilbereichs A, sodass keine dingliche Sicherung hier vorliegt.

Aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung der Kanalleitungen sowie der anzupassenden Planunterlagen kann eine Beschlussfassung nicht erfolgen.

**Beschlussvorschlag:**

**zurückgestellt      Ja 7 Nein 0**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Birgit Hummel  
Schriftführer/in