



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum:	Montag, 06.11.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

Arlt, Wolfgang
Auerochs, Peter
Bräuer, Jürgen
Burgis, Wolfgang
Scheiderer, Klaus
Ziegler, Christoph

Schriftführung

Wilhelm, Milena

Weitere Anwesende

Ortssprecher Manfred Stuhlmüller

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge
- 1.1 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines Carports sowie eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück FINr. 304/5 Gemarkung Dietenhofen (Albert-Schweitzer-Straße 7a) **BA/829/20
20-2026**
- 1.2 Bauantrag zum Neubau eines Doppelcarports sowie einer Fertigteilgarage auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Dietenhofen (Dompfaffweg) **BA/830/20
20-2026**
- 1.3 Bauantrag zum Neubau eines Eingangspodestes zur Erschließung der Wohnung im OG und DG und Umnutzung des Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 41/4 Gemarkung Dietenhofen (Altstraße 2) **BA/831/20
20-2026**
- 1.4 Ergänzungen zum Bauantrag für den Teilausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück FINr. 224 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach) **BA/832/20
20-2026**
- 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Abweichung der Ziegelfarbe zum Bebauungsplan auf dem Grundstück FINr. 870/1 Gemarkung Dietenhofen (Rosenstraße 21a) **BA/833/20
20-2026**
- 1.6 Tekturantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 700/67 Gemarkung Dietenhofen (Amselweg 17) **BA/834/20
20-2026**
- 1.7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 316/2 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf) **BA/835/20
20-2026**

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 18:00 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

TOP 1.1 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines Carports sowie eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück FINr. 304/5 Gemarkung Diethofen (Albert-Schweitzer-Straße 7a)

Für den Neubau eines Carports sowie eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück FINr. 304/5 Gemarkung Diethofen (Albert-Schweitzer-Straße 7a) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Das Carport ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) BayBO ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da es eine Fläche von 50 m² und eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet.

Der geplante Sichtschutzzaun ist ebenfalls ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO, da eine Höhe von bis zu 2 m nicht überschritten wird.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a „An der Pestalozzistraße“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 38° bis 45°; geplant: 3°)
- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel in rot oder rotbraun; geplant: Metalleindeckung in hellgrau)
- Stauraum vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 5 m; geplant: 1,2 m)
- Höhe der Einfriedung (zulässig: 1,20 m; geplant: 1,80 m)
- Material der Einfriedung (zulässig: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune; geplant: waagerechte Rhombusschalung aus Aluprofilen)

Gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen hiervon können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Da hier offenen Seitenwände erbaut werden, kann man von diesen Bedenken absehen. Einen entsprechenden Antrag auf Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) haben die Bauherren ans LRA Ansbach gestellt und dem Bauantrag beigelegt.

Die Erschließung ist gesichert.

MGR Scheiderer ist der Meinung, dass gemäß dem beigelegten Lageplan, der Stauraum vor den Garagen bei den Nachbarn eingehalten wurde.

MGR Bräuer vertritt diese Meinung nicht.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Carports sowie eines Sichtschutzzäunes auf dem Grundstück FINr. 304/5 Gemarkung Dietenhofen (Albert-Schweitzer-Straße 7a) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3a „An der Pestalozzistraße“ hinsichtlich

- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 38° bis 45°; geplant: 3°)
- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel in rot oder rotbraun; geplant: Metalleindeckung in hellgrau)
- Stauraum vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 5 m; geplant: 1,2 m)
- Höhe der Einfriedung (zulässig: 1,20 m; geplant: 1,80 m)
- Material der Einfriedung (zulässig: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzäune; geplant: waagerechte Rhombusschalung aus Aluprofilen)

erteilt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7

TOP 1.2 Bauantrag zum Neubau eines Doppelcarports sowie einer Fer-

Fertigteilgarage auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Diethofen (Dompfaffweg)

Für den Neubau eines Doppelcarports sowie einer Fertigteilgarage auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Diethofen (Dompfaffweg) wurde ein Bauantrag eingereicht.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17a „Rüderner Straße“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Neubau des Doppelcarports folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze
- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Sattel- oder Walmdach; geplant: Pultdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Trapezblech und Holzkonstruktion)
- Stauraum vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 5 m Länge und 3,50 m Breite; geplant: 1 m Länge und 7 m Breite)

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Errichtung einer Fertigteilgarage folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze
- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Sattel- oder Walmdach; geplant: Flachdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Fertigteil mit Abdichtung)
- Dachneigung (zulässig: 32° - 38°; geplant: 0°)

- Stauraum vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 5 m Länge und 3,50 m Breite; geplant: 5 m Länge und 3 m Breite)

Gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen hiervon können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Diesbezüglich haben die Bauherren einen entsprechenden Antrag auf Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ans LRA Ansbach gestellt und dem Bauantrag beigelegt.

Die Erschließung ist gesichert.

1. Bürgermeister Erdel sieht eine mögliche Bebauung des Nachbargrundstückes FINr. 700/30 Gemarkung Dietenhofen kritisch, da hier möglicherweise auch Befreiungen zum Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenze oder des Garagenstandortes benötigt werden.

MGR Burgis ist der Meinung, dass eine Richtung geschaffen werden soll, wie mit der Errichtung von Carports umgegangen werden soll.

1. Bürgermeister Erdel stellt die Bedeutung der geltenden Bebauungspläne in Frage. Er ist der Meinung, dass die Bebauungspläne oft nicht eingehalten werden und immer mehr Befreiungen trotz den geltenden Festsetzungen beantragt werden.

MGR Burgis stimmt der Aussage von Herrn Bürgermeister Erdel zu.

Außerdem erkundigt er sich, ob an der Stelle, an der das Doppelcarport und die Fertigteilgarage errichtet werden soll, der Gehsteig abgesenkt ist.

MGR Arlt bejaht dies.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Doppelcarports sowie einer Fertigteilgarage auf dem Grundstück FINr. 700/97 Gemarkung Dietenhofen (Dompfaffweg) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17a „Rüderner Straße“ für den Neubau des Doppelcarports hinsichtlich

- Überschreitung der Baugrenze
- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Sattel- oder Walmdach; geplant: Pultdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Trapezblech und Holzkonstruktion)
- Stauraum vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 5 m Länge und 3,50 m Breite; geplant: 1 m Länge und 7 m Breite)

erteilt.

Außerdem wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17a „Rüderner Straße“ für die Errichtung einer Fertigteilgarage hinsichtlich

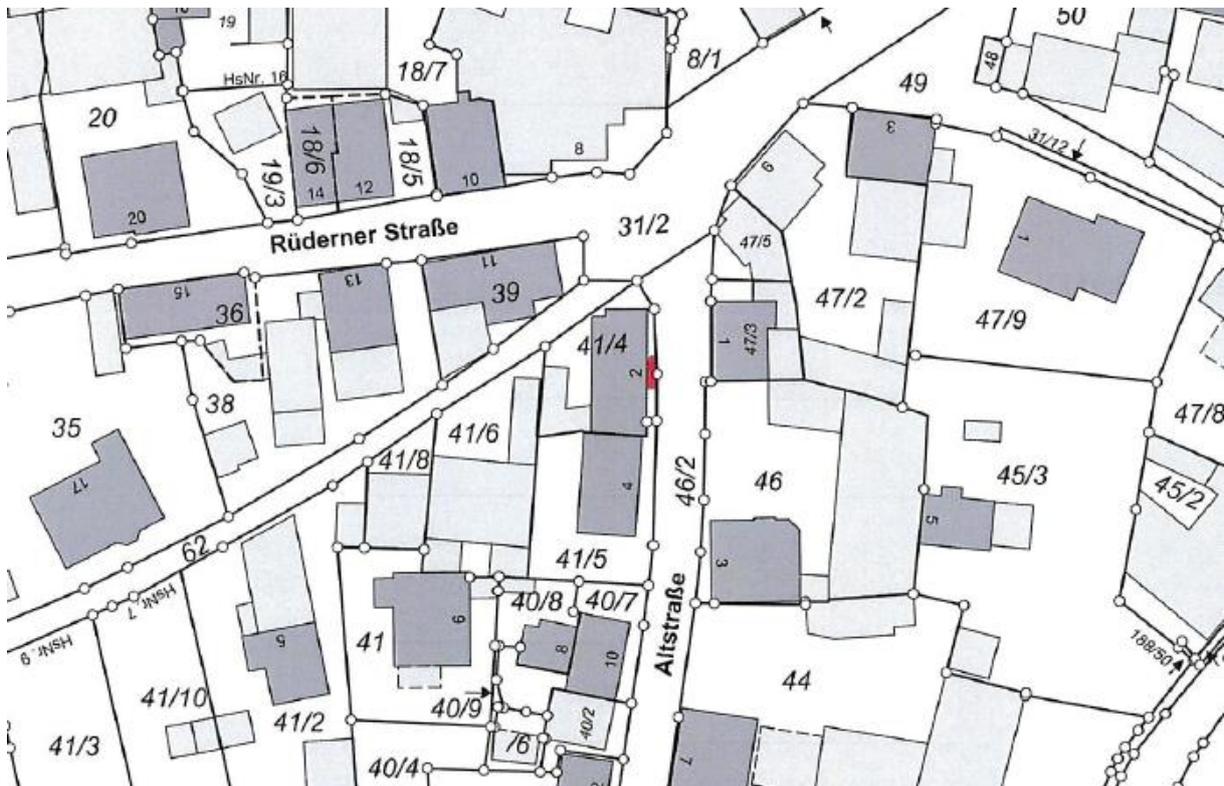
- Überschreitung der Baugrenze
- Nichteinhaltung der vorgegebenen Flächen für Garagen
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper
- Dachform (zulässig: Sattel- oder Walmdach; geplant: Flachdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel in rot oder rotbraun; geplant: Fertigteil mit Abdichtung)
- Dachneigung (zulässig: 32° - 38°; geplant: 0°)

– Stauraum vor Einzelgaragen an öffentlichen Verkehrsflächen (zulässig: 5 m Länge und 3,50 m Breite; geplant: 5 m Länge und 3 m Breite)
erteilt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7

TOP 1.3 Bauantrag zum Neubau eines Eingangspodestes zur Erschließung der Wohnung im OG und DG und Umnutzung des Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 41/4 Gemarkung Diethofen (Altstraße 2)

Für den Neubau eines Eingangspodestes zur Erschließung der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss und die Umnutzung des Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 41/4 Gemarkung Diethofen (Altstraße 2) 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 Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Neubau eines Eingangspodestes zur Erschließung der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss und die Umnutzung des Einfamilienhauses zu einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 41/4 Gemarkung Diethofen

(Altstraße 2) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.4 Ergänzungen zum Bauantrag für den Teilausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück FINr. 224 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach)

Für den Teilausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück FINr. 224 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach) wurden Ergänzungen zum Bauantrag eingereicht.

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 07.08.2023 behandelt und einstimmig beschlossen. Nun hat das Landratsamt Ansbach Planänderungen angefordert.



Der vorgelegte Plan beinhaltet folgende Änderungen:

- Der Nord-West-Giebel wird nunmehr öfnungslos ausgeführt.
- Die Haustür bzw. Treppenhausbelichtung werden auf die straßenseitige Süd-West-Seite verlegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erhebt gegen die eingereichten Planänderungen zum Bauantrag für den Teilausbau einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung auf dem Grundstück FINr. 224 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach) keine Bedenken.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung zur Abweichung der Ziegelfarbe zum Bebauungsplan auf dem Grundstück FINr. 870/1 Gemarkung Diethofen (Rosenstraße 21a)

Für die Abweichung der Ziegelfarbe zum Bebauungsplan auf dem Grundstück FINr. 870/1 Gemarkung Diethofen (Rosenstraße 21a) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Der Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Dreiercarport auf dem Grundstück FINr. 970/1 Gemarkung Diethofen (Rosenstraße 21a) wurde am 27.02.2023 durch den Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss behandelt und einstimmig beschlossen. Eine bauaufsichtliche Genehmigung hat das LRA Ansbach am 23.05.2023 erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Diethofen Süd“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel in ziegelrot bis rotbraun; geplant: Ziegel in grau)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Abweichung der Ziegelfarbe zum Bebauungsplan auf dem Grundstück FINr. 870/1 Gemarkung Diethofen (Rosenstraße 21a) wird erteilt.

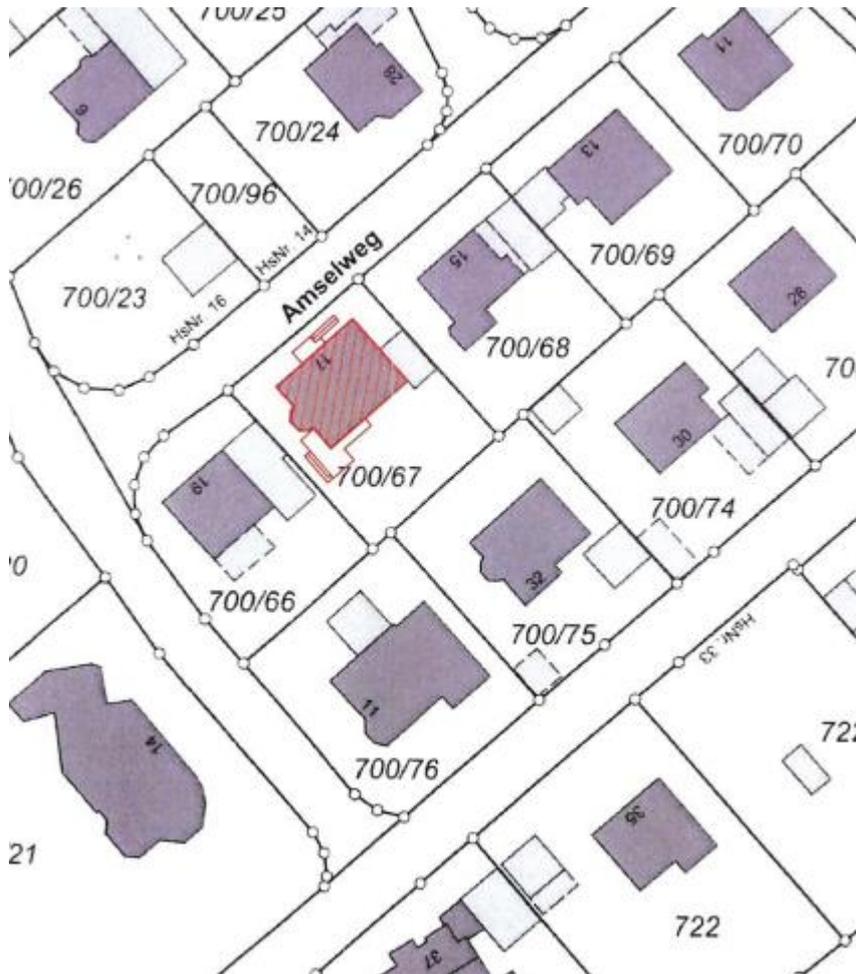
Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Diethofen Süd“ hinsichtlich der

- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel in ziegelrot bis rotbraun; geplant: Ziegel in grau) erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.6 Tekturantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 700/67 Gemarkung Dietenhofen (Amselweg 17)

Für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 700/67 Gemarkung Dietenhofen (Amselweg 17) wurde ein Tekturantrag eingereicht.



Für den Bauantrag wurde bereits am 19.12.2022 das Einvernehmen durch den Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17a „Rüderner Straße“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten
- Anzahl der Vollgeschosse (zulässig: I+D (2 VG, davon 1DG); geplant: 2 VG + DG)
- Geschossflächenzahl (zulässig: 0,6; geplant: 0,62)
- Dachneigung (zulässig: 40° - 46°; geplant: 31,5°)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Tekturantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 700/67 Gemarkung Diethenhofen (Amselweg 17) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17a „Rüderner Straße“ hinsichtlich der

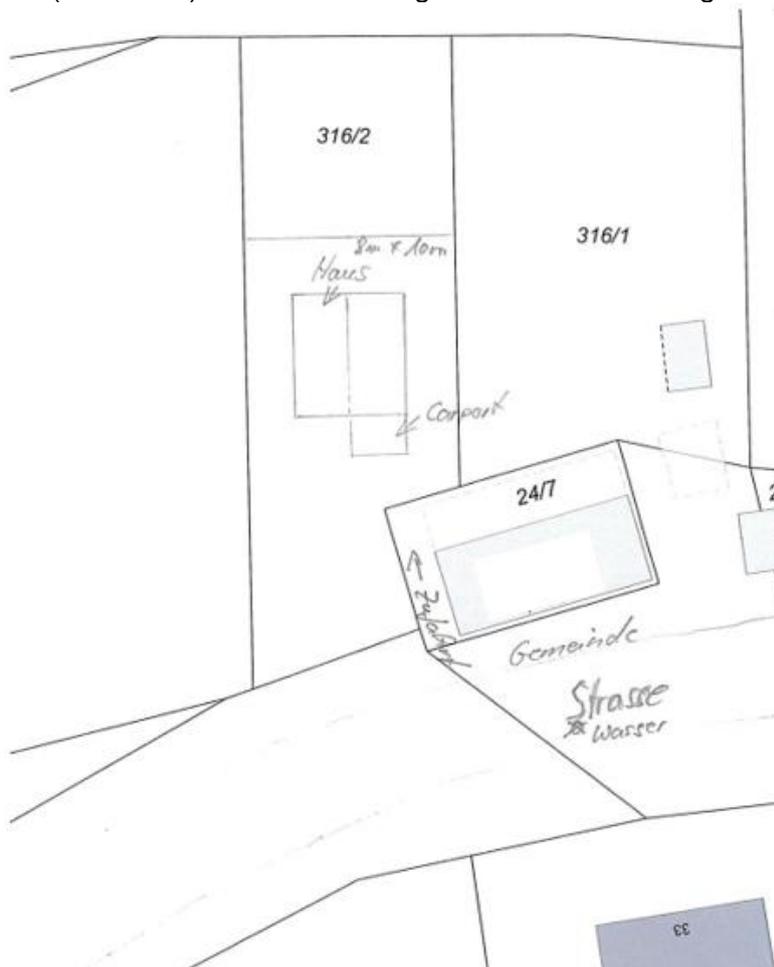
- Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten
- Anzahl der Vollgeschosse (zulässig: I + D (2 VG, davon 1DG); geplant: 2 VG + DG)
- Geschossflächenzahl (zulässig: 0,6; geplant: 0,62)
- Dachneigung (zulässig: 40° - 46°; geplant: 31,5°)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 316/2 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf)

Für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 316/2 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf) wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht.



Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und daher richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung liegt nicht vor (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es ist daher ein Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Grünland und an der südlichen Grundstücksgrenze als Biotop dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Des Weiteren liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange hinsichtlich des Naturschutzes und der natürlichen Eigenart der Landschaft sowie der Erweiterung einer Splittersiedlung vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 5, 7 BauGB).

Das Baugrundstück ist an der südlichen Grundstücksgrenze als kartiertes Biotop erfasst (6529-0194) und als Hecken und Feldgehölze um Götteldorf bezeichnet.



Wasserversorgung:

Laut Auskunft des Zweckverbandes Dillenberggruppe führt keine Wasserleitung an dem Grundstück vorbei, ein Anschluss wäre technisch über das Grundstück FINr. 24/7 Gemarkung Götteldorf möglich. Hierfür ist dem Zweckverband eine Grunddienstbarkeit für das Leitungsrecht vorzulegen.

Abwasserbeseitigung:

Gemäß den Angaben des Bauherren soll die Abwasserbeseitigung über das Grundstück FINr. 24/7 Gemarkung Götteldorf erfolgen. Diese Erschließungsarbeiten werden laut dem Bauherren in Eigenleistung erbracht.



Zufahrt:

Das Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Laut Angaben des Bauherren soll die Zufahrt über das Grundstück FINr. 24/7 und 24/8 Gemarkung Götteldorf erfolgen. Hier wären Grunddienstbarkeiten erforderlich.

1. Bürgermeister Erdel ist bei Verwirklichung des Bauvorhabens der Meinung, dass hier die Gemeinde eine Straßenlaterne zu installieren hat.

MGR Burgis erkundigt sich, ob es hier eine rechtliche Regelung bezüglich des Aufstellens von Straßenlaternen gibt.

MGR Bräuer ist der Meinung, dass das Aufstellen nicht verpflichtend ist.

MGR Scheiderer schlägt vor, die Kosten der Straßenlaterne bei einer Bebauung mit dem Bauherren zu teilen.

MGR Ziegler gibt an, den Antrag auf Vorbescheid jedoch nicht vom Aufstellen einer Straßenlaterne abhängig zu machen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 316/2 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 18:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Milena Wilhelm
Schriftführung