

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------------------------|
| 1 | Behandlung der vorliegenden Bauanträge | |
| 1.1 | Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnungen auf dem Grundstück FINr. 38 Gemarkung Neudorf (Neudorf 41) | BA/845/20
20-2026 |
| 1.2 | Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses in Holzmodulbauweise mit Carport auf dem Grundstück FINr. 81/7 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 38) | BA/846/20
20-2026 |
| 1.3 | Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Natursteinmauer auf dem Grundstück FINr. 692/11 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 11) | BA/847/20
20-2026 |
| 1.4 | Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abriss einer baufälligen Mühle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden 22) | BA/843/20
20-2026 |
| 1.5 | Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhausanbaus auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Dietenhofen (Altstraße 6) | BA/848/20
20-2026 |
| 1.6 | Anzeige zur Beseitigung eines Baudenkmals und Nebengebäuden auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfeldener Mühle) | BA/849/20
20-2026 |
| 1.7 | Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück FINr. 692/38 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 4) | BA/850/20
20-2026 |
| 2 | Neubau eines Schmutzwasserkanals entlang der ehemaligen Kreisstraße in Kleinhaslach | BA/844/20
20-2026 |

1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:01 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 Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnungen auf dem Grundstück FINr. 38 Gemarkung Neudorf (Neudorf 41)

Für den Neubau von zwei Wohnungen auf dem Grundstück FINr. 38 Gemarkung Neudorf (Neudorf 41) wurde ein Bauantrag 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 gemäß § 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 Dietershofen stellt dieses Grundstück als Grünland mit Baumbestand dar. Daher steht es hier im Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungs-

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses in Holzmodulbauweise mit Carport auf dem Grundstück FINr. 81/7 Gemarkung Götteldorf (Götteldorf 38) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Götteldorf Nordost“ hinsichtlich

- Dachneigung (zulässig: 38°- 48°; geplant: 2°)
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dacheindeckung (zulässig: Ziegel in rot bis rotbraun; geplant: Sandwichtrapezblech in hellgrau)
- Dachüberstand im Süden (zulässig: 50 cm; geplant: 80 cm)
- einheitliche Gestaltung von aneinandergrenzenden Garagen

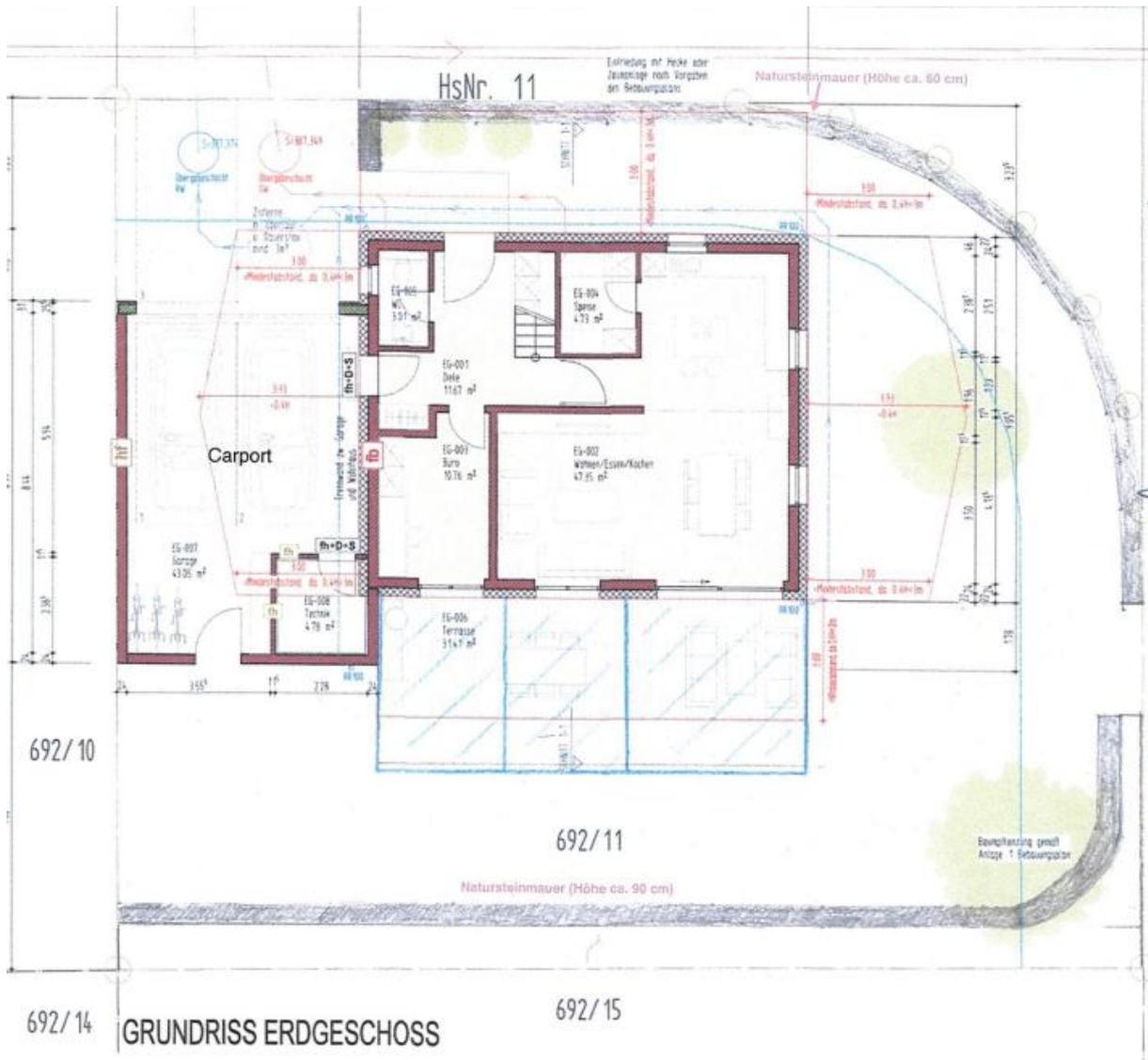
erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Natursteinmauer auf dem Grundstück FINr. 692/11 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 11)
--

Für die Errichtung einer Natursteinmauer auf dem Grundstück FINr. 692/11 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 11) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.

Die Natursteinmauer befindet sich bereits im Bestand.





Die Natursteinmauer ist gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da eine Höhe von bis zu 2 m nicht überschritten wird.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Höhe der Geländemodellierung und Stützmauern (zulässig: an die bestehenden Geländemodalitäten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente; geplant: 0,6-0,9 m)

Die Erschließung ist gesichert.

MGR Rudolph erkundigt sich, weshalb hier ein Antrag notwendig ist.

1. Bürgermeister Erdel entgegnet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden und somit ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung notwendig ist.

MGR Burgis ist der Meinung, dass die Errichtung von Geländemodellierungen, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, unproblematisch ist, da zumal auch alle Nachbarn unterschrieben haben.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Natursteinmauer auf dem Grundstück FINr. 692/11 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 11) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“ hinsichtlich

- Höhe der Geländemodellierung und Stützmauern (zulässig: an die bestehenden Geländemodalitäten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente; geplant: 0,6-0,9 m)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.4 Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abriss einer baufälligen Mühle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden 22)
--

Für den Abriss einer baufälligen Mühle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden 22) wurde ein Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis eingereicht.



Für die Erteilung der Erlaubnis ist die unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach zuständig. Die Erlaubnis erfordert jedoch eine Stellungnahme der örtlichen Gemeinde.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abriss einer baufälligen Mühle auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfelden 22) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.5	Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhausanbaus auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Dietenhofen (Altstraße 6)
----------------	--

Für die Errichtung eines Wohnhausanbaus auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Dietenhofen (Altstraße 6) 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.

Die Erschließung ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

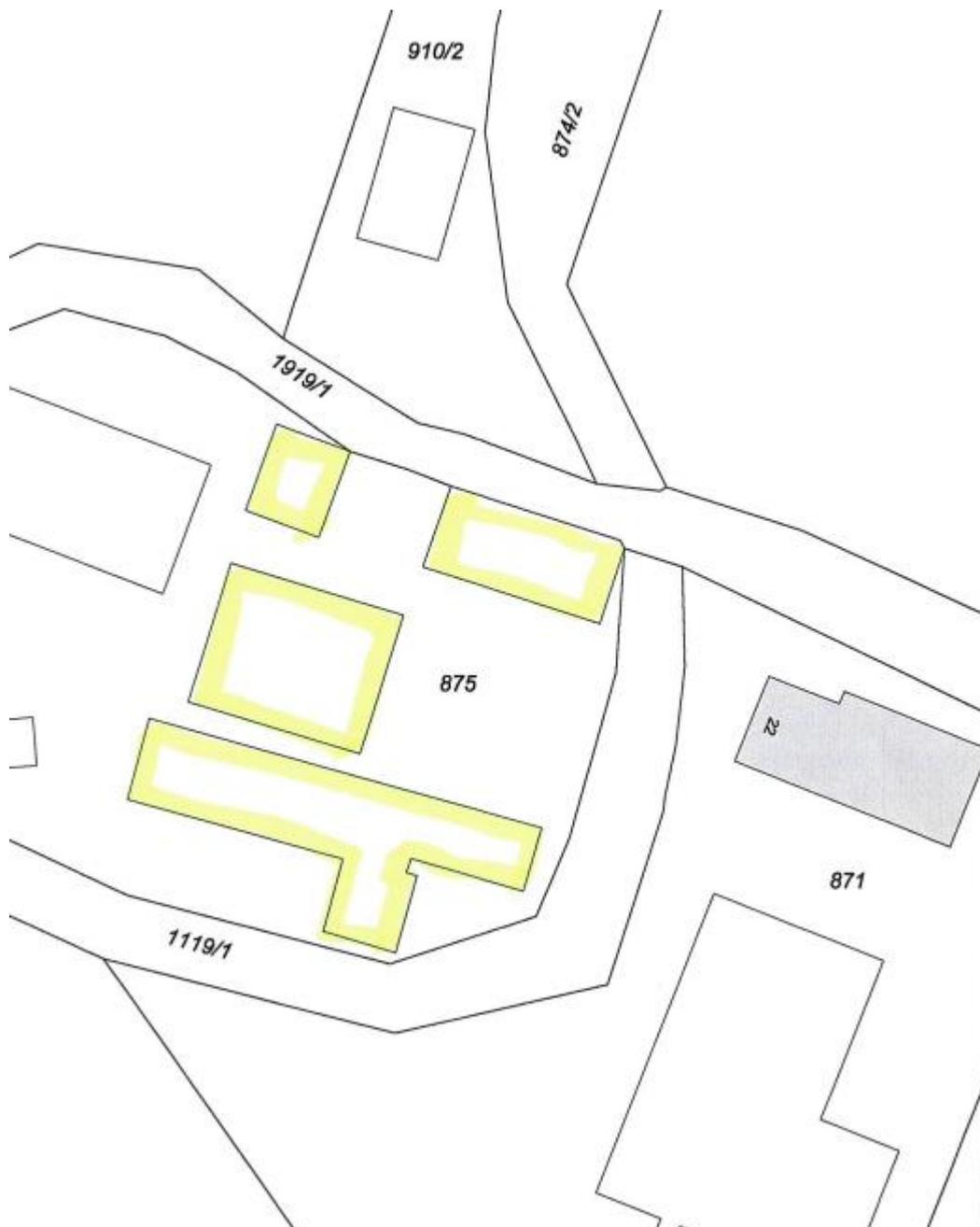
Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Wohnhausanbaus auf dem Grundstück FINr. 41 Gemarkung Diethofen (Altstraße 6) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.6 Anzeige zur Beseitigung eines Baudenkmals und Nebengebäuden auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfeldener Mühle)

Zum Abriss eines Baudenkmals und Nebengebäuden auf dem Grundstück FINr. 875 Gemarkung Kleinhaslach (Warzfeldener Mühle) wurde eine Anzeige der Beseitigung eingereicht.



Der Abriss freistehender Gebäude ist nach Art. 57 Abs. 5 Satz 1 BayBO verfahrensfrei.

Die Anzeige wurde an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.7	Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück FINr. 692/38 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 4)
----------------	--

Für die Errichtung einer Einfriedung an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück FINr. 692/38 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 4) wurde ein Bauantrag

eingereicht.

Die Einfriedung befindet sich bereits im Bestand.

Das Landratsamt Ansbach führte an diesem Baugrundstück eine Baukontrolle durch, da mitunter die Gesamthöhe der Einfriedung nicht nur von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“ abweicht, sondern auch die gesetzlich zugelassene Gesamthöhe für Einfriedungen von bis zu 2 m gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO überschreitet. Die Bauherren wurden vom LRA Ansbach mit Schreiben vom 12.09.2023 aufgefordert, einen entsprechenden Bauantrag für das baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben einzureichen.



Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Höhe der Einfriedung (zulässig: 1,50 m; geplant: 2,30-2,40 m)
- sockellose Ausführung von Zäunen (zulässig: Abstand von 15 cm; geplant: Abstand von 10 cm)
- Höhe der Winkelstützmauern aus Betonsteinelemente (zulässig: 0,5 m sichtbare Teile; geplant: > 0,59 m)
- Ausführung der Auffüllung (Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen.)

Im Süden beträgt die Höhe der Einfriedung, gemessen vom Straßenniveau, 2,30 m, im Osten 2,40 m und im Norden 2,30 m.

Die Erschließung ist gesichert.

MGR Burgis erkundigt sich, ob nicht schonmal eine isolierte Befreiung bezüglich der Einfriedungshöhe entlang der Rüderner Straße erteilt wurde.

1. Bürgermeister Erdel bejaht dies.

Frau Vogel-Fleischmann bestätigt dies ebenfalls und erläutert, dass die isolierte Befreiung bezüglich der Einfriedungshöhe für das Nachbargrundstück FINr. 692/37 Gemarkung Diethofen erteilt wurde und dass diese Einfriedung an das Gelände angepasst wurde und demnach abgestuft ist.

Ebenfalls erklärt sie, dass die an dem Baugrundstück angebrachten L-Steine über 0,59 m sind. Außerdem stimmen die Höhen des Bauantrages für die Errichtung der Einfriedung nicht mit den Höhen der damals erteilten Freistellung für den Wohnhausneubau überein.

MGR Rudolph ist der Meinung, dass davon ausgegangen werden kann, dass entlang der Rüderner Straße eine Lärmschutzmauer durch die Grundstückseigentümer geschaffen wird.

1. Bürgermeister Erdel erklärt, dass eine Genehmigung für die Errichtung der Einfriedung vor Beginn der Baumaßnahme nicht vorlag und dass das Geländeniveau von der erteilten Genehmigungsfreistellung für das Wohnhaus von dem nun eingereichten Bauantrag abweicht. Außerdem wird zunehmend festgestellt, dass auch zwischen den Baugrundstücken der Wunsch der Grundstückseigentümer steigt, Einfriedungen zu errichten, die höher als 1,50 m sind und somit nicht mehr der Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht.

Er ist ebenfalls der Meinung, dass solche Befreiungen im Widerspruch zur Idee des Bebauungsplanes stehen und wenn solche Befreiungen vom Gremium gewünscht gewesen wären, hätten diese in den Festsetzungen geregelt werden sollen.

Weiterhin weist er darauf hin, dass in der Bauverwaltung vermehrt Anfragen für Befreiungen vom Bebauungsplan eingehen.

MGR Ziegler fragt nach, ob für das Grundstück auch eine verpflichtende Bepflanzung vorgesehen ist.

Eine Bepflanzung ist gemäß dem Planblatt des Bebauungsplanes im östlichen und südlichen Teil des Grundstückes vorgesehen.

MGR Burgis ist der Meinung, dass eine Einfriedung mit bis zu 1,80 m entlang der Rüderner Straße in Ordnung ist. Für mehr spricht er sich jedoch nicht aus.

MGR Rudolph ist ebenfalls dieser Meinung und äußert, dass das Ziel des Bebauungsplanes keine hohen Einfriedungen sind.

Frau Vogel-Fleischmann erklärt, dass beim Planer neue Pläne angefordert werden, in denen die korrekten Geländehöhen und die Höhen der L-Steine ersichtlich sind.

MGR Ziegler fragt nach, wer die notwendigen Bepflanzungen in den Baugrundstücken vornimmt.

Frau Vogel-Fleischmann entgegnet, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer die Bepflanzungen gemäß dem Bebauungsplan vornehmen müssen.

MGR Burgis meint, dass die Bepflanzung und die Errichtung der Einfriedung unabhängig voneinander betrachtet werden muss. Der Grünordnungsplan muss zwingend eingehalten werden.

MGR Ziegler ist der Meinung, dass der Zaun im Widerspruch zu den erforderlichen Pflanzungen steht.

MGR Koschek gibt an, mit den Beratungen abzuwarten, bis die aktualisierten Pläne vorliegen.

1. Bürgermeister Erdel äußert, dass sich bezüglich der vorzunehmenden Bepflanzung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung gesetzt wird.

MGR Burgis erläutert abschließend, dass künftig der Beschluss dahingehend abzuändern ist, dass nur Befreiungen für die Höhe der Einfriedung bis zu 1,80 m an der Rüderner Straße erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung einer Einfriedung an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück FINr. 692/38 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 4) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße Ba 1“ hinsichtlich:

- Höhe der Einfriedung (zulässig: 1,50 m; geplant: 2,30-2,40 m)
- sockellose Ausführung von Zäunen (zulässig: Abstand von 15 cm; geplant: Abstand von 10 cm)
- Höhe der Winkelstützmauern aus Betonsteinelemente (zulässig: 0,5 m sichtbare Teile; geplant: > 0,59 m)
- Ausführung der Auffüllung (Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen.)

erteilt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7

TOP 2 Neubau eines Schmutzwasserkanals entlang der ehemaligen Kreisstraße in Kleinhaslach

Die Besitzer der Anwesen Kleinhaslach 40 und Kleinhaslach 43 beantragen einen Anschluss ihrer Anwesen an die gemeindliche Abwasserbeseitigung. Beide Anwesen verfügen bereits über einen Anschluss an den an ihren Anwesen vorbeiführenden Oberflächenwasserkanal. Somit ist nur ein Anschluss für das Schmutzwasser vorzusehen. Dieser könnte vom vorhandenen Hausanschluss des Feuerwehrhauses ausgehen.

Für die Verlegung des Schmutzwasserkanals sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

Nordwestlich der Gemeindeverbindungsstraße ist ein Grünstreifen mit einer Breite von weniger als 1,5 m vorhanden. In diesem Grünstreifen verlaufen bereits ein Oberflächenwasserkanal, Beton DN 300, Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der Telekom, sowie des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergruppe.

Südwestlich der Gemeindeverbindungsstraße verläuft auf dem Straßengrundstück bereits ein Oberflächenwasserkanal DN 300. Außerdem stehen zwei Bäume in geringem Abstand zur Fahrbahn. Bei einer Verlegung des Schmutzwasserkanals auf der Südwestseite müsste die Ausfahrt des Feuerwehrhauses, sowie für jeden Hausanschluss die Gemeindeverbindungsstraße gekreuzt werden. Somit wären, abgesehen von den obengenannten Behinderungen, mit insgesamt ca. 38 m² Asphalt-aufbruch und -Wiederherstellung zu rechnen. Außerdem verlängert sich die Verlegelänge um ca. 12 m.

Daher wird vorgeschlagen, den zu bauenden Schmutzwasserkanal in der nordöstlichen Fahrbahn der Gemeindeverbindungsstraße zu verlegen. Dabei soll der Kanal so nah als möglich zum Fahrbahnrand gerückt werden, um nur eine Schnittkante zu erhalten.

Grobkalkulation

Baulänge ca. 75 m

Durchmesser DN/OD 160

Rohrgrabenbreite 1,0 m, verbauter Rohrgraben

Verlegetiefe ca. 2,0 m

Pos	Beschreibung	Masse	Einheit	EP	GP
	Baustelleneinrichtung	1	Psch	2.500,00 €	2.500,00 €
	Verkehrssicherung B I/2	1	Psch	600,00 €	600,00 €
	Unterhalt Straße	1	Psch	500,00 €	500,00 €
	Instruktionsabfragen	1	Psch	100,00 €	100,00 €
	Ausbau Asphalt	115	m ²	12,00 €	1.380,00 €
	Ausbau Frostschuttschicht	23	m ³	25,00 €	575,00 €
	Aushub und Verfüllung Rohrgraben verbaut	150	m ³	48,00 €	7.200,00 €
	Bodenverbesserung	100	m ³	18,00 €	1.800,00 €
	Bodenaustausch	20	m ³	31,00 €	620,00 €
	Abfuhr Boden	30	m ³	13,00 €	390,00 €
	Kabel längs	75	m ²	4,00 €	300,00 €
	Verlegung Rohrleitung	75	m ²	45,00 €	3.375,00 €
	Schächte	2	St.	2.800,00 €	5.600,00 €
	Abzweigschacht	1	St.	3.100,00 €	3.100,00 €
	Abzweige	2	St.	120,00 €	240,00 €
	Frostschutz	50	m ³	28,00 €	1.400,00 €
	Asphalttragschicht	115	m ²	45,00 €	5.175,00 €
	Asphaltdeckschicht	115	m ²	55,00 €	6.325,00 €
	TOK-Band	80	m	7,00 €	560,00 €
	HA Verlegung Rohrleitung	8	m	45,00 €	360,00 €
	Querung Kabel	2	St.	150,00 €	300,00 €
	Querung Oberflächenwasserkanal	2	St.	300,00 €	600,00 €
	Baukosten				43.000,00 €
	Nebenkosten				7.420,17 €
	Zwischensumme				50.420,17 €
	Mehrwertsteuer				9.579,83 €
	Baukosten				60.000,00 €

1. Bürgermeister Erdel erläutert den Sachverhalt. Er gibt außerdem an, dass momentan die Klärung mit der Rechtsaufsicht des Landratsamtes erfolgt, inwieweit die Gemeinde in der Pflicht steht, diese beiden Grundstücke an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Außerdem erklärt er, dass bisher keine Herstellungskosten für die beiden Grundstücke entrichtet wurden. Er bittet darum, diesen Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss zu vertragen, bis eine Rückmeldung des Landratsamtes vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss empfiehlt, den Schmutzwasserkanal entlang der ehemaligen Kreisstraße in Kleinhaslach für den Anschluss der Anwesen Kleinhaslach 40 und Kleinhaslach 43 zu errichten.

zurückgestellt

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:43 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Milena Wilhelm
Schriftführung