



Markt Dietenhofen

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES ORTSENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 24.07.2017  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:00 Uhr  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Erdel, Rainer 1. BGM

#### Ausschussmitglieder

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

#### Schritfführer/in

Neumann, Jürgen

#### Weitere Anwesende

Vogel, Walter  
Becker, Gerd  
Korder, Oliver

2. Bürgermeister  
Architekt, nur TOP 1 und 2  
Architekt, nur TOP 3

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

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin: Feuerwehrhaus Kleinhaslach (auch Treffpunkt)
- 2 Feuerwehrhaus Kleinhaslach
- 2.1 Festlegung der Art der Fenster **2017/511**
- 2.2 Kostenfortschreibung **2017/512**
- 3 Vorstellung der Planung für den Abriss des Gutkauf-Marktes **2017/509**
- 4 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 4.1 Bauantrag der Frau Manuela Müller und des Herrn Michael Scheiderer, Rüdern 2, 90599 Diethofen; Wohnhausneubau mit Garage Tektur); Fl. Nr. 1280/2+1280/3, Gemarkung Kleinhaslach (Rüdern 14) **2017/504**
- 4.2 Bauantrag der Frau Christine Stellwag und des Herrn Nikolay Stellwag, Nelkenstraße 22, 91560 Heilsbrunn; Neubau Einfamilienhaus mit Garage/ Carport; Fl. Nr. 700/61, Gemarkung Diethofen (Amselweg 4) **2017/507**
- 4.3 Bauanfrage der Frau Stefania Caramia, Warzfeldener Straße 1-3, 90599 Diethofen, Aufstellung und Anbringung verschiedener Werbetafeln, Fl.Nr. 833/2, Gemarkung Diethofen (Warzfeldener Straße 1-3) **2017/508**
- 4.3.1 Standort auf gemeindlicher Grünfläche
- 4.3.2 Standort am Ausgang zu Lokal und am Hauptgebäude
- 4.4 Bauvoranfrage des Herrn Mehmet Özkoyuncu, Herrnstraße 5, 90599 Diethofen, Umbau einer Scheune in eine Wohnung, Fl.- Nr. 127, Gemarkung Diethofen (Herrnstraße 5, Hinterhaus) **2017/506**
- 4.5 Bauantrag des Herrn Benjamin Zettel, 90599 Diethofen; Anbau an das bestehende Wohnhaus, Grundstück Fl.-Nr. 19 Gemarkung Diethofen (Rüderner Straße 18). **2017/510**

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: Feuerwehrhaus Kleinhaslach (auch Treffpunkt)**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss und weitere Anwesende haben sich über den Baufortschritt informiert.

Neben Herrn Becker, waren der 1. Feuerwehrkommandant Herr Geyer, ein Reporter der Fränkischen Landeszeitung sowie weitere Bürger aus Kleinhaslach erschienen.

Herr Becker (Exakt Wohnbau) informierte die Anwesenden über den Sachstand der Baumaßnahme und stellte einen Aufrichttermin für die KW 34 in Aussicht.

Die Ausführung eines möglichen Richtfestes wurde besprochen, es wurden jedoch keine konkreten Festlegungen getroffen.

Es wurde angefragt, ob die Straßenquerung bis zur Kirchweih asphaltiert werden kann. Auf Anfrage bei der Fa Auerochs, am **31.07.2017** wurde die Asphaltierung in Aussicht gestellt.

### **TOP 2 Feuerwehrhaus Kleinhaslach**

#### **TOP 2.1 Festlegung der Art der Fenster**

Herr Architekt Becker (Exakt Wohnbau), stellt die möglichen Fenstervarianten für den Neubau des Feuerwehrhauses in Kleinhaslach vor.

Die Vor- und Nachteile der Fenstervarianten sowie die Kosten wurden besprochen.

Aus den verschiedenen Fenstervarianten wurden aufgrund der Wirtschaftlichkeit die Kunststoffenster zur Abstimmung vorgeschlagen.

## FFW Kleinhaslach

### Schreinerarbeiten - Fenster

Gegenüberstellung Kunststoff - Holz - Alu - Holz/Alu

Anzahl	Größe	Kunststoff weiß		Holz		Aluminium		Holz-Aluminium	
		E.P.	G.P.	E.P.	G.P.	E.P.	G.P.	E.P.	G.P.
2	201/126, D/DK	580,00 €	1.160,00 €	774,00 €	1.548,00 €	959,00 €	1.918,00 €	1.160,00 €	2.320,00 €
2	101/88.5, DK	298,00 €	596,00 €	406,00 €	812,00 €	499,00 €	998,00 €	598,00 €	1.196,00 €
4	301/88.5, DK/fest/DK	784,00 €	3.136,00 €	1.059,00 €	4.236,00 €	1.285,00 €	5.140,00 €	1.569,00 €	6.276,00 €
2	201/226, D/DK	869,00 €	1.738,00 €	1.159,00 €	2.318,00 €	1.448,00 €	2.896,00 €	1.780,00 €	3.560,00 €
	Summe		6.630,00 €		8.914,00 €		10.952,00 €		13.352,00 €
	+19% MwSt.		1.259,70 €		1.693,66 €		2.080,88 €		2.536,88 €
	<b>brutto</b>		<b>7.889,70 €</b>		<b>10.607,66 €</b>		<b>13.032,88 €</b>		<b>15.888,88 €</b>
	Mehrkosten prozentual		100,0		134,4		165,2		201,4
	Mehrkosten (€)		0,00 €		2.717,96 €		5.143,18 €		7.999,18 €
<b>PRO</b>	<b>Vorteile:</b>	gemäß Kalkulation wirtschaftlich kostengünstig		ökologisch regionales Naturprodukt "warmes Ambiente"		wertbeständig wartungsarm		wertbeständig wartungsarm	
<b>CON</b>	<b>Nachteile:</b>	nicht ökologisch		wartungsintensiv feuchteempfindlich pflegebedürftig		nicht ökologisch teuer		sehr teuer	

Dietenhofen, 21.07.2017

**exakt** Wohnbau GmbH  
 90599 Dietenhofen - Große Höhe 3 - Tel. 09824/733 - Fax 09824/6833  
 Internet: www.exakt-wohnbau.de e-Mail: info@exakt-wohnbau.de

### Beschluss:

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss beschließt die von Herrn Becker vorgeschlagenen Kunststofffenster für den Neubau des Feuerwehrhauses in Kleinhaslach auszuschreiben.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

### TOP 2.2 Kostenfortschreibung

Herr Becker erläutert an Hand der Tabelle die aktuelle Kostenentwicklung für das Feuerwehrhaus in Kleinhaslach.

Die Mehrkosten belaufen sich zurzeit auf 72.769,93 €.

Der größte Anteil der Kostenmehrung wird durch die Nachträge für die Gebäudegründung, Drainagen und Kanal sowie für Elektroarbeiten verursacht.

Die Erdarbeiten der Fa. Reuter konnten bereits schlussgerechnet werden, hier ergibt sich eine Einsparung gegenüber dem Angebot von 5.922,58 €.

Herr Becker erklärt, dass das Aushubmaterial nicht abgefahren und stattdessen auf dem zukünftigen Zelt- und Sportplatzgeländes eingebaut wurde.

Dadurch konnten die Kosten für den Erdbau gesenkt werden.

Bauvorhaben								Stand: 24. Juli 2017
Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Diethofen, OT Kleinhaslach								
AUSSCHREIBUNG + KALKULATION			VERGABE + KOSTENGEGENÜBERSTELLUNG			ABRECHNUNG + FORTSCHREIBUNG		SONSTIGES + BEMERKUNGEN
Position	Gewerk, Arbeiten	kalkuliert, Summe inkl. MWST.	Vergabe an: Firma, Ort	Vergabesumme, inkl. MWST.	Differenz-Vergleich Vergabe / Kalkulation	Abrechnungssumme, inkl. MWST.	Differenz-Vergleich Abrechnung / Kalkulation	Bemerkungen, Erklärungen
00	Bodengutachten	3.567,00 €	Geotechnik, Herrieden	2.439,02 €	1.127,98 €	2.436,88 €	1.130,12 €	Nachberechnung für Ortsbegehungen möglich
01	Erdarbeiten		Reuter, Oberrzenn	27.443,19 €		21.520,61 €		Minderkosten: <b>BESLANG</b> keine Aushubabfuhr benötigt
02	Baumeisterarbeiten		Auerachs, Diethofen	292.164,75 €				Mehrkosten: Hallenrinne, Bodengutachten, Straßenquerung
	Nachtrag für zusätzliche Schottertragschicht	0,00 €	Auerachs, Diethofen	7.282,80 €				Mehrkosten: erforderlich aufgrund Bodensituation
	Nachtrag für zwei Leerrohre in Straße	0,00 €	Auerachs, Diethofen	265,61 €				Mehrkosten: von Bauamt gefordert
	Nachtrag für geänderte Drainagesituation	0,00 €	Auerachs, Diethofen	622,13 €				Mehrkosten: erforderlich aufgrund Bodensituation
	Minderung für nicht benötigte Straßenquerung		Auerachs, Diethofen	-8.092,00 €				Minderkosten: nur 1 Straßenquerung benötigt
01/02	Summe 1 / 2 -komplett-	279.650,00 €		319.686,48 €	-40.036,48 €			
03	Gerüstbau	6.000,00 €	Philipp, Diethofen	5.719,35 €	280,65 €			
04	Zimmerei	28.035,00 €	Wanner, Emskirchen	26.884,42 €	1.150,58 €			
05	Dachdecker (Kalkulation)	9.710,72 €						
	Dachdecker (kalkulierte Einsparung bei EL)	-2.800,00 €						Minderkosten: Eigenleistung
	Dachdecker (Materiallieferung)	6.910,72 €	Schwarz, Windsbach	5.691,00 €	1.219,72 €			
06	Spengler / Flaschner	5.950,00 €	Capito, Diethofen	4.339,34 €	1.610,66 €			
07	Heizung / Lüftung	15.470,00 €	Karch, Diethofen	21.483,75 €	-6.013,75 €			
08	Sanitär	19.040,00 €	Karch, Diethofen	21.331,74 €	-2.291,74 €			
09	Elektro	13.804,00 €	Hornig, Flachslanden	43.911,00 €				
	Nachtrag: Wandleranlage für Festplatzanschluss	0,00 €	Hornig, Flachslanden	1.679,01 €				Mehrkosten: gewünscht für höhere Leistung am Festplatz
	Summe	13.804,00 €		45.590,01 €	-31.786,01 €			
10	Abgasabsaugung	10.115,00 €	ecovent, Lübbecke	8.142,54 €	1.972,46 €			
	Zwischensummen Stand 24.07.2017	388.541,72 €		461.307,65 €	-72.765,93 €			

### TOP 3 Vorstellung der Planung für den Abriss des Gutkauf-Marktes

Herr Korder, vom Architekturbüro Teuber und Korder, stellt den Entwurf und die Kostenschätzung für den Abriss des ehem. Gutkauf-Marktes vor.

Der ehemalige Einkaufsmarkt soll bis zur Decke über Untergeschoss abgebrochen und die entstehende Fläche in Verbindung mit dem bestehenden Vorplatz als PKW-Stellfläche genutzt werden.

Der Entwurf sieht folgende Ausführung vor:

- Der Oberbelag für die entstehende neue Parkfläche, soll als hellgraues Betonsteinpflaster mit farbiger, einreihiger Parkplatzabgrenzung, ausgeführt werden.
- Die Parkfläche soll nach Süden, zur Herrenstraße, durch eine Hecke abgegrenzt werden
- Die Parkfläche soll mittels gleichmäßig verteilter Pollerleuchten ausgeleuchtet werden.
- Die talseitige, nach Süden zum Kirchenbau bestehende unverputzte Außenwand, des ehem. Metzgereigebäudes soll mittels einer Vorwandkonstruktion, bestehend aus Stahlunterkonstruktion und Fassadentafeln aus Faserzementmaterial verkleidet werden.  
Die Farbgebung soll in heller, lichtgrauer Farbe erfolgen, da ein optisches Hervortreten der Fassade vermieden werden soll.  
Die Verkleidung soll die neu hergestellte Pflasterfläche als Absturzsicherung um 1,00 m überragen.
- Eine Stahlterasse im westlichen Bereich soll eine Durchquerung des Areals in Nord-Süd-Richtung ermöglichen, die Treppe soll in die Fassadenkonstruktion integriert werden.
- Die Türen im Untergeschoss sollen bestehen bleiben und werden in die Fassadenverkleidung integriert.
- Die Kühlhausdämmung im Untergeschoss soll ausgebaut und entsorgt werden, zuvor ist die Dämmung auf Schadstoffe zu untersuchen.

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss hat die verschiedenen Punkte erörtert und Änderungen sowie Anregungen zur Entwurfsplanung geäußert.

Herr Korder wird die Änderungen und Anregungen in die Planung übernehmen und im Ortsentwicklungs- und Bauausschuss, am 04.09.2017 vorstellen.

#### **TOP 4      Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

##### **TOP 4.1      Bauantrag der Frau Manuela Müller und des Herrn Michael Scheiderer, Rüdern 2, 90599 Diethofen; Wohnhausneubau mit Garage Tektur); Fl. Nr. 1280/2+1280/3, Gemarkung Kleinhaslach (Rüdern 14)**

Frau Manuela Müller und Herr Michael Scheiderer haben einen Tekturantrag zum Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINrn. 1280/2 und 1280/3 Gemarkung Kleinhaslach eingereicht. Die Bauwerke werden um einige Meter nach Westen verschoben.

Das Baugrundstück liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) 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 weiterhin sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben der Frau Manuela Müller und des Herrn Michael Scheiderer auf dem Grundstück FINrn. 1280/2 und 1280/3 der Gemarkung Kleinhaslach.

**einstimmig beschlossen    Ja 7    Nein 0**

##### **TOP 4.2      Bauantrag der Frau Christine Stellwag und des Herrn Nikolay Stellwag, Nelkenstraße 22, 91560 Heilsbrunn; Neubau Einfamilienhaus mit Garage/ Carport; Fl. Nr. 700/61, Gemarkung Diethofen (Amselweg 4)**

Frau Christina und der Herr Nikolay haben einen Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage / Carport auf dem Grundstück FINr. 700/61 der Gemarkung Diethofen eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17a "An der Rüderner Straße". Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Lage der Garage
- Dachneigung der Garage (festgesetzt: 0 – 10 Grad; geplant: 45 Grad)
- Kniestockhöhe des Hauptgebäude (festgesetzt: 30 cm; geplant 75 cm)

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem

Bauvorhaben von Frau Christina und Herrn Nikolay Stellwag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage / Carport, FINr. 700/61 der Gemarkung Dietenhofen.

Desweiteren erteilt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17a "An der Rüderner Straße" i. S. d. § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Lage der Garage
- Dachneigung der Garage
- Kniestockhöhe

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 4.3</b>	<b>Bauanfrage der Frau Stefania Caramia, Warzfeldener Straße 1-3, 90599 Dietenhofen, Aufstellung und Anbringung verschiedener Werbetafeln, Fl.Nr. 833/2, Gemarkung Dietenhofen (Warzfeldener Straße 1-3)</b>
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Frau Stefania Caramia hat eine Bauanfrage bezüglich mehrerer Werbeanlagen auf dem Flurstück 833/2 eingereicht.

Die Webetafel Nr. 1 soll auf öffentlichem Grund errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

**Beschlussvorschlag:**

<b>TOP 4.3.1</b>	<b>Standort auf gemeindlicher Grünfläche</b>
------------------	----------------------------------------------

Die Mitglieder des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses lehnen den geplanten Standort auf öffentlicher Fläche ab. Sie empfehlen, die Werbeanlage direkt vor der Treppenanlage auf Privatgrund zu errichten.

**Beschluss:**

Falls ein Bauantrag gestellt wird, stellt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu einem möglichen Bauantrag der Frau Stefania Caramia zur Errichtung der Werbeanlage auf dem Flurstück Nr. 833/2, Gemarkung Dietenhofen, in Aussicht, falls die Werbeanlage direkt auf dem Privatgrundstück vor der Treppenanlage errichtet wird.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 4.3.2</b>	<b>Standort am Aufgang zu Lokal und am Hauptgebäude</b>
------------------	---------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Falls ein Bauantrag gestellt wird, stellt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einver-

nehmen nach § 36 BauGB zu einem möglichen Bauantrag der Frau Stefania Caramia zur Errichtung der Werbeanlagen auf dem Flurstück Nr. 833/2, Gemarkung Diethofen, in Aussicht.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 4.4</b>	<b>Bauvoranfrage des Herrn Mehmet Özkoyuncu, Herrnstraße 5, 90599 Diethofen, Umbau einer Scheune in eine Wohnung, Fl.- Nr. 127, Gemarkung Diethofen (Herrnstraße 5, Hinterhaus)</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Herr Mehmet Özkoyuncu hat zum 17.07.2017 einen Antrag auf Vorbescheid für einen Umbau einer Scheune in eine Wohnung eingereicht.

Das Baugrundstück liegt innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Grundstück liegt im städtebaulichen Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Das Vorhaben entspricht der Planungsabsicht des Marktes Diethofen

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Falls ein Bauantrag gestellt wird, stellt der Ortsentwicklungs- und Bauausschuss sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zu einem möglichen Bauantrag des Herrn Mehmet Özkoyuncu zum Umbau einer Scheune in eine Wohnung auf den Flurstück Nr. 127, Gemarkung Diethofen, in Aussicht.

Auf die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze soll geachtet werden.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 4.5</b>	<b>Bauantrag des Herrn Benjamin Zettel, 90599 Diethofen; Anbau an das bestehende Wohnhaus, Grundstück Fl.-Nr. 19 Gemarkung Diethofen (Rüderner Straße 18).</b>
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Herr Benjamin Zettel hat einen Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstücken Fl.-Nr. 19 Gemarkung Diethofen, eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und daher ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es 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 § 34 BauGB zum Bauvorhaben des Herrn Benjamin Zettel zum Anbau an das bestehende Wohnhaus dem Grundstücken Fl.-Nr. 19 Gemarkung Diethofen.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**



Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs- und Bauausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Jürgen Neumannl  
Schriftführer/in