



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum:	Montag, 01.07.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Vorsitzender**

Erdel, Rainer

#### **Ausschussmitglieder**

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

#### **Schriftführung**

Vogel-Fleischmann, Jana

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Ortstermin: Treffpunkt um 19:00 Uhr "Am Schwanenring 34"
- 1.1 Vorberatung zur geplanten Auffüllung am Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 34) **BA/983/20  
20-2026**
- 2 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 2.1 Bauantrag für den Ausbau eines Wohnstallhauses auf dem Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 2) **BA/973/20  
20-2026**
- 2.2 Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Restaurierung des Gebäudeinneren auf dem Grundstück FINr. 29 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 18) **BA/974/20  
20-2026**
- 2.3 Antrag auf isolierte Befreiung für die Erstellung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/42 Gemarkung Dietenhofen (Bussardweg 8) **BA/975/20  
20-2026**
- 2.4 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück FINr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 2) **BA/976/20  
20-2026**
- 2.5 Tekturantrag auf Genehmigungsfreistellung für den Bau einer Eingangsüberdachung zwischen bestehender Garage und Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 692/18 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 8) **BA/978/20  
20-2026**
- 2.6 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 692/16 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 14) **BA/979/20  
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.

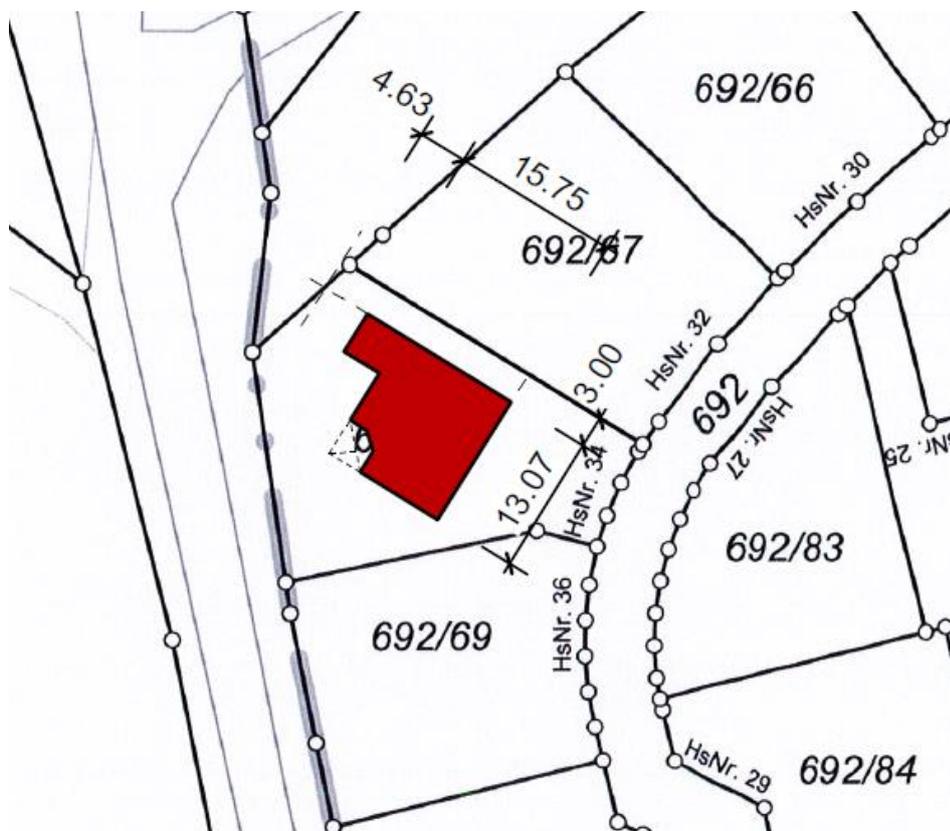
## ÖFFENTLICHE SITZUNG

**TOP 1 Ortstermin: Treffpunkt um 19:00 Uhr "Am Schwanenring 34"**

**TOP 1.1 Vorberatung zur geplanten Auffüllung am Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Diethenhofen (Am Schwanenring 34)**

Die Eigentümer des Grundstücks FINr. 692/68 Gemarkung Diethenhofen (Am Schwanenring 34) möchten für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses einen Bauantrag einreichen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ BA 2.



Das Bauvorhaben soll auf das vorhandene Straßenniveau Bezug nehmen, somit oberhalb der Rückstauenebene liegen und barrierefrei zu erreichen sein. Wegen der Barrierefreiheit wird auch auf einen Keller verzichtet. Hierfür ist eine Auffüllung von bis zu 1,5 m vorgesehen.



## OSTANSICHT

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Auffüllung des natürlichen Geländes bis max. 1,00 m auf dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 4 Nr. 4.3). Aus diesem Grund möchten die Bauherren einen entsprechenden Antrag auf Befreiung stellen und sich im Vorfeld mit dem OBUE-Ausschuss über die Gestaltungsmöglichkeiten und eine mögliche Höhe der Auffüllung bei einem Ortstermin beraten. Die Nachbarn würden dem Bauvorhaben zustimmen.

Beim Ortstermin waren die Bauherren sowie die Nachbarn der Hausnummer 32 und 36 anwesend. Nach intensiven und konstruktiven Gesprächen und Beratungen wurde vereinbart, die Planunterlagen wie folgt zu ändern und zu ergänzen:

- die Abböschung im Westen des Baugrundstücks ist mit je 50 cm abzutrepfen
- im Plan sind an den Grenzen alle Höhen anzuzeigen
- das mittlere Niveau der Straße entlang des Baugrundstückes ist die Höhenkote +/- 0,00 des Hauses gemäß dem Bebauungsplan
- die im B-Plan vorgeschriebene Bepflanzung muss ausgeführt werden
- die Nachbarn müssen ihre Auffüllungen entsprechend anpassen

Die Ausschussmitglieder beschließen den TOP zurückzustellen, bis für dieses Vorhaben ein Antrag auf Baugenehmigung mit den angepassten Plänen und für die geplante Auffüllung von mehr als den zulässigen 1 m ein Antrag auf ausnahmsweise Abweichung im Sinne des § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Auffüllung bis max. 1,5 m über dem bestehenden natürlichen Gelände (§ 4 Nr. 4.3 der gültigen Satzung des B-Planes Nr. 40) beim Markt Dietenhofen eingeht.

Ausschussmitglied Christoph Ziegler regt an, bei künftigen Bauvorhaben eine Prüfung oder Bestätigung des 0,00 Niveaus gemäß der Bodenplatte einzufordern (z. B. Schnurgerüstabnahme).

**Beschlussvorschlag:**

Wenn ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Diethofen (Am Schwanenring 34) mit einem Antrag auf Befreiung bezüglich der geplanten Auffüllung eingereicht wird, wäre der Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschuss bereit, entsprechend der Vorberatungen mit den Bauherren sein Einverständnis zu erteilen.

**zurückgestellt      Ja 7    Nein 0**

**TOP 2      Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen**

**TOP 2.1      Bauantrag für den Ausbau eines Wohnstallhauses auf dem Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 2)**

Für den Ausbau eines Wohnstallhauses auf dem Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 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 Ausbau eines Wohnstallhauses auf dem Grundstück FINr. 416 Gemarkung Seubersdorf (Oberschlauersbach 2) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.2 Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Restaurierung des Gebäudeinneren auf dem Grundstück FINr. 29 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 18)</b>
--

Für die Restaurierung des Gebäudeinneren auf dem Grundstück FINr. 29 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 18) wurde ein Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis eingereicht.



Für die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Denkmalschutzbehörde

des Landratsamtes Ansbach zuständig. Die Erlaubnis bedarf jedoch einer Stellungnahme der örtlichen Gemeinde.

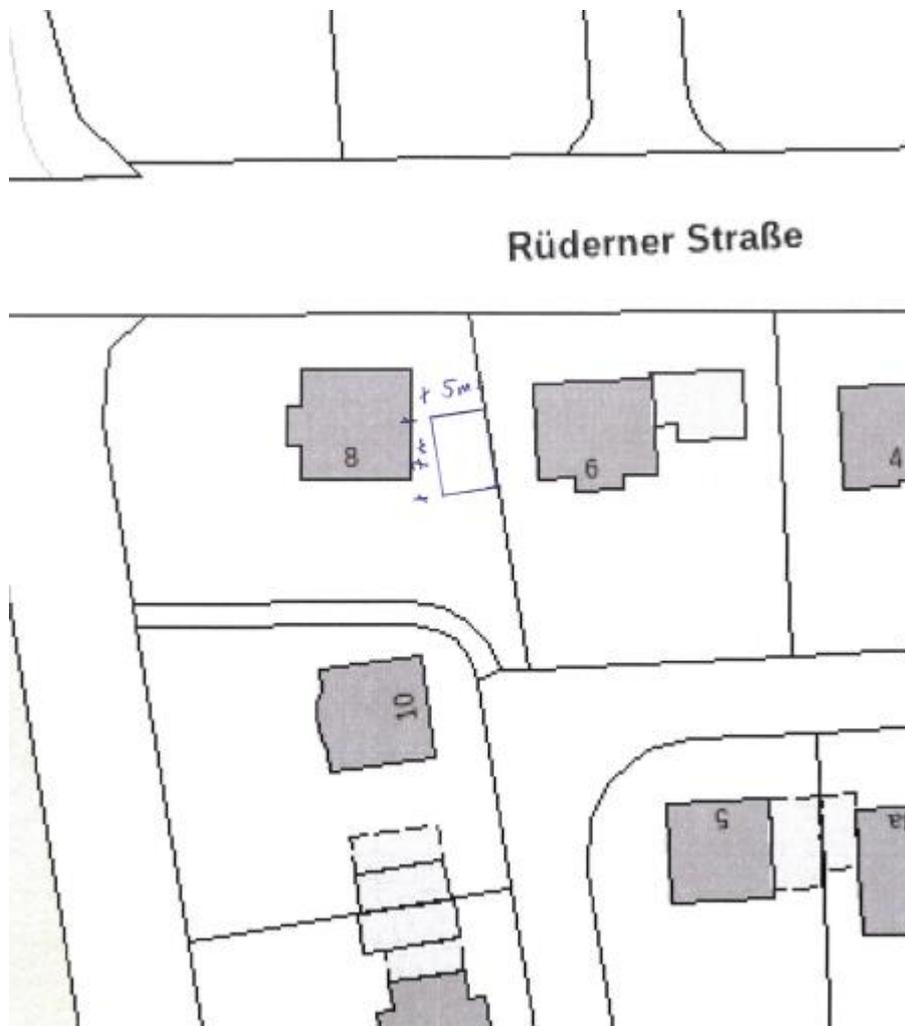
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die die Restaurierung des Gebäudeinneren auf dem Grundstück FINr. 29 Gemarkung Kleinhaslach (Kleinhaslach 18) wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 2.3 Antrag auf isolierte Befreiung für die Erstellung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/42 Gemarkung Diethofen (Bussardweg 8)**

Für die Erstellung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/42 Gemarkung Diethofen (Bussardweg 8) 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 m<sup>2</sup> und eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreitet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bussardweg“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 40° - 47°; geplant: 0°)
- Dachdeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Begrünung)

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Erstellung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 697/42 Gemarkung Dietenhofen (Bussardweg 8) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Bussardweg“ hinsichtlich

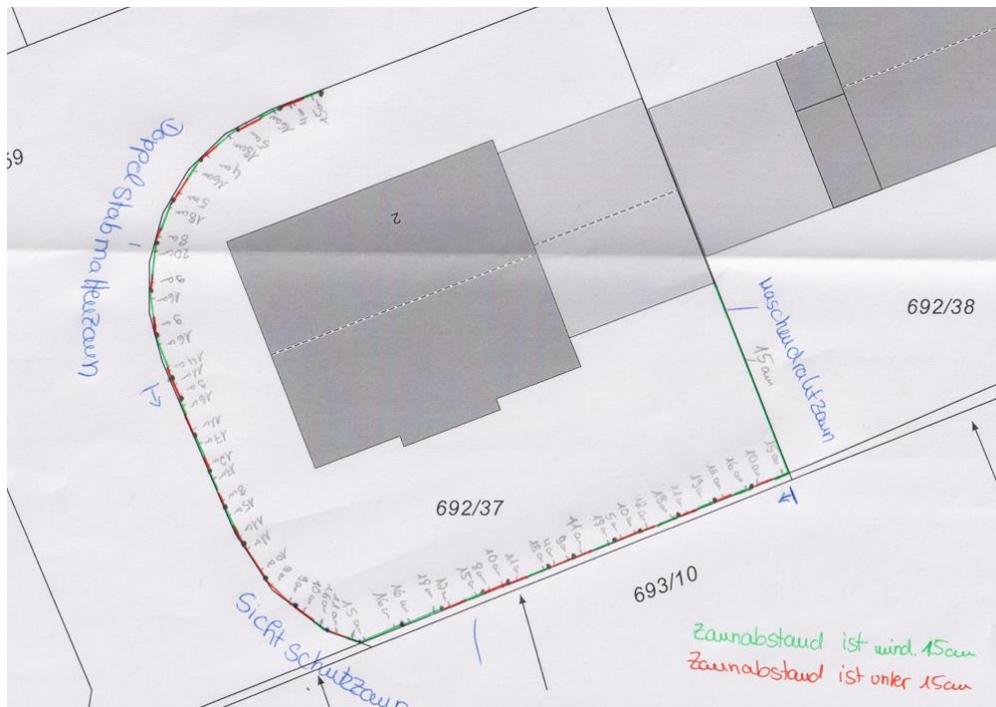
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Flachdach)
- Dachneigung (zulässig: 40° - 47°; geplant: 0°)
- Dachdeckung (zulässig: Ziegel und Betondachsteine in naturrot oder rotbraun; geplant: Begrünung)

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 2.4 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück FINr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 2)**

Für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück FINr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 2) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Die Errichtung der Einfriedung stellt ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO dar, da die Einfriedung eine Höhe von 2 m nicht überschreitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Abstand zwischen Boden und Unterkante der Einfriedung (zulässig: 15cm; geplant: 4-19 cm)
- Sockellose Ausführung der Zäune (zulässig: sockellos; geplant: mit Sockel)

Bei der Errichtung der Einfriedungen wurden diese aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 1“ nicht eingehalten, was zur Ablehnung des ersten Antrages auf isolierte Befreiung durch den OBUE-Ausschuss geführt hat. Nach Rücksprache mit der Bauverwaltung wurden von den Bauherren diverse bauliche Maßnahmen unternommen, um die Nichteinhaltung der Festsetzungen gut möglichst zu beseitigen und die artenschutzrechtlichen Auflagen in diesem Baugebiet zu berücksichtigen. Es wurde ein ausreichender Abstand zwischen Zaun und Boden für das Durchkommen von Kleintieren geschaffen. Auch führt der errichtete Sockel aufgrund der geringen Höhe zu keiner Beeinträchtigung der Kleintiere.

Ausschussmitglied Klaus Scheiderer verweist auf die noch fehlende vorgeschriebene Pflanzung einer Hecke und bittet um einen entsprechenden Hinweis an die Bauherren beim Erstellen des Genehmigungsbescheides zu diesem Antrag auf isolierte Befreiung.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück FINr. 692/37 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 2) wird erteilt.

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

- Abstand zwischen Boden und Unterkante der Einfriedung (zulässig: 15 cm; geplant: 4-19 cm)
- Sockellose Ausführung der Zäune (zulässig: sockellos; geplant: mit Sockel)

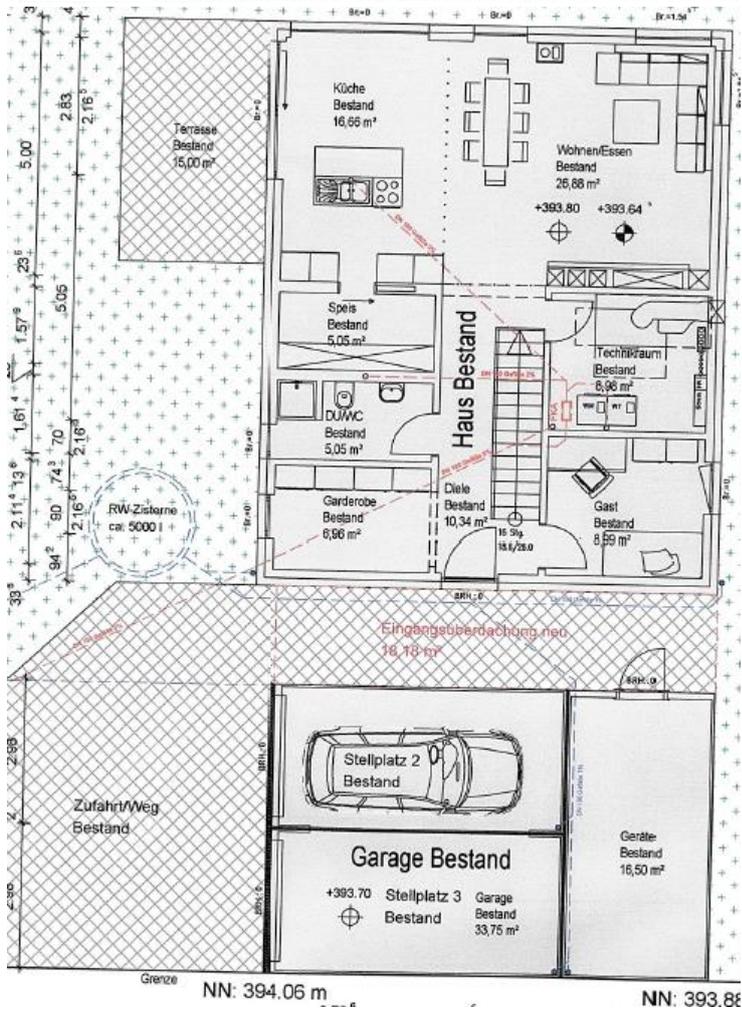
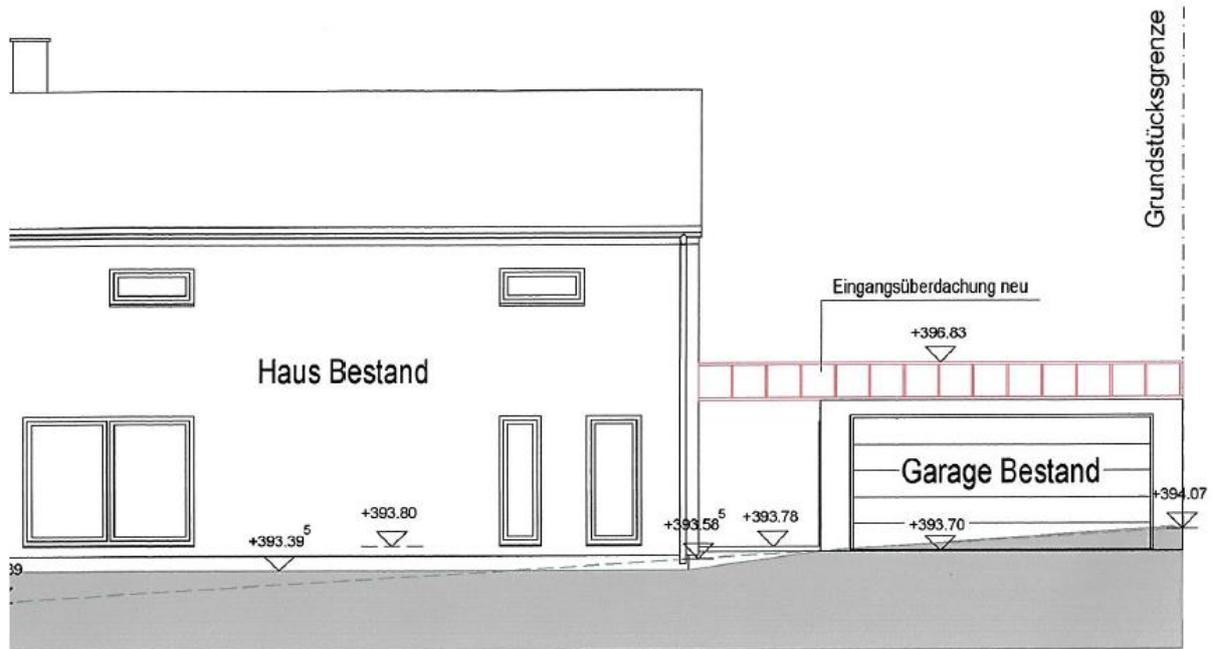
erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

<b>TOP 2.5</b>	<b>Tekturantrag auf Genehmigungsfreistellung für den Bau einer Eingangsüberdachung zwischen bestehender Garage und Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 692/18 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 8)</b>
----------------	---

Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/18 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 8) wurde aufgrund der Nachforderung der gemeindlichen Bauverwaltung ein Tekturantrag im Genehmigungsverfahren vorgelegt. Gegenstand des Tekturantrages ist der planabweichende Bau einer Eingangsüberdachung zwischen bestehender Garage und Wohnhaus.

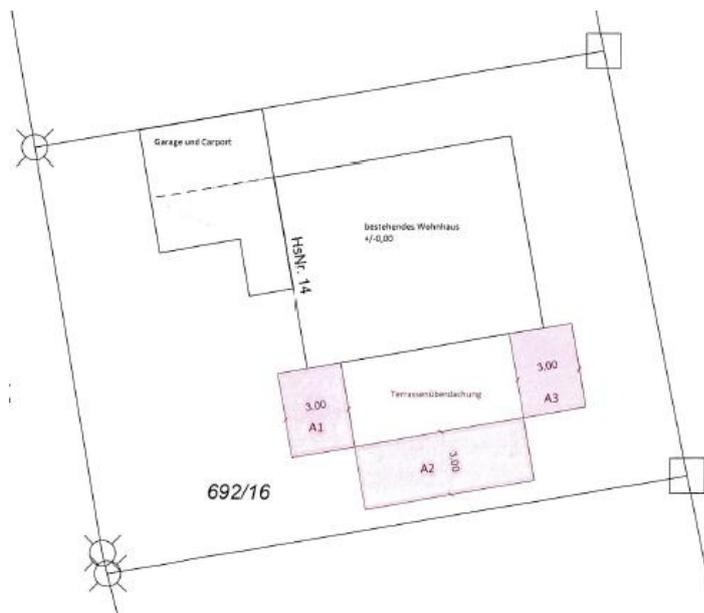
Für den Bauantrag wurde bereits am 10.08.2022 die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.



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

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung,





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

Der Antrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt und die Erklärung, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, erteilt.

**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann  
Schriftführung