



Markt Dietenhofen

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 23.09.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:51 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

#### Weitere Anwesende

Norbert Koschek - Marktgemeinderat

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge und Bauvoranfragen
- 1.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf **BA/1033/2  
020-2026**
- 1.2 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/100 Gemarkung Dietenhofen (Kranichweg 8) **BA/1037/2  
020-2026**
- 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses und Gartenzauns auf dem Grundstück FINr. 310 Gemarkung Dietenhofen (Kirchbuck) **BA/1038/2  
020-2026**
- 1.4 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 34) **BA/983/20  
20-2026/1**
- 2 Wünsche und Anträge
- 2.1 Baumaßnahme Hochstraße

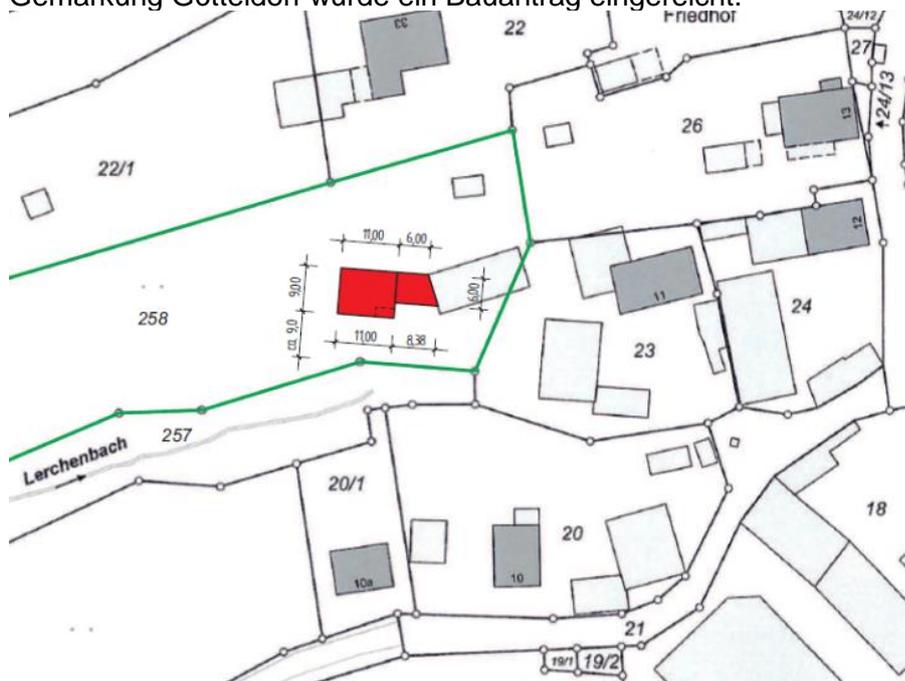
1. Bürgermeister Rainer Erdel eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

#### **TOP 1.1    Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf**

Zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf wurde ein Bauantrag eingereicht.





Das Baugrundstück befindet sich 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 FNP des Marktes Dietenhofen stellt dieses Grundstück als Ackerland mit waldähnlicher Bestockung dar. Daher steht es im Widerspruch zur Darstellung des FNP (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange hinsichtlich der Erweiterung einer Splittersiedlung vor (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

#### Wasserversorgung:

Gemäß der Dillenbergruppe hat das Grundstück als Hinterliegergrundstück kein Recht auf Anschluss an die Wasserversorgung. Die technische Erstellung eines zweiten Anschlusses muss vor Ort geprüft werden. Eine Überleitung aus dem Bestand ist ebenfalls möglich.

#### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung soll über das Grundstück FINr. 23 Götteldorf 11 erfolgen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit liegt vor.

#### Zufahrt:

Die straßenmäßige Erschließung soll über die FINr. 23 und zum Teil über die FINr. 20 erfolgen. Entsprechende Grunddienstbarkeiten liegen vor.



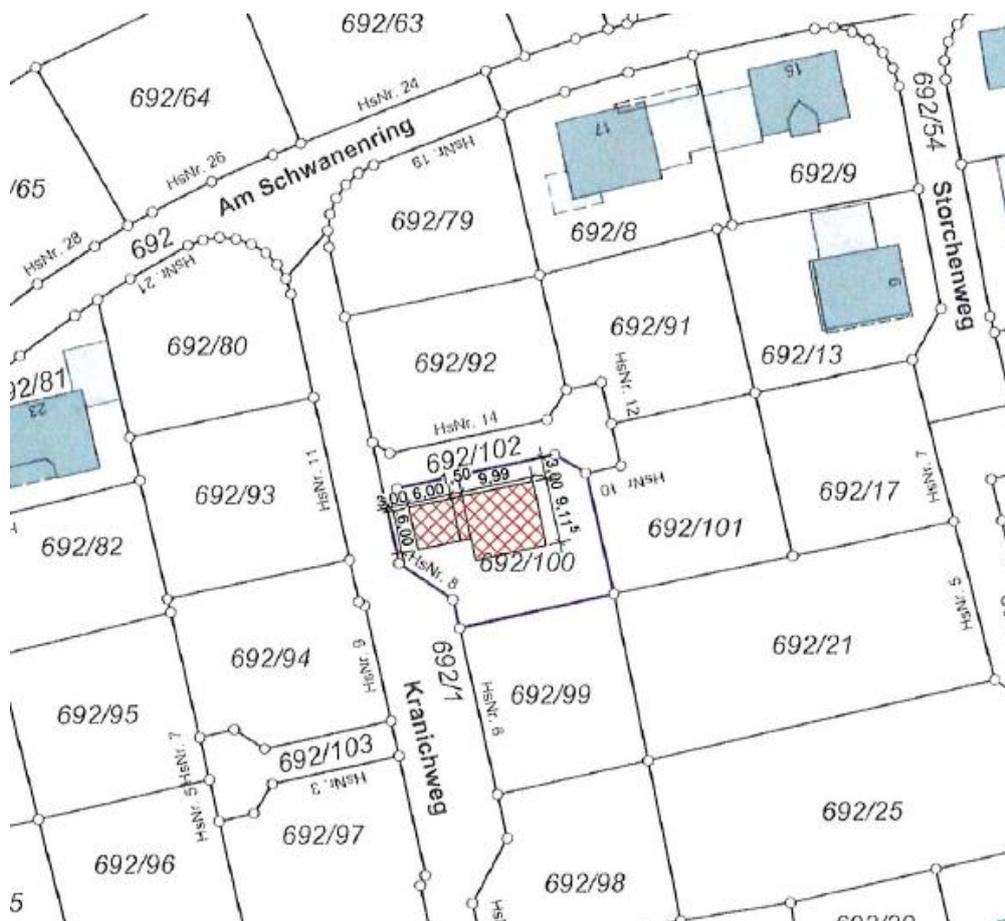
**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 258 Gemarkung Götteldorf wird erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.2 Antrag auf Genehmigungsfreistellung für Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/100 Gemarkung Dietenhofen (Kranichweg 8)**

Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 692/100 Gemarkung Dietenhofen (Kranichweg 8) wurde ein Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.



Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße“ BA 2.

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

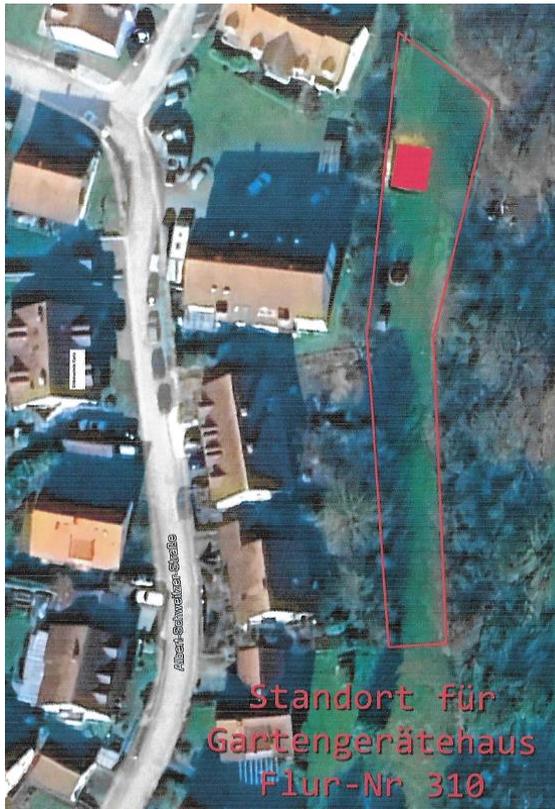
**Beschlussvorschlag:**

Zur Kenntnis.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 1.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses und Gartenzauns auf dem Grundstück FINr. 310 Gemarkung Dietenhofen (Kirchbuck)**

Für die Errichtung eines Gartengerätehauses und Gartenzauns auf dem Grundstück FINr. 310 Gemarkung Dietenhofen (Kirchbuck) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Das Gartengerätehaus ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da es einen Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.

Der Gartenzaun ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) ein verfahrensfreies Bauvorhaben, da es eine Höhe von bis zu 2 m nicht überschreitet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a „An der Pestalozzistraße“ und ist als „Grünfläche-Dauerkleingärten-privat“ ausgewiesen.



Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 38°- 45°; geplant: 5°)
- Höhe Einfriedung (zulässig im Hanggelände: 0,9 m; geplant: 1,5 m)

Die Erschließung ist über die gemeindliche Fläche FINr. 312 Gemarkung Dietenhofen geplant.



Nach intensiver Diskussion sind sich die Ausschuss-Mitglieder einig, dass die Zufahrt über den Meisterweg nur für „Anlieger“ genehmigt werden soll. Entsprechende Verkehrsschilder sind aufzustellen. In der kommenden Sitzung des Marktgemeinderates soll diese Vorgehensweise beschlossen werden. Der angedachte Vor-Ort-Termin wird nicht mehr benötigt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses und Gartenzauns auf dem Grundstück FINr. 310 Gemarkung Dietenhofen (Kirchbuck) wird erteilt.

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

- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 38°- 45°; geplant: 5°)
- Höhe Einfriedung (zulässig im Hanggelände: 0,9 m; geplant: 1,5 m)

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

**TOP 1.4 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 34)**

Für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstücks FINr. 692/68 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 34) wurde ein Bauantrag eingereicht.

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



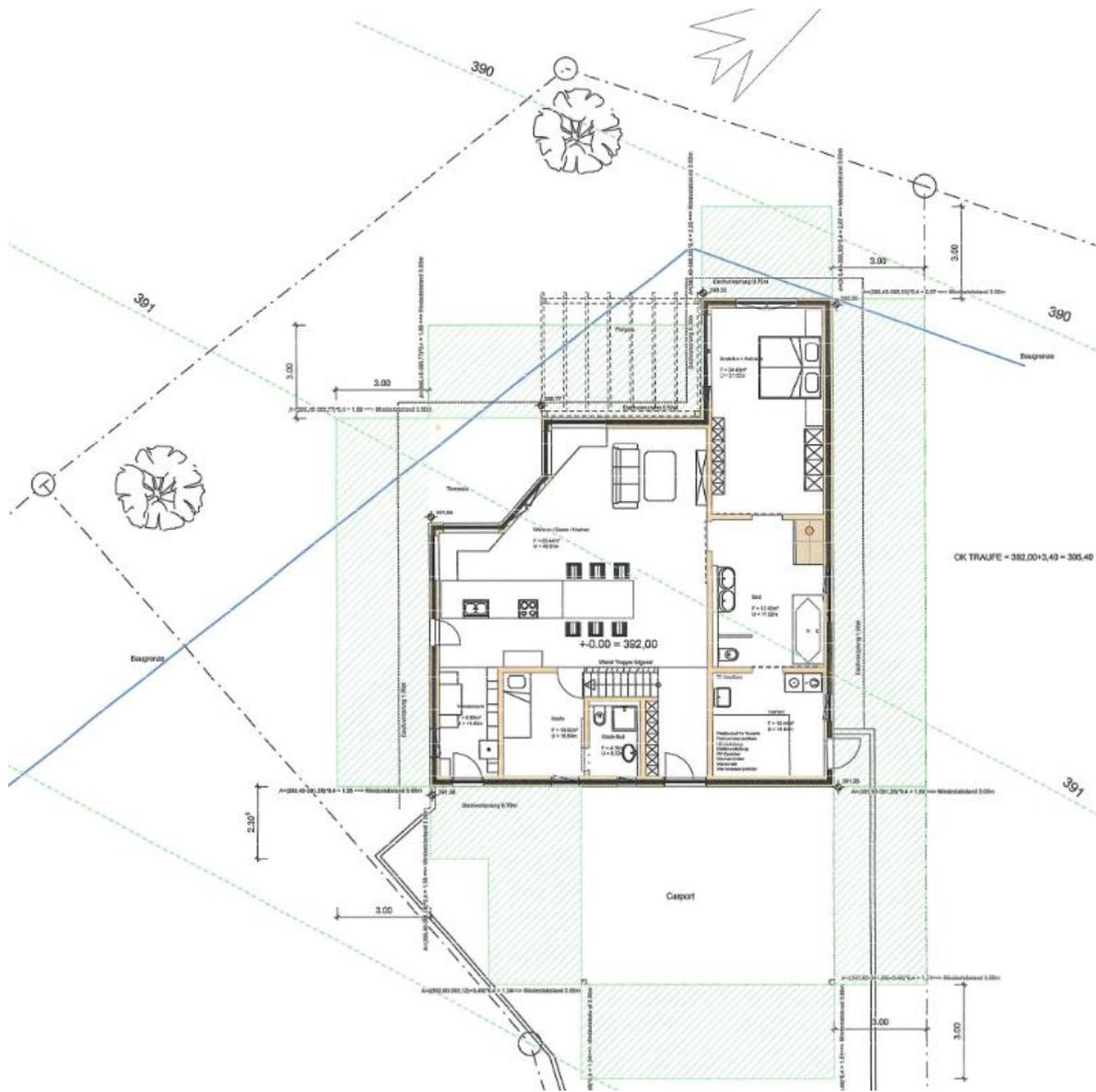
Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Auffüllung des natürlichen Geländes bis max. 1,00 m auf dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig (§ 4 Nr. 4.3).

In der Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses am 01.07.2024 wurde die geplante Auffüllung am Grundstück vorberaten und zurückgestellt, bis ein Bauantrag mit den angepassten Plänen und dem 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 Dietershofen eingeht.

Das Bauvorhaben soll gemäß den neu eingereichten überarbeiteten Plänen auf das vorhandene Straßenniveau Bezug nehmen, auf der Rückstauenebene liegen und barrierefrei zu erreichen sein. Wegen der Barrierefreiheit wird auch auf einen Keller verzichtet. Hierfür ist eine Auffüllung von bis zu 1,7 m vorgesehen.

Da die ausnahmsweise Abweichung der Auffüllung bis max. 1,5 m um 20 cm überschritten wird, haben die Bauherren hierfür einen Antrag auf Befreiung eingereicht. Nach Rücksprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Ansbach spricht nichts gegen die Erteilung einer entsprechenden Befreiung zur geplanten Auffüllung.

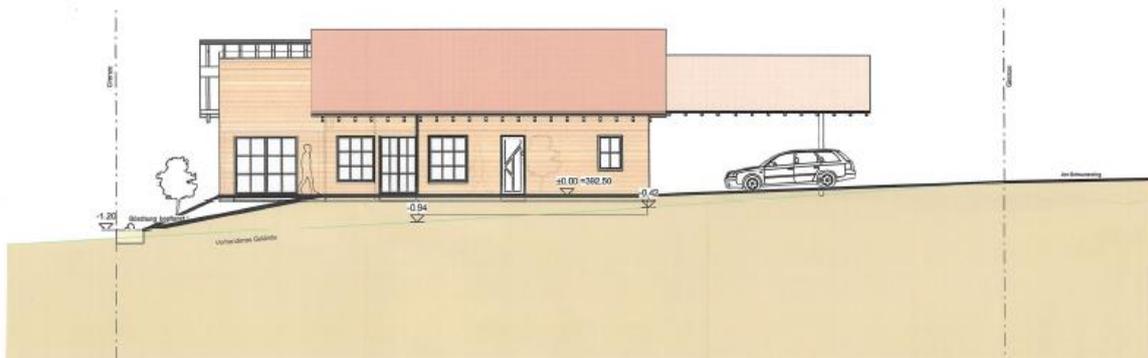
Auch für die geplante Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten wird eine Befreiung beantragt.



WESTANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit eine ausnahmsweise Abweichung der Auffüllung sowie folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten
- Überschreitung der ausnahmsweisen Abweichung der zulässigen Auffüllung (zulässig: 1,5 m; geplant: 1,7 m)

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 692/68 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 34) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zur ausnahmsweisen Abweichung von der Festsetzung

des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“ im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der überschrittenen Auffüllung des natürlichen Geländes von 1,00 m auf 1,5 m sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen hinsichtlich der

- Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten
- Überschreitung der ausnahmsweisen Abweichung der zulässigen Auffüllung (zulässig: 1,5 m; geplant: 1,7 m)

erteilt.

**einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

## **TOP 2 Wünsche und Anträge**

### **TOP 2.1 Baumaßnahme Hochstraße**

Ausschussmitglied Wolfgang Arlt teilt mit, dass mit der Baumaßnahme an der Hochstraße begonnen wurde. Er weist darauf hin, dass ab der Abzweigung Richtung Hirschneuses weiter in Richtung Oberdachstetten der Belag auch sanierungsbedürftig ist. Laut Erstem Bürgermeister Erdel ist dieser Bereich im Zuge eines anderen Bauabschnittes vorgesehen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:51 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel  
Erster Bürgermeister

Jana Vogel-Fleischmann  
Schriftführung