



Markt Dietenhofen

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

Sitzungsdatum:	Montag, 05.05.2025
Beginn:	19:01 Uhr
Ende	19:22 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus Dietenhofen

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Erdel, Rainer

Ausschussmitglieder

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

anwesend ab 19:04 Uhr, TOP Ö 1.1

Schriftführung

Wilhelm, Milena

Weitere Anwesende

MGR Norbert Koschek

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-------------------------------|
| 1 | Behandlung der vorliegenden Bauanträge | |
| 1.1 | Antrag auf Nutzungsänderung eines Zimmers zum gewerblichen Büro auf dem Grundstück FINr. 692/30 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 1) | BA/1184/2
020-2026 |
| 1.2 | Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnraum zum Coachingzimmer auf dem Grundstück FINr. 692/81 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 23) | BA/1185/2
020-2026 |
| 1.3 | Formlose Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 692/99 Gemarkung Dietenhofen (Kranichweg 6) | BA/1187/2
020-2026 |
| 1.4 | Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Geländeabstufung als Hochbeet auf dem Grundstück FINr. 692/70 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 38) | BA/1189/2
020-2026 |
| 1.5 | Bauantrag für den Abbruch einer Scheune und die Errichtung einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 25/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 23) | BA/1188/2
020-2026 |
| 1.6 | Bauantrag für den Abbruch eines Stalls, den Teilabbruch eines Garagengebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 140 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 18) | BA/1190/2
020-2026 |
| 1.7 | Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 692/16 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 14) | BA/1191/2
020-2026 |
| 1.8 | Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Lager- und Geräteschuppens auf den Grundstücken FINr. 280 und 286/1 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 6) | BA/1192/2
020-2026 |

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.

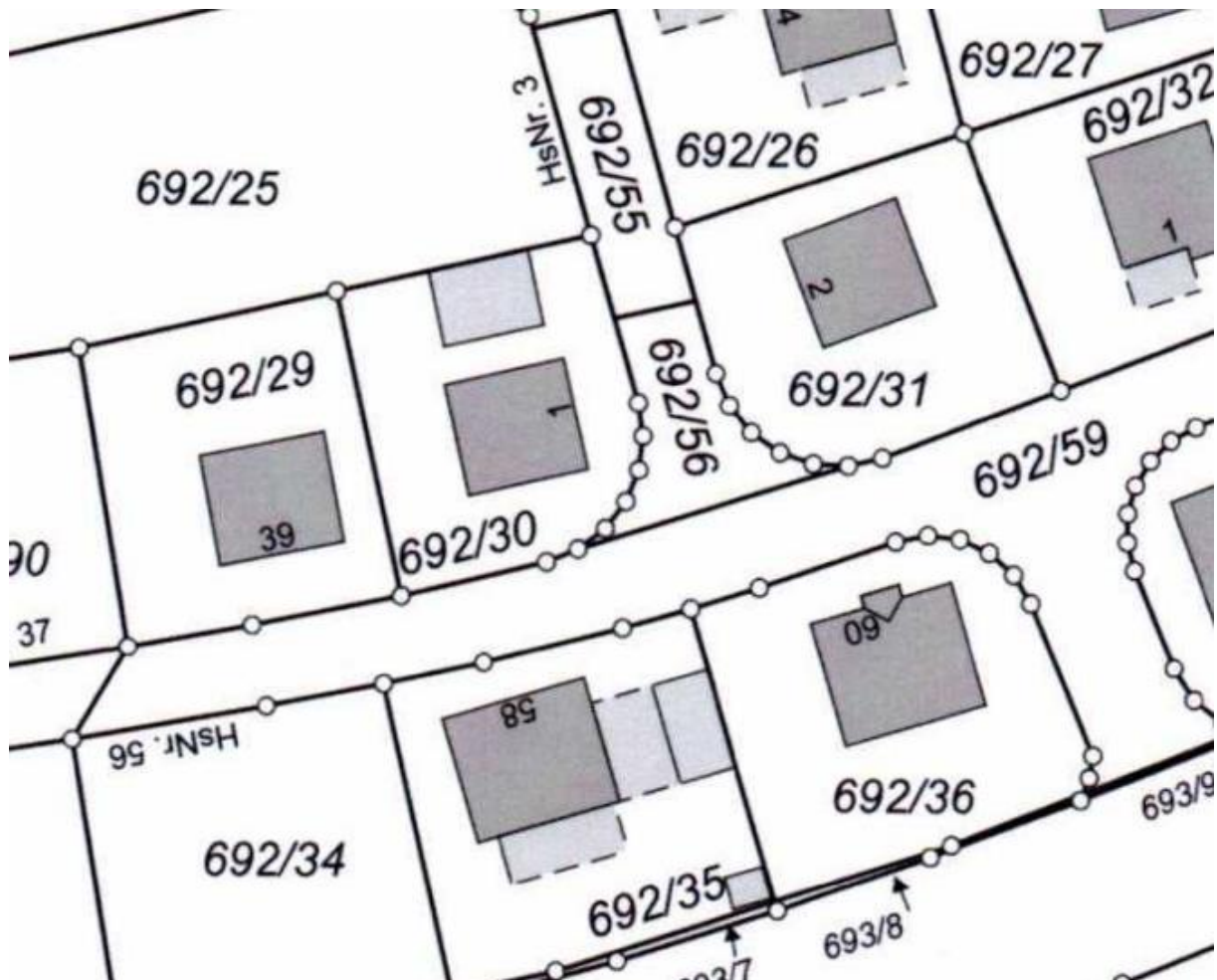
ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Behandlung der vorliegenden Bauanträge

TOP 1.1 Antrag auf Nutzungsänderung eines Zimmers zum gewerblichen Büro auf dem Grundstück FINr. 692/30 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 1)

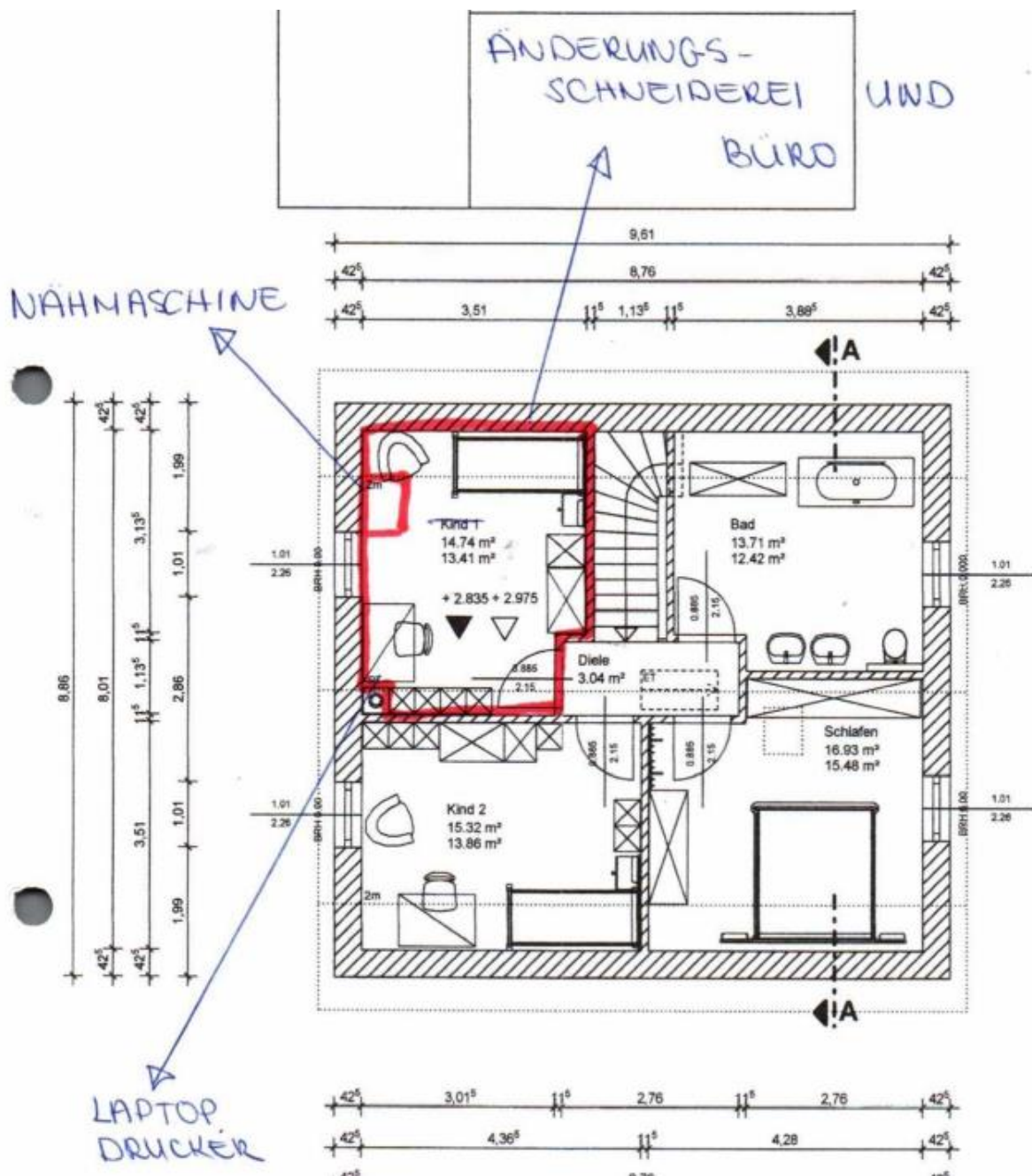
Bereits in der Sitzung am 14.10.2024 wurde die Nutzungsänderung eines Zimmers zur Änderungsschneiderei auf dem Grundstück FINr. 692/30 Gemarkung Dietenhofen (Storchenweg 1) einstimmig beschlossen.

Nun ist geplant, das vorgesehene Zimmer auch als gewerbliches Büro für das Bearbeiten von Aufträgen/Verträgen zu nutzen. Kundenverkehr wird hier nicht erwartet.



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:

- Sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet



Für die Umnutzung des Zimmers zur gewerblich genutzten Fläche sind keine baulichen Veränderungen am Gebäude notwendig. Ein barrierefreier Stellplatz ist vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Ergänzung der Nutzungsänderung eines Zimmers zum gewerblichen Büro auf dem Grundstück FlNr. 692/30 Gemarkung Diethenhofen (Storchenweg 1) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes Nr. 39 "Nördlich der Rüderner Straße – BA 1" hinsichtlich

- Sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.2	Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnraum zum Coachingzimmer auf dem Grundstück FINr. 692/81 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 23)
----------------	---

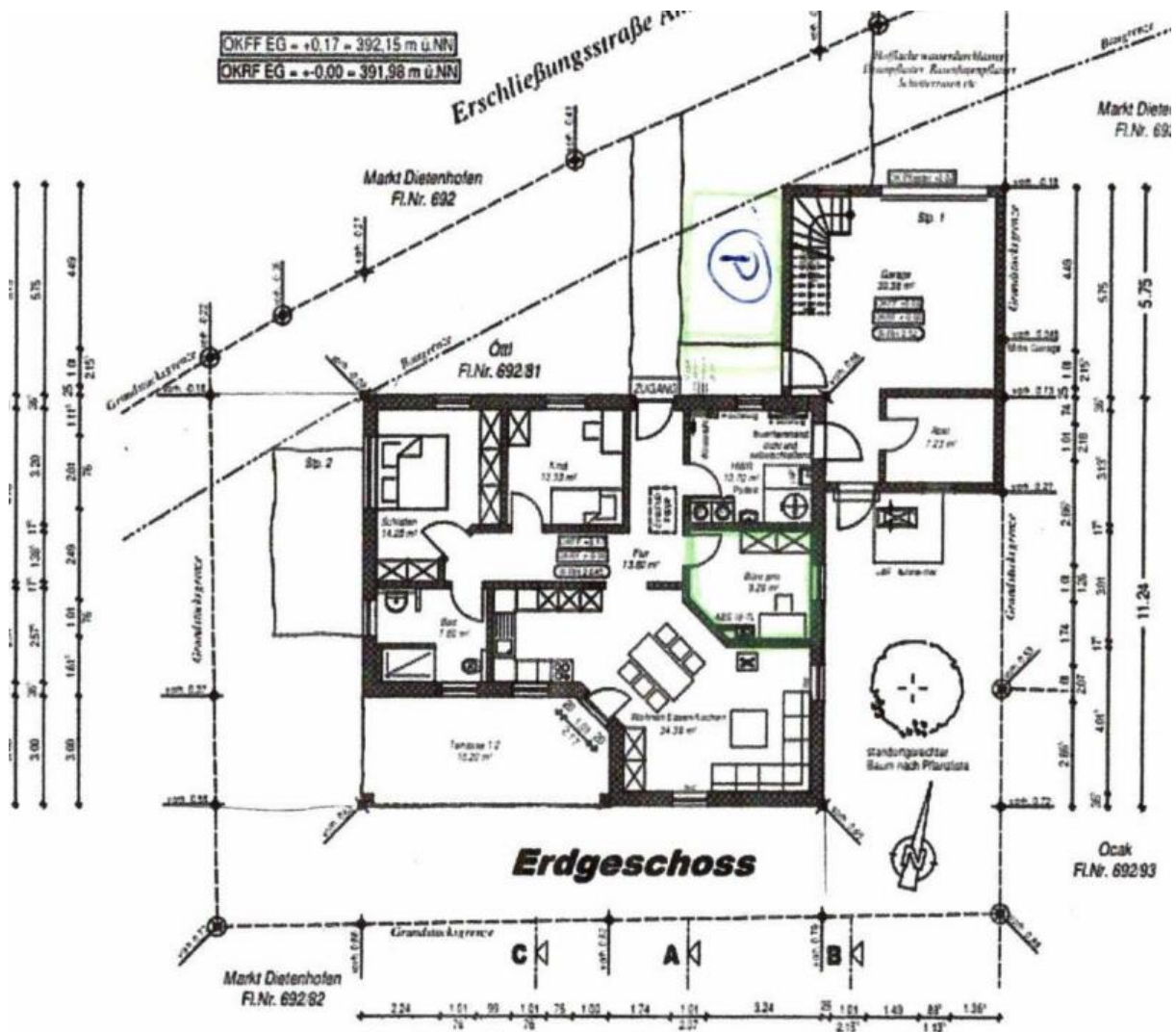
Für die Nutzungsänderung von Wohnraum zum Coachingzimmer auf dem Grundstück FINr. 692/81 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 23) wurde ein Bauantrag eingereicht.



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

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet



Für die Umnutzung des Wohnraumes zur gewerblich genutzten Fläche sind keine baulichen Veränderungen am Gebäude nötig. Ein barrierefreier Stellplatz für die Kunden ist vorhanden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung von Wohnraum zum Coachingzimmer auf dem Grundstück FINr. 692/81 Gemarkung Diethen (Am Schwanenring 23) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“ hinsichtlich

- Sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im allgemeinen Wohngebiet erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.3 Formlose Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 692/99 Gemarkung Diethen (Kranichweg 6)

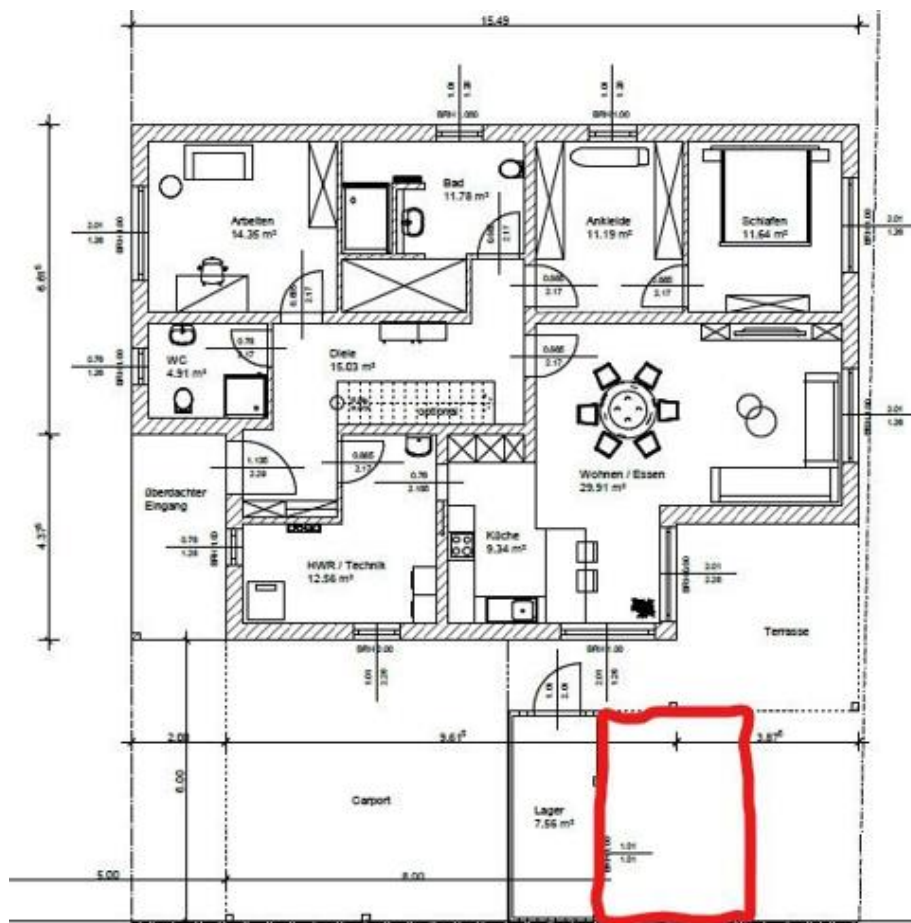
Für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 692/99 Gemarkung

kung Dietenhofen (Kranichweg 6) wurde eine formlose Bauvoranfrage eingereicht.



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

Der Antragsteller möchte durch die formlose Bauvoranfrage klären, ob der OBUE-Ausschuss der geplanten Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung von maximal 9 Meter an der südlichen Grundstücksgrenze (Art. 6 Abs. 7 BayBO) zustimmt.



Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ liegt bei 0,4.

Die **GRZ „Wohnhaus und Terrasse“** liegt bei 0,34.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO).

Die **GRZ „Carport, Zufahrt, Lager sowie Erweiterung des Lagers und überdachter Eingang“** liegt bei 0,2, weshalb eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,54 vorliegt.

Diese Grundflächenzahl ist erlaubt, da die maximal zulässige GRZ von 0,6 nicht überschritten wird. Eine Befreiung von der GRZ ist nicht erforderlich, da die Überschreitung gesetzlich festgesetzt ist (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO).

Die geplante Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze liegt bei 12 Meter. Bauordnungsrechtlich darf die maximale Grenzbebauung an einer Grundstücksgrenze 9 Meter nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung der Grenzbebauung ist ein Antrag auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 63 BayBO bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Ansbach zu stellen. Da die Errichtung der Nebengebäude (Lager sowie Erweiterung des Lagers) sowie des Wohnhauses mit Carport als Gesamtvorhaben zu werten ist, wird hier ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.4	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Geländeabstufung als Hochbeet auf dem Grundstück FlNr. 692/70 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 38)
----------------	---

Für die Errichtung einer Geländeabstufung als Hochbeet auf dem Grundstück FlNr. 692/70 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 38) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



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

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

Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende Befreiung erforderlich:

- Höhe der Geländeabfangung (zulässig: 0,5 m hohe sichtbare Teile der Einzelelemente; geplant: 0,75 m hohe sichtbare Elemente)

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung einer Geländeabstufung als Hochbeet auf den Grundstück FINr. 692/70 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 38) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nördlich der Rüderner Straße – BA 2“ hinsichtlich der

- Höhe der Geländeabfangung (zulässig: 0,5 m hohe sichtbare Teile der Einzelelemente; geplant: 0,75 m hohe sichtbare Elemente)

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.5**Bauantrag für den Abbruch einer Scheune und die Errichtung einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 25/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 23)**

Für den Abbruch einer Scheune und die Errichtung einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 25/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 23) 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.

Bezüglich der Überschneidung der Abstandsflächen haben die Bauherren eine Abstandsflächenübernahmeerklärung für das Grundstück FINr. 25 Gemarkung Ebersdorf beigelegt. Die Prüfung und Genehmigung obliegen der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsicht beim Landratsamt Ansbach.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Abbruch einer Scheune und die Errichtung einer Maschinenhalle auf dem Grundstück FINr. 25/2 Gemarkung Ebersdorf (Ebersdorf 23) wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.6**Bauantrag für den Abbruch eines Stalls, den Teilabbruch eines Garagengebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 140 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 18)**

Für den Abbruch eines Stalls, den Teilabbruch eines Garagengebäudes und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 140 Gemarkung Herpersdorf (Herpersdorf 18) wurde ein Bauantrag eingereicht.

Abbruch Stall und Teilabbruch Garagengebäude



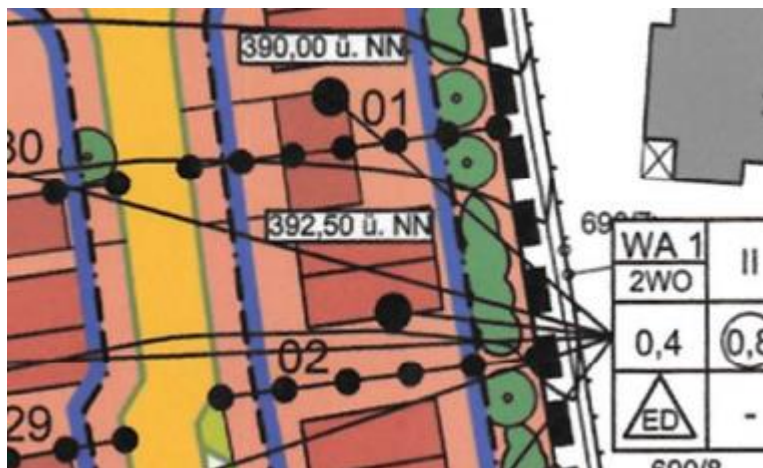
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport



Das Gartenhaus stellt ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO dar, da ein Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ 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:

- Baugrenze im Osten



Die Bauherren haben bereits einen Antrag auf Abweichung hinsichtlich der maximal zulässigen Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO beim Landratsamt Ansbach eingereicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grund-

stück FINr. 692/16 Gemarkung Dietenhofen (Am Schwanenring 14) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der

- Baugrenze im Osten
- erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 1.8	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Lager- und Geräteschuppens auf den Grundstücken FINr. 280 und 286/1 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 6)
----------------	---

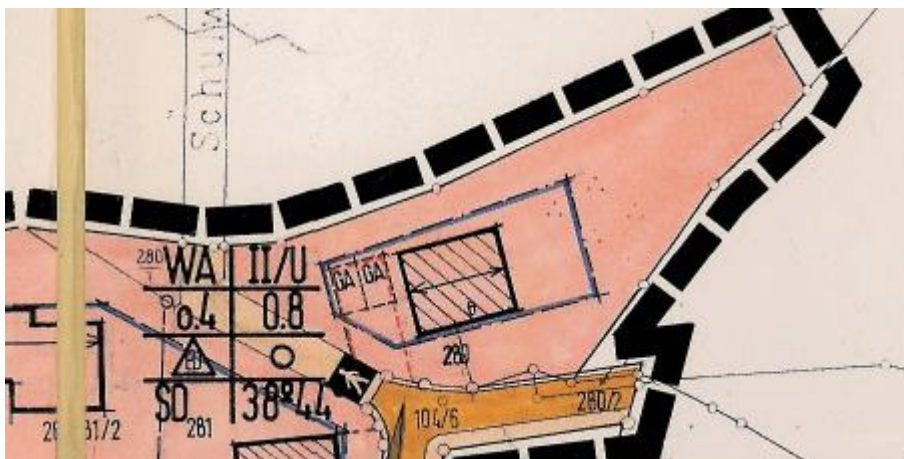
Für die Errichtung eines Lager- und Geräteschuppens auf den Grundstücken FINr. 280 und 286/1 Gemarkung Dietenhofen (Schulweg 6) wurde ein Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung eingereicht.



Die Errichtung des Lager- und Geräteschuppens stellt ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO dar, da der Schuppen einen Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ nicht überschreitet.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schulweg“. Hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Baugrenze im Norden
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 38-44°; geplant: 5°)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel; geplant: Stahltrapezblech)
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper



Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Errichtung eines Lager- und Geräteschuppens auf den Grundstücken FlNr. 280 und 286/1 Gemarkung Diethenhofen (Schulweg 6) wird erteilt.

Des Weiteren wird das Einvernehmen zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Schulweg“ hinsichtlich

- Baugrenze im Norden
- Dachform (zulässig: Satteldach; geplant: Pultdach)
- Dachneigung (zulässig: 38-44°; geplant: 5°)
- Dacheindeckung (zulässig: Tonziegel; geplant: Stahltrapezblech)
- Zusammenfassung von Garagen und Nebengebäude in einem Baukörper

erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Aufgrund persönlicher Befangenheit bei TOP Ö 1.8 beteiligt sich MGR Jürgen Bräuer weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Rainer Erdel um 19:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Milena Wilhelm
Schriftführung