

# GEMEINDE DIESPECK

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 12. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 16.10.2023  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: Diespeck, Aula der Schule

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **1. Bürgermeister**

von Dobschütz, Christian, Dr.

#### **Ausschussmitglieder**

Endlein, Kurt  
Grimm, Georg  
Helmreich, Markus  
Schenke, Carolus, Dr.  
Schrödl, Matthias  
Wiesinger, Thomas

#### **Schriftführer**

Steigemann, Martin

#### **Weitere Anwesende**

Architekt Herr Werner Schad

Frau Christa Frühwald (FLZ)

Florian Gossler  
Hartmut Tanzberger

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

Dr. Christian von Dobschütz  
Erster Bürgermeister

Martin Steigemann  
Schriftführung

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- 1 Eröffnung, Begrüßung
- 2 Bericht des Bürgermeisters
- 3 Begegnungshaus Diespeck: Abwägung des Kaufs der Sparkasse
- 4 Runderneuerung des Zauns der Kita? - Diskussion
- 5 Bauantrag - Errichtung eines Schwimmbeckens mit Terrasse und darunter liegendem Technikraum und Werkstatt; Fl.-Nr.: 476/11, Gemarkung Stübach; Heinz Peter Schmidt
- 6 Bauvoranfrage: Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Carport; Fl.-Nr.: 1112, Gemarkung Diespeck; Tobias Grau
- 7 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Willenbach Süd“; Errichtung einer Garage; Fl.-Nr.: 674/7, Gemarkung Diespeck (Sandstr. 30 b, 91456 Diespeck); Daniel Moik
- 8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer LKW-Abstellfläche; Fl.-Nr.: 918/20, Gemarkung Diespeck; Immobilien Aischgrund GmbH & Co. KG
- 9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Teilfläche aus Fl.-Nr.: 163/3, Gemarkung Stübach; Eva Schäfer
- 10 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Teilfläche aus Fl.-Nr.: 163/3, Gemarkung Stübach; Alicia Kott und Jonas Schäfer
- 11 Bauantrag: Überdachung einer bestehenden Terrasse; Fl.-Nr.: 1133/2, Gemarkung Diespeck (Pahreser Weg 17, 91456 Diespeck); Sergej Kkunkel
- 12 Sonstiges, Wünsche, Anregungen

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Eröffnung, Begrüßung**

Nach der Feststellung, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde, die Beschlussfähigkeit gegeben ist und sich gegen die Tagesordnung keine Einwände ergeben, eröffnet Erster Bürgermeister Dr. Christian von Dobschütz die Sitzung und begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bauausschusses, Frau Christa Frühwald von der Presse und den Architekten Herrn Werner Schad.

### **2 Bericht des Bürgermeisters**

Bürgermeister von Dobschütz berichtet, dass die Klimabaumallee nun abgeschlossen ist. Die Sitzbänke der AWO stehen und werden bereits angenommen. Der Grundstückskauf in der Verlängerung hat leider nicht geklappt.

Auf Nachfrage von Herrn Grimm teilt Bürgermeister von Dobschütz mit, dass die Beschilderung von Herrn Rühl entworfen und die Schilder vom Werbeshop erstellt wurden.

Die Aufkleber mit QR-Code lösen sich bereits.

In Richtung Presse regt Bürgermeister von Dobschütz an, dass nach Fertigstellung des Naturerlebnispfad es Bilder von beiden Projekten für einen Bericht in der Zeitung gemacht werden könnten.

Entwässerungsproblematik Thermoglas (Stübach): Die Thermoglas wurde aufgefordert die Entwässerung auf Ihrem Grundstück darzustellen.

DC-Ladestation: Am 26.10.2023 findet eine Begehung der N-ERGIE bei der Total-Tankstelle statt.

### **3 Begegnungshaus Diespeck: Abwägung des Kaufs der Sparkasse**

Auf den Sachverhalt der letzten Gemeinderatssitzung sei verwiesen.

Architekt Herr Werner Schad stellt anhand einer Präsentation drei Ausbauvarianten des Sparkassengebäudes, die geschätzten Kosten und eine Gegenüberstellung „Ankauf“ – „Neubau“ vor.

Die folgende Präsentation wurde den Bauausschussmitgliedern bereits per e-mail zugesandt:

## **Begegnungshaus Diespeck Machbarkeitsstudie zum Umbau der Spar- kasse in Diespeck zum Begegnungshaus**

Vorlage zur Sitzung des Bauausschusses am  
16.10.2023



## **Aufgabenstellung**

Nach Auflösung des Standorts der Sparkasse in Diespeck hat sich die Gemeinde Diespeck ein Vorkaufsrecht für die Sparkassenfiliale gesichert.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll geklärt werden, ob das Raumprogramm des Begegnungshauses in den ehemaligen Filialräumen untergebracht werden kann und eine Kostenschätzung für die zu erwartenden Umbaukosten erstellt werden.

## **Planunterlagen**

Erdgeschoss 1/200  
Bestandsplan Sparkassenfiliale

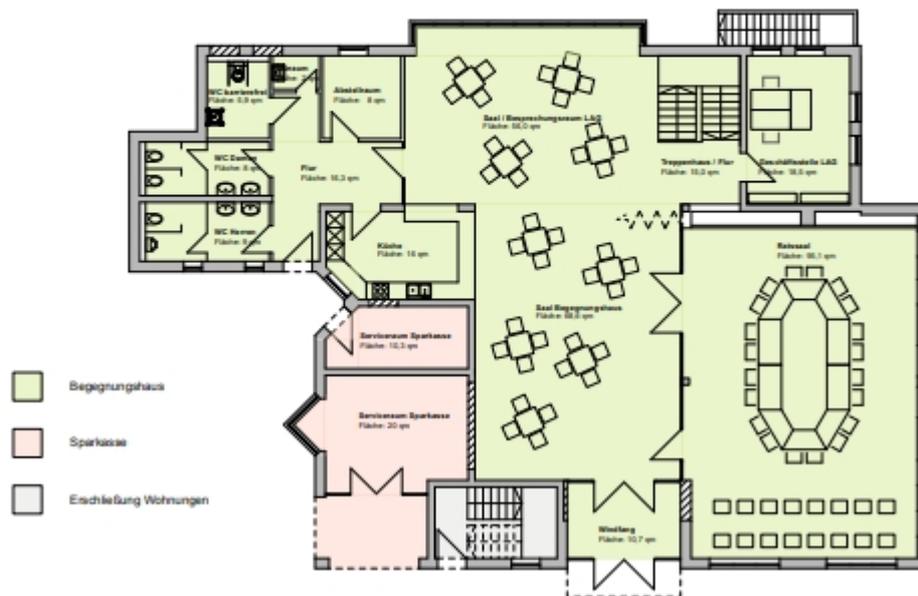
Erdgeschoss 1/200  
Nutzungsvariante Begegnungshaus / Vereine

Erdgeschoss 1/200  
Nutzungsvariante LAG / Vereine

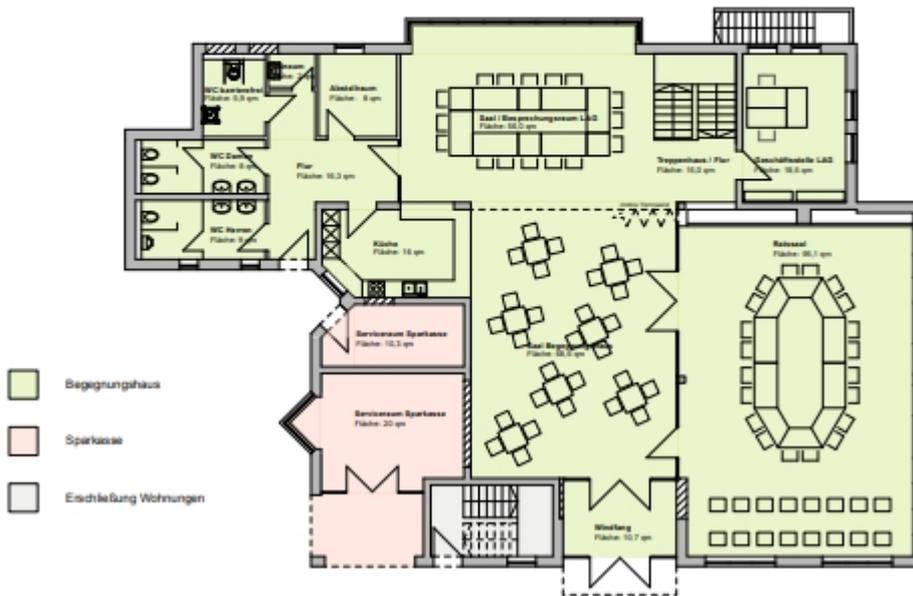
Erdgeschoss 1/200  
Nutzungsvariante Bürgerversammlung



## Nutzungsvariante Begegnungshaus / Vereine



## Nutzungsvariante Besprechung LAG / Vereine





**Begegnungshaus Diespeck, Variante Sparkassengebäude****Raumprogramm mit Flächen, Stand 10.10.2023****Erdgeschoss**

Saal Begegnungshaus	68,60 qm
Saal / Besprechungsraum LAG	56,00 qm
Ratssaal	95,10 qm
Geschäftsstelle LAG	18,50 qm
Treppenhaus EG	15,00 qm
Windfang	10,70 qm
Küche	16,00 qm
Flur	16,30 qm
Abstellraum	8,00 qm
Putzraum	2,00 qm
WC barrierefrei	5,90 qm
WC Damen	8,00 qm
WC Herren	9,00 qm

**Grundfläche Erdgeschoss 329,10qm****Untergeschoss**

Flur / Treppenhaus	26,00 qm
Tresor	25,20 qm
Registratur / Putzraum	21,70 qm
Registratur	50,40 qm

**Grundfläche Untergeschoss 123,30qm****Grundfläche Begegnungshaus 452,40qm**

<b>Umbau Sparkasse Diespeck zum Begegnungshaus</b>	<b>Kostenschätzung</b>
--	------------------------

Begegnungshaus Diespeck 08.09.2023

Gemeinde Diespeck  
Rathausplatz 1  
91456 Diespeck

Architekturbüro  
Werner Schad  
Bamberger Straße 22  
91456 Diespeck

Kosten- gruppe	Gegenstand					EUR	EUR
-------------------	------------	--	--	--	--	-----	-----

<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>						
210	Herrichten						
							- €
220	Öffentliche Erschließung						
							- €
240	Ausgleichsabgaben						
							- €
200	Summe Herrichten und Erschließen						- €

<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>						
370	Baukonstruktive Einbauten						
							- €
380	Grundkonstruktionen						
002	Erdarbeiten						
							- €
006	Spezialtiefbauarbeiten						
							- €
008	Wasserhaltungsarbeiten						
							- €

Kosten- gruppe	Gegenstand			EUR	EUR
<b>010</b>	<b>Drain- und Versickerarbeiten</b>				
					- €
<b>012</b>	<b>Mauerarbeiten</b>				
	Öffnungen schließen	15 qm	300,00 €	4.500,00 €	
	Mauerwerkswände ergänzen	6 qm	250,00 €	1.500,00 €	
					6.000,00 €
<b>013</b>	<b>Betonarbeiten</b>				
					- €
<b>014</b>	<b>Naturwerkstein- und Betonwerksteinarbeiten</b>				
					- €
<b>016</b>	<b>Zimmer- und Holzbauarbeiten</b>				
					- €
<b>017</b>	<b>Stahlbauarbeiten</b>				
					- €
<b>018</b>	<b>Abdichtungsarbeiten</b>				
					- €
<b>020</b>	<b>Dachdeckungsarbeiten</b>				
					- €
<b>021</b>	<b>Dachabdichtungsarbeiten</b>				
					- €
<b>022</b>	<b>Klempnerarbeiten</b>				
					- €
<b>023</b>	<b>Putz- und Stuckarbeiten</b>				
					- €
<b>024</b>	<b>Fliesen- und Plattenarbeiten</b>				
	Fliesenbeläge Boden: WC Räume, Küche,	50 qm	150,00 €	7.500,00 €	
	Flur, Abstellraum, Putzraum				
	Fliesenbeläge Wand: WC, Putzraum	50 qm	130,00 €	6.500,00 €	
					14.000,00 €

Kosten- gruppe	Gegenstand			EUR	EUR
<b>025</b>	<b>Estricharbeiten</b>				
	Zementestrich, schwimmend als Heizestrich	225	qm	55,00 €	12.375,00 €
					12.375,00 €
<b>026</b>	<b>Fenster, Aussentüren</b>				
	Fassadenelement Eingang, Windfang	1	psch	18.000,00 €	18.000,00 €
					18.000,00 €
<b>027</b>	<b>Tischlerarbeiten</b>				
	Innentüren	7	Stck	1.500,00 €	10.500,00 €
	Innenfassade Glaselemente Ratssaal einschl. Türen	35	qm	850,00 €	29.750,00 €
					40.250,00 €
<b>028</b>	<b>Parkett-, Holzpfisterarbeiten</b>				
	Ratssaal, Saal, Büro, Flur	275	qm	110,00 €	30.250,00 €
					30.250,00 €
<b>029</b>	<b>Schreinerarbeiten</b>				
	Wandbekleidung Holz im Ratssaal	25	qm	320,00 €	8.000,00 €
					8.000,00 €
<b>030</b>	<b>Rolladenarbeiten / Sonnenschutzanlagen</b>				
	Sonnenschutz / Sichtschutz	40	qm	300,00 €	12.000,00 €
					12.000,00 €
<b>031</b>	<b>Metallbauarbeiten</b>				
					- €
<b>032</b>	<b>Verglasungsarbeiten</b>				
					- €
<b>034</b>	<b>Maler- und Lackierarbeiten</b>				
	Mauerwerkswände verputzen	50	qm	35,00 €	1.750,00 €
	Wände streichen, Silikatfarbe	420	qm	6,50 €	2.730,00 €
	Decken streichen, Silikatfarbe	275	qm	9,00 €	2.475,00 €
	Beiputzarbeiten Türaustausch etc.	1	psch	2.500,00 €	2.500,00 €
					9.455,00 €
<b>036</b>	<b>Bodenbelagsarbeiten</b>				
					- €
<b>038</b>	<b>Sanitärrennwände</b>				
	Sanitärrennwände	1	psch	4.000,00 €	4.000,00 €
					4.000,00 €
<b>039</b>	<b>Trockenbauarbeiten</b>				
	Trockenbauwände, Vorsatzschalen	110	qm	80,00 €	8.800,00 €
	Trockenbaudecken, geschlossen	50	qm	65,00 €	3.250,00 €
	Trockenbaudecken, Akustikdecken	275	qm	90,00 €	24.750,00 €
					36.800,00 €

Kosten- gruppe	Gegenstand			EUR	EUR
<b>390</b>	<b>Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen</b>				
391	Baustelleneinrichtung	1	psch	10.000,00 €	10.000,00 €
					10.000,00 €
392	Gerüste				
					- €
393	Sicherungsmaßnahmen				
					- €
394	Abbruchmaßnahmen				
	Abbruch Bodenbeläge, Estrich	335	qm	45,00 €	15.075,00 €
	Abbruch Trockenbaudecken	335	qm	40,00 €	13.400,00 €
	Abbruch Trennwand Nebenräume	50	qm	30,00 €	1.500,00 €
	Abbruch Fassadenelement	1	psch	300,00 €	300,00 €
	Abbruch Windfangelement	1	psch	300,00 €	300,00 €
	Abbruch Innentüren	12	Stck	150,00 €	1.800,00 €
	Abbruch Mauerwerkswände	70	qm	80,00 €	5.600,00 €
	Abbruch Ausstattung, Theken etc.	1	psch	5.000,00 €	5.000,00 €
					42.975,00 €
395	Instandsetzungen				
					- €
396	Materialentsorgung				
					- €
					- €
397	Zusätzliche Maßnahmen				
	Baureinigung				- €
					- €
398	Provisorische Baukonstruktionen				
					- €
399	Sonstiges				
	Risikokosten, Baupreissteigerungen 5% aus				
	244.105,00 €	1	psch	12.205,25 €	12.205,25 €
					12.205,25 €
300	Summe Baukonstruktionen				256.310,25 €

Kosten- gruppe	Gegenstand			EUR	EUR
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>				
<b>410</b>	<b>Abwasser- Wasser- und Gasanlagen</b>				
411	Abwasseranlagen				
412	Wasseranlagen				
419	Sanitär sonstiges	1	psch	45.811,67 €	45.811,67 €
					45.811,67 €
<b>420</b>	<b>Wärmeversorgungsanlagen</b>				
421	Wärmeerzeugungsanlagen				
422	Wärmeverteilnetze				
423	Raumheizflächen / Fussbodenheizung	1	psch	108.444,60 €	108.444,60 €
					108.444,60 €
<b>430</b>	<b>Lufttechnische Anlagen</b>				
431	Lüftungsanlagen				
432	Teilklimaanlagen				
433	Klimaanlagen				
					- €
<b>440</b>	<b>Starkstromanlagen</b>				
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen	1	psch	120.015,08 €	120.015,08 €
442	Eigenstromversorgungsanlagen				
443	Nieder Spannungsschaltanlagen				
					120.015,08 €
<b>450</b>	<b>Fernmelde- und Informationstechn. Anlagen</b>				
451	Telekommunikationsanlagen				
452	Such- und Signalanlagen				
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen				
					- €
<b>460</b>	<b>Förderanlagen</b>				
461	Aufzugsanlagen				
462	Fahrtreppen				
463	Befahranlagen				
					- €
<b>470</b>	<b>Nutzungsspezifische Anlagen</b>				
471	Küchentechnische Anlagen				
473	Medienversorgungsanlagen				
475	Feuerlöschanlagen				
					- €
<b>480</b>	<b>Gebäudeautomation</b>				
481	Automationssysteme				
482	Schaltanlagen				
483	Management- und Bedieneinrichtungen				
					- €
<b>490</b>	<b>Sonstige Maßnahmen technische Anlagen</b>				
491	Abbruch Sanitärinstallation / Elektroinstallation	1	psch	6.000,00 €	6.000,00 €
494	Risikokosten, Baupreissteigerungen 5% aus	1	psch	14.013,57 €	14.013,57 €
	280.271,35 €				
					20.013,57 €
<b>400</b>	<b>Summe Technische Anlagen</b>				294.284,92 €

Kosten- gruppe	Gegenstand				EUR	EUR
<b>500</b>	<b>Aussenanlagen</b>					
<b>510</b>	<b>Geländeflächen</b>					
511	Oberbodenarbeiten					
512	Bodenarbeiten					
						- €
<b>520</b>	<b>Befestigte Flächen</b>					
521	Wege					
522	Straßen					
						- €
<b>530</b>	<b>Baukonstruktionen in Aussenanlagen</b>					
531	Einfriedungen					
532	Schutzkonstruktionen					
						- €
<b>540</b>	<b>Technische Anlagen in Aussenanlagen</b>					
541	Abwasseranlagen					
542	Wasseranlagen					
						- €
<b>550</b>	<b>Einbauten in Aussenanlagen</b>					
551	Allgemeine Einbauten					
552	Besondere Einbauten					
						- €
<b>570</b>	<b>Pflanz- und Saatflächen</b>					
571	Oberbodenarbeiten					
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung					
						- €
<b>590</b>	<b>Aussenanlagen, sonstiges</b>					
591	Baustelleneinrichtung					
						- €
<b>500</b>	<b>Summe Aussenanlagen</b>					- €
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>					
<b>610</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>					
611	Allgemeine Ausstattung					
	Küche / Beschriftung	1	psch	30.000,00 €	30.000,00 €	
						30.000,00 €
<b>600</b>	<b>Summe Ausstattung und Kunstwerke</b>					30.000,00 €
<b>700</b>	<b>Nebenkosten</b>					
<b>700</b>	<b>Nebenkosten</b>					
	Gutachten, Honorare 25% aus 550.122,67 €	1	psch	137.530,67 €	137.530,67 €	
						137.530,67 €
<b>700</b>	<b>Summe Nebenkosten</b>					137.530,67 €
	<b>Summe Baukosten brutto</b>					<b>718.125,84 €</b>

## **Erläuterungen**

Verpflichtungen aus Gemeinschaftseigentum

Anmerkungen zur Standortfrage Gemeinschaftshaus

## **Verpflichtungen aus Gemeinschaftseigentum**

- Baujahr Sparkassengebäude 1992; Alter 31 Jahre
- Sanierungsintervall wird üblicherweise mit 25 Jahren angesetzt
- Fassadenflächen und Dächer sind Gemeinschaftseigentum; Sanierung ist von allen Eigentümern nach Flächenanteil zu tragen
- Heizung (Gasheizung) wurde 2023 erneuert; Abrechnung erfolgt aus Sonderumlage
- Schäden an Dachflächen und Fenstern wurden in den Jahren 2022 / 2023 behoben und aus den Rücklagen beglichen
- Rücklage für den Gebäudeteil Sparkasse betrug Stand 2022: 969,01 €

## **Anmerkungen zur Standortfrage Begegnungshaus**

### **Begegnungshaus am Rathaus, mittlere Variante**

#### **Pro**

- durch den Platz vor dem Rathaus mit Begegnungshaus entsteht eine neue Ortsmitte
- Identitätsstiftend für die Gemeinde durch die Nutzung des Platzes für Veranstaltungen, Hochzeiten etc.
- Verbindung von Rathaus und Begegnungshaus
- Ratssaal ist im Rathaus als Ort der Bürgervertretung untergebracht (wo er auch hingehört?)

#### **Contra**

- Baukosten höher als Umbaukosten für die Sparkasse
- geringere Flächen für Nebenräume (Keller Sparkasse)

### **Begegnungshaus in der ehemaligen Sparkasse**

#### **Pro**

- Umbaukosten für die Sparkasse sind geringer als Neubau Begegnungshaus am Rathaus
- größere Nutzflächen (Keller Sparkasse)

#### **Contra**

- Fassade und Zugangssituation geben die Funktion des Gebäudes als wichtigsten Ort der Gemeinde (Ratssaal) nicht wieder
- Gehweg als Zugang zum Begegnungshaus mangelhaft
- Folgekosten des Gebäudes für den Anteil am Gemeinschaftseigentum sind zu beachten
- Nutzung der Grundstücksfläche neben dem Rathaus ungeklärt

Diespeck, 16.10.2023

**WERNER SCHAD**  
ARCHITEKT

### Zurückgestellt

Über den Kauf des Sparkassen-Gebäudes sowie den Ankauf der „Arztpraxis“ ist in der Gemeinderatssitzung am 26.10.2023 zu entscheiden.

#### **4 Runderneuerung des Zauns der Kita? - Diskussion**

Der Maschendrahtzaun rund um die Kita, aus dem Jahr 2006, sorgt unter Eltern und Erzieherin immer wieder für Diskussionen. Einige wenige dokumentierte Fälle sind einschlägig, in denen Kinder den Bestandszaun geöffnet und den Kindergarten verlassen haben. Diese Fälle sind sicher die Ausnahme. Verbogene Drähte und „potentielle Löcher“ im Zaun kommen hingegen häufiger vor. Durch die Eingrünung des Geländes sehen die Erzieherinnen dies häufig auch nicht. Der Wunsch nach einer Lösung des Problems ist auf Seiten der Kita sowie (einiger) Eltern ist vorhanden. Eine Verkleidung mit „Tennissichtschutzgrün“ würde rund 2.000 Euro kosten (denn auch das Sichtschutzthema kommt immer wieder auf). Dies ändert freilich nichts an der in die Jahre gekommenen Substanz des Zauns. Ein Verfahren zur Verfestigung des Bestandszauns hat sich als nicht tragbar erwiesen. Auch dies haben wir bereits versucht. Nun stellt sich tatsächlich die Frage, ob nach 17 Jahren nicht eine Umrüstung auf Doppelstabmattenzaun sinnvoll wäre. Dies gilt es zu erörtern.

Bürgermeister von Dobschütz berichtet, dass ein Angebot der Firma Köstner in Höhe von 7.753,14 Euro (brutto, nur Material) vorliegt.

Das Gremium ist geschlossen der Ansicht, den Zaun als Doppelstabmattenzaun zu erneuern.

#### **Beschluss Nr. 4/2023**

##### **Für 7 Gegen 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Bauausschuss Diespeck beauftragt die Verwaltung Angebote zur Erneuerung des Zaunes (Material und Montage) einzuholen.

#### **5 Bauantrag - Errichtung eines Schwimmbeckens mit Terrasse und darunter liegendem Technikraum und Werkstatt; Fl.-Nr.: 476/11, Gemarkung Stübach; Heinz Peter Schmidt**

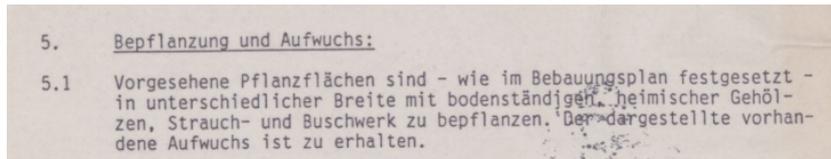
Bauherr: Heinz Peter Schmidt, Steigerwaldstr. 13, 91456 Diespeck, Stübach

Vorhaben: Errichtung eines Schwimmbeckens mit Terrasse und darunter liegendem Technikraum und Werkstatt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 476/11 der Gemarkung Stübach

Planfertiger: Bauingenieur Dipl.-Ing. (FH) Alexander Girsig, Bahnhofstr. 45, 91413 Neustadt a.d.Aisch

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Neuberg II“ der Gemeinde Diespeck und widerspricht den Festsetzungen.

Der Bauherr beantragt die Befreiung von der Festsetzung 5.1:



Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Vorgeschichte:

Im Jahr 2020 wurde die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gartenhauses („Türmchen“) seitens des Gemeinderates und des Landratsamtes abgelehnt.

Im Jahr 2021 wurde der Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Neuberg II“ zur Errichtung einer Garage durch den Gemeinderat abgelehnt. Der Antrag auf ein Überfahrtsrecht bzw. einer gepflasterten Zufahrt über den gemeindlichen Grünstreifen wurde bereits im Jahr 2020 abgelehnt.

In der Gemeinderatssitzung am 16.05.2023 wurde auf einen möglichen Schwarzbau hingewiesen. Die Verwaltung wurde beauftragt eine Überprüfung durch das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim durchführen zu lassen.

Nach einer Ortsbesichtigung seitens des LRA, wurde der Bauherr aufgefordert, einen Bauantrag mit prüffähigen Bauvorlagen einzureichen.

Der vorliegende Bauantrag wurde am 30.08.2023 beim LRA eingereicht. Die Gemeinde Diespeck wurde am 26.09.2023 digital beteiligt.

**Beschluss Nr. 5/2023**

**Für 0 Gegen 7 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Bauausschuss der Gemeinde Diespeck erteilt dem Bauantrag von Herrn Peter Schmidt, Steigerwaldstr. 13, 91456 Diespeck zur Errichtung eines Schwimmbeckens mit Terrasse und darunter liegendem Technikraum und Werkstatt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 476/11 der Gemarkung Stübach und der beantragten Befreiung von den festgesetzten Pflanzflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Neuberg II“, sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

Das gemeindliche Einvernehmen ist somit versagt. Der Antrag auf Befreiung von den festgesetzten Pflanzflächen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Neuberg II“ wird abgelehnt.

Der Bauausschuss verweist auf die Vorgeschichte:

- Beschluss Nr. 77/2020, Gemeinderatssitzung vom 29.04.2020: Ablehnung Überfahrtsrecht und gepflasterte Zufahrt auf gemeindlichem Grundstück (Fl.-Nr.: 457, Gemarkung Stübach)
- Beschluss Nr.: 60/2020, Bauausschusssitzung vom 23.07.2020: Versagung des gemeindlichen Einvernehmens der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gartenhauses („Türmchen“) mit Unterkellerung (Aktenzeichen: 43-6026-B2020-52)
- Beschluss Nr. 135/2021, Gemeinderatssitzung vom 23.09.2021: Ablehnung des Antrages auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Neuberg II“, zur Errichtung einer Garage (Aktenzeichen der Gemeinde: 27/2021)
- Der nun vorliegende Bauantrag wurde erst nach Aufforderung durch das Landratsamt (Aktenzeichen: 43-6026-aB-2023-37), aufgrund des Verdachtes, dass es sich hier um einen bestehenden Schwarzbau handelt, eingereicht. Der „*Technikraum und Werkstatt*“ sieht wie eine Garage aus.

**6 Bauvoranfrage: Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Carport; Fl.-Nr.: 1112, Gemarkung Diespeck; Tobias Grau**

Bauherr: Tobias Grau, Bamberger Str. 41, 91456 Diespeck

Vorhaben: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1112 der Gemarkung Diespeck

Planfertiger: Ingenieurbüro Rausch & Partner, Bahnhofstr. 45, 91413 Neustadt a.d.Aisch

Der Bauherr möchte neben seiner landwirtschaftlichen Betriebsstätte ein Betriebsleiterwohnhaus errichten.

Mit der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Wohnhaus als landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) baurechtlich realisierbar ist.

Mögliche Erschließung:

- Wasser – Generell raten sowohl Herr Emmert als auch Herr Seefeld von der GBI von einem Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ab.

Ein Anschluss wäre nur mit Einrichtung einer Zwangsabnahmeeinrichtung möglich, um die Verkeimung der Leitung zu verhindern. Der zusätzliche Anschluss des benachbarten Stalls wäre dann möglich, kann allerdings nicht die erforderliche Abnahmemenge sicherstellen und ersetzt somit auch nicht die Zwangsabnahmeeinrichtung.

Herr Grau hat einen eigenen Brunnen auf dem Betriebsgelände des benachbarten Stalles, befürchtet aber, dass die Entnahmemenge für Wohnhaus und Stall vor allem in den Sommermonaten nicht ausreichen könnte.

- Entwässerung – Laut Stefan Anselstetter ist der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage nicht realisierbar und muss mittels einer Kleinkläranlage umgesetzt werden
- Löschwasser – Laut Florian Sacher wird das vorhandene Löschwasserbecken für die geplante Erweiterung nicht ausreichen und müsste auf mind. 72 m³ erweitert werden

Die Erschließungsmodalitäten müssten vertraglich geregelt werden.

Das Gremium weist geschlossen darauf hin, dass bei der Wasserversorgung, egal wie sie geregelt wird, die Verkeimung der gemeindlichen Wasserversorgung ausgeschlossen werden muss.

**Beschluss Nr. 6/2023**

**Für 7 Gegen 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Gemeinderat Diespeck erteilt der Bauvoranfrage von Herrn Tobias Grau, Bamberger Str. 41, 91456 Diespeck zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1112 der Gemarkung Diespeck, vorbehaltlich der Regelung der Erschließungsmodalitäten per Vertrag, sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

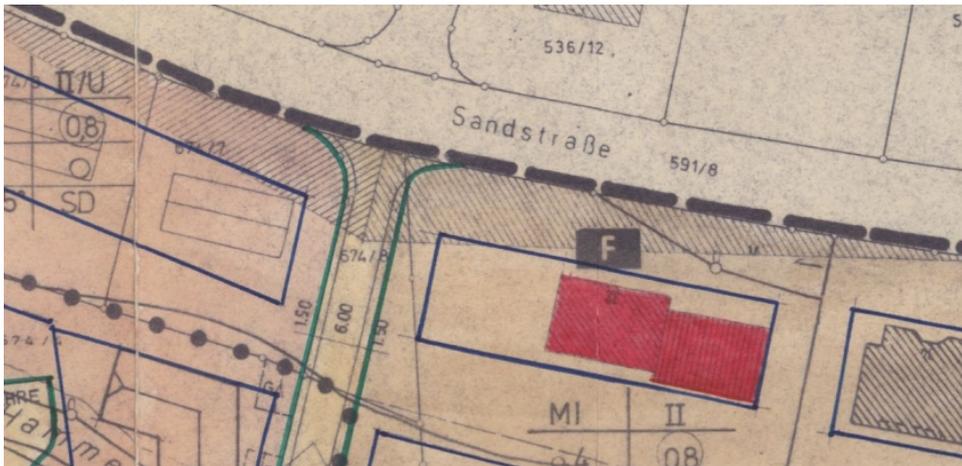
**7 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Willenbach Süd“; Errichtung einer Garage; Fl.-Nr.: 674/7, Gemarkung Diespeck (Sandstr. 30 b, 91456 Diespeck); Daniel Moik**

Bauherr: Daniel Moik, Sandstr. 30 b, 91456 Diespeck

Vorhaben: Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 674/7 der Gemarkung Diespeck

Die geplante Garage (Höhe ca. 2,65 Meter, Breite ca. 3,28 Meter, Länge ca. 6 Meter) wäre verkehrsfrei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO, widerspricht aber den Festsetzungen 3.5 und 3.6 der Bebauungsplanes Nr. 11 „Willenbach Süd“ der Gemeinde Diespeck.

3.5 An Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.  
 3.6 Vor Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge und Garagenbreite auf dem Grundstück vorhanden sein. Er darf nicht eingefriedet werden.



Der Bauherr beantragt die Isolierte Befreiung von den Festsetzungen 3.5 und 3.6 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Willenbach Süd“ der Gemeinde Diespeck.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen lt. Herrn Sacher keine Bedenken.

Die Isolierte Abweichung von § 2 Abs. 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (Zu- und Abfahrten) beantragt der Bauherr direkt beim Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim.

### **Beschluss Nr. 7/2023**

#### **Für 7 Gegen 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Bauausschuss der Gemeinde Diespeck stimmt dem Antrag von Herrn Daniel Moik, Sandstr. 30 b, 91456 Diespeck, auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen 3.5 und 3.6 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Willenbach Süd“ der Gemeinde Diespeck, zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Flurnummer 674/7 der Gemarkung Diespeck zu.

### **8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer LKW-Abstellfläche; Fl.-Nr.: 918/20, Gemarkung Diespeck; Immobilien Aischgrund GmbH & Co. KG**

Bauherr: Immobilien Aischgrund GmbH & Co. KG, Neumühle 14, 91456 Diespeck

Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Errichtung einer LKW-Abstellfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 918/20 der Gemarkung Diespeck.

Die Baugenehmigung wurde bereits viermal verlängert.

### **Beschluss Nr. 8/2023**

#### **Für 7 Gegen 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Bauausschuss der Gemeinde Diespeck stimmt dem Antrag der Firma Immobilien Aischgrund GmbH & Co. KG, Neumühle 14, 91456 Diespeck auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Errichtung einer LKW-Abstellfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 918/20 der Gemarkung Diespeck zu.

**9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Teilfläche aus Fl.-Nr.: 163/3, Gemarkung Stübach; Eva Schäfer**

Bauherr: Eva Schäfer, Hauptstr. 23, 91456 Diespeck

Vorhaben: Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 163/3 der Gemarkung Stübach.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Mögliche Erschließung:

Zufahrt:

Gemeindlicher Weg: Flurnummer 162 der Gemarkung Stübach

Wasser:

Lt. Herrn Emmert ist ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung möglich.

Kanal:

Lt. Herrn Anselstetter ist ein Anschluss an den Kanal in der Hauptstraße generell möglich (Details wie Hebeanlage etc. müssten allerdings geprüft werden).

Die Erschließungsmodalitäten müssten vertraglich geregelt werden.

Gleichzeitig wird von Frau Alicia Kott und Herrn Jonas Schäfer unmittelbar daneben ebenfalls eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses gestellt.

**Beschluss Nr. 9/2023**

**Für 7 Gegen 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Bauausschuss der Gemeinde Diespeck erteilt der Bauvoranfrage von Frau Eva Schäfer, Hauptstr. 23, 91456 Diespeck zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 163/3 der Gemarkung Stübach, vorbehaltlich der Regelung der Erschließungsmodalitäten per Vertrag, sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

**10 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage; Teilfläche aus Fl.-Nr.: 163/3, Gemarkung Stübach; Alicia Kott und Jonas Schäfer**

Bauherr: Alicia Kott und Jonas Schäfer, Obere Markgrafenstr. 21, 91413 Neustadt a.d.Aisch

Vorhaben: Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 163/3 der Gemarkung Stübach.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Mögliche Erschließung:Zufahrt:

Gemeindlicher Weg: Flurnummer 162 der Gemarkung Stübach

Wasser:

Lt. Herrn Emmert ist ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung möglich.

Kanal:

Lt. Herrn Anselstetter ist ein Anschluss an den Kanal in der Hauptstraße generell möglich (Details wie Hebeanlage etc. müssten allerdings geprüft werden).

Die Erschließungsmodalitäten müssten vertraglich geregelt werden.

Gleichzeitig wird von Frau Eva Schäfer unmittelbar daneben ebenfalls eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses gestellt.

**Beschluss Nr. 10/2023****Für 7 Gegen 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Bauausschuss der Gemeinde Diespeck erteilt der Bauvoranfrage von Frau Alicia Kott und Herrn Jonas Schäfer, Obere Markgrafenstr. 21, 91413 Neustadt a.d.Aisch, zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 163/3 der Gemarkung Stübach, vorbehaltlich der Regelung der Erschließungsmodalitäten per Vertrag, sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.

<b>11</b>	<b>Bauantrag: Überdachung einer bestehenden Terrasse; Fl.-Nr. 1133/2, Gemarkung Diespeck (Pahreser Weg 17, 91456 Diespeck); Sergej Kkunkel</b>
-----------	--

Bauherr: Sergej Kunkel, Pahreser Weg 17, 91456 Diespeck

Vorhaben: Überdachung einer bestehenden Terrasse auf dem Grundstück mit der Flurnummer 133/2 der Gemarkung Diespeck (Pahreser Weg 17, 91456 Diespeck)

Planfertiger: Bauingenieur Sergej Kunkel, Pahreser Weg 17, 91456 Diespeck

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Dettendorfer Weg 1“ und widerspricht den Festsetzungen.

Die Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze um 0,6 Meter auf einer Länge von 6,43 Meter (3,86 m<sup>2</sup>).

Der Bauherr beantragt die Befreiung von der festgesetzten Baugrenze.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

**Beschluss Nr. 11/2023****Für 7 Gegen 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0**

Der Bauausschuss der Gemeinde Diespeck erteilt dem Bauantrag von Herrn Sergej Kunkel, Pahreser Weg 17, 91456 Diespeck zur Überdachung einer bestehenden Terrasse auf dem Grundstück mit der Flurnummer 133/2 der Gemarkung Diespeck sein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB und stimmt dem Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Dettendorfer Weg 1“ zu.

**12 Sonstiges, Wünsche, Anregungen**

**Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.**

Dr. Christian von Dobschütz  
Erster Bürgermeister

Martin Steigemann  
Schriftführung