

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich  
**am** 10.06.2026  
**Vorlagen-Nr.:** 3/025/2026

---

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars

**Betreff:** Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1083/1, Gemarkung Dinkelsbühl

### **Sachverhaltsdarstellung:**

In einer vorberatenden nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am 09.04.2025 bestand Einigkeit darüber, dass eine grundsätzliche Bebauung des Grundstücks sowie die damit verbundene Nachverdichtung befürwortet werden. Voraussetzung hierfür war jedoch unter anderem eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Baukörper. Insbesondere sollten die südlich gelegenen Mehrfamilienhäuser entlang der Karlsbader Straße um ein Geschoss reduziert werden, sodass diese künftig maximal drei Vollgeschosse sowie ein zurückgesetztes Dachgeschoss aufweisen. Zudem wurde angeregt, die südliche Zufahrt zur Tiefgarage weiter nach Osten zu verlegen.

Der Bauverwaltung wurde nun eine entsprechend überarbeitete Planung vorgelegt. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1083/1. Ergänzend ist der Bau einer Tiefgarage geplant.

Insgesamt sollen 28 Wohneinheiten entstehen. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird durch 56 Stellplätze gedeckt, davon 32 Stellplätze in der Tiefgarage und 24 Stellplätze im Außenbereich. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Die Gebäude erreichen eine Höhe von rund 12 Metern und werden mit Flachdächern einschließlich Photovoltaikanlagen ausgeführt. Ein Kinderspielplatz wird auf dem Grundstück nachgewiesen. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südhang-West“. Dieser setzt für den betreffenden Bereich Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss sowie Sattel- oder Walmdächer fest. Für die Realisierung des Vorhabens sind daher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Dachform sowie der Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien.

Für den nördlichen Grundstücksbereich ist in einem möglichen zweiten Bauabschnitt eine weitere Bebauung vorgesehen.

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden erteilt.