

Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

Am **Mittwoch, 16.09.2026, um 16:00 Uhr**
findet im **Rathaus, Sitzungssaal**,
eine **6. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses** mit
folgender Tagesordnung statt:

1. Neuer Standort des Technischen Hilfswerks (THW) -
Ortsverband Dinkelsbühl auf den Grundstücken Flur-Nr. 1545,
1546 Gemarkung Dinkelsbühl (Wassertrüdingen Straße)
2. Bebauungsplan Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 - Befreiung
hinsichtlich Auffüllung und Baugrenze
3. Nutzungsänderung am Betriebsgebäude Sonnenstraße 1 –
Umnutzung Büroräume zu zwei Wohnungen (Grundstück Flur-
Nr. 1661, Gemarkung Dinkelsbühl)
4. Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Tiny-Häusern zur
Kurzzeitvermietung mit Holzbauweise auf dem Grundstück
Flur-Nr. 2905, Gemarkung Dinkelsbühl (am Sandbuck)
5. Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern
mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 47 Gemarkung
Oberradach
6. Errichtung Zaun - Befreiung Bebauungsplan
7. Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf
dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Wolfertsbronn
8. Errichtung eines überdachten Lagerplatzes und einer
Umfahrung an der bestehenden Maschinenhalle auf dem
Grundstück Flur-Nr. 390 Gemarkung Sinbronn
9. Bebauungsplan Wohngebiet Sinbronn Nord – Befreiung bzgl.
der zwingenden Firstrichtung

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 10.09.2026

Christoph Hammer
Oberbürgermeister



Sitzungsvorlage

am

1

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

16.09.2026

Vorlagen-Nr.:

3/037/2026

Berichtersteller:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Neuer Standort des Technischen Hilfswerks (THW) - Ortsverband
Dinkelsbühl auf den Grundstücken Flur-Nr. 1545, 1546
Gemarkung Dinkelsbühl (Wassertrüdingen Straße)

Sachverhaltsdarstellung:

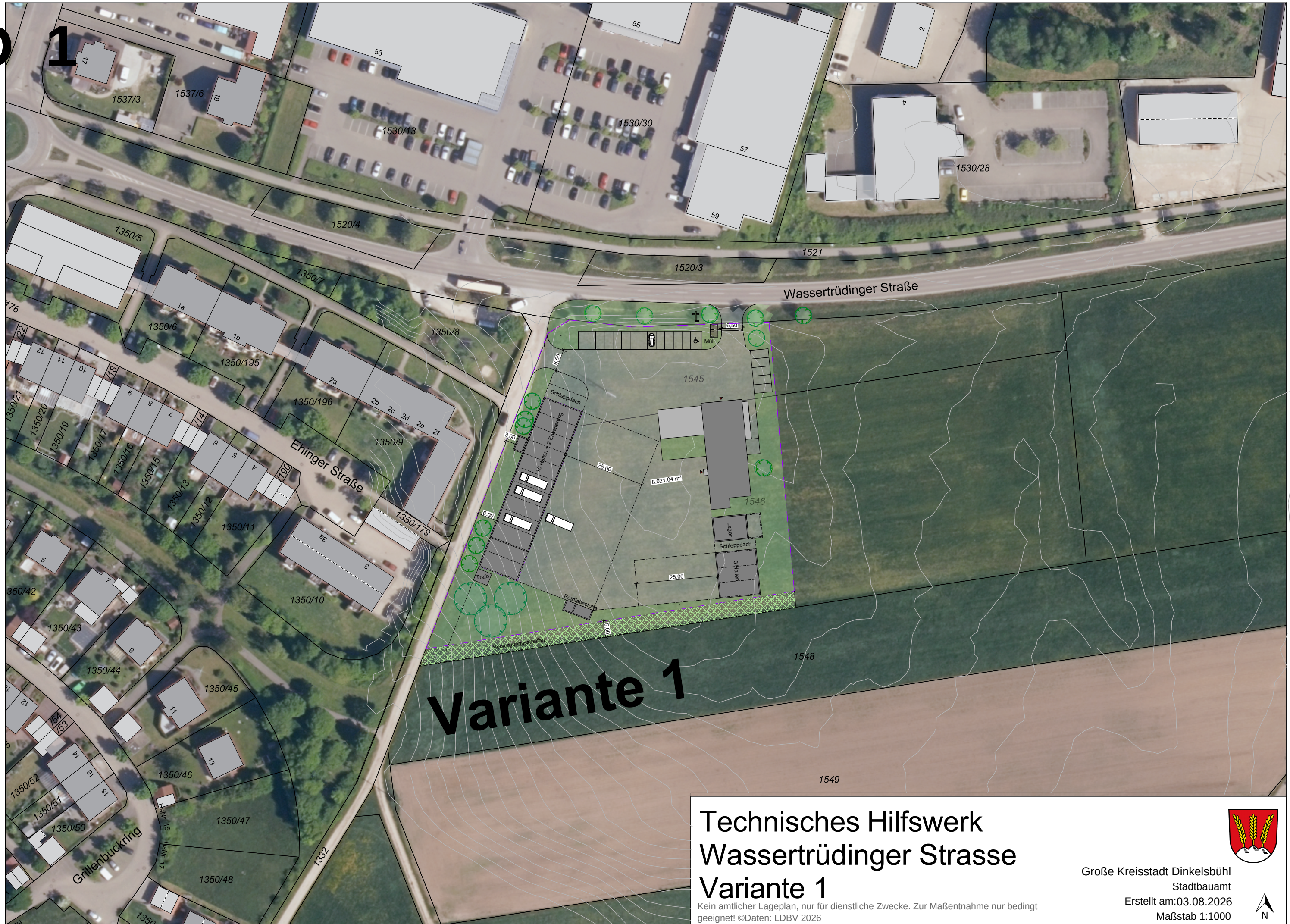
Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung und der Betrieb eines neuen Standortes des Technischen Hilfswerks (THW). Der Standort dient der Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben des THW im Bereich des Zivil- und Katastrophenschutzes sowie der technischen Hilfeleistung.

Der erste Vorstand, der Ortsbeauftragte und ein Vertreter der THW-Regionalstelle Nürnberg werden das Projekt in der Sitzung vorstellen.

Anlage: Lageplan, Übersichtsplanung

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.



Variante 1

Technisches Hilfswerk Wassertrüdingen Strasse Variante 1

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2026

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Stadtbauamt
Erstellt am: 03.08.2026
Maßstab 1:1000





Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Bebauungsplan Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 - Befreiung hinsichtlich
Auffüllung und Baugrenze

Sachverhaltsdarstellung:

Da der Bauherr (Grundstück 9A) die im Bebauungsplan ursprünglich als öffentliche Fläche ausgewiesenen Grundstücksteil erwerben konnte (Beschluss des Bauausschusses vom Juli 2026), besteht nun die Möglichkeit, das geplante Wohnhaus an die dadurch vergrößerte Grundstücksfläche anzupassen. In diesem Zusammenhang wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschritten.

Des Weiteren sind gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 12.11.2026 Grenzgaragen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

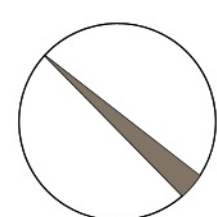
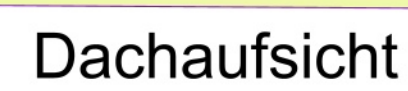
Aufgrund der topografischen Verhältnisse, insbesondere des von der Straße aus stark bis sehr stark abfallenden Geländes in den WA-Gebieten 9 und 10, wäre im vorliegenden Fall zudem eine Abweichung von den geltenden Abstandsflächen erforderlich. Andernfalls würde die in Aussicht gestellte Befreiung ihren Zweck verfehlen, da die Einhaltung einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m an der Grundstücksgrenze unter den gegebenen Geländebedingungen nicht möglich wäre.

Um die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie zu ermöglichen, wäre daher hinsichtlich der erforderlichen Auffüllung ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Anlage: Ansichten, Grundriss

Vorschlag zum Beschluss:

Die Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Auffüllung des Geländes werden erteilt.





Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Nutzungsänderung am Betriebsgebäude Sonnenstraße 1 –
Umnutzung Büroräume zu zwei Wohnungen (Grundstück Flur-Nr.
1661, Gemarkung Dinkelsbühl)

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant, die bestehenden Büroräume in zwei Wohneinheiten umzunutzen. Es soll eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine im Untergeschoss entstehen. Die Zugänge und Fassaden werden nicht verändert.

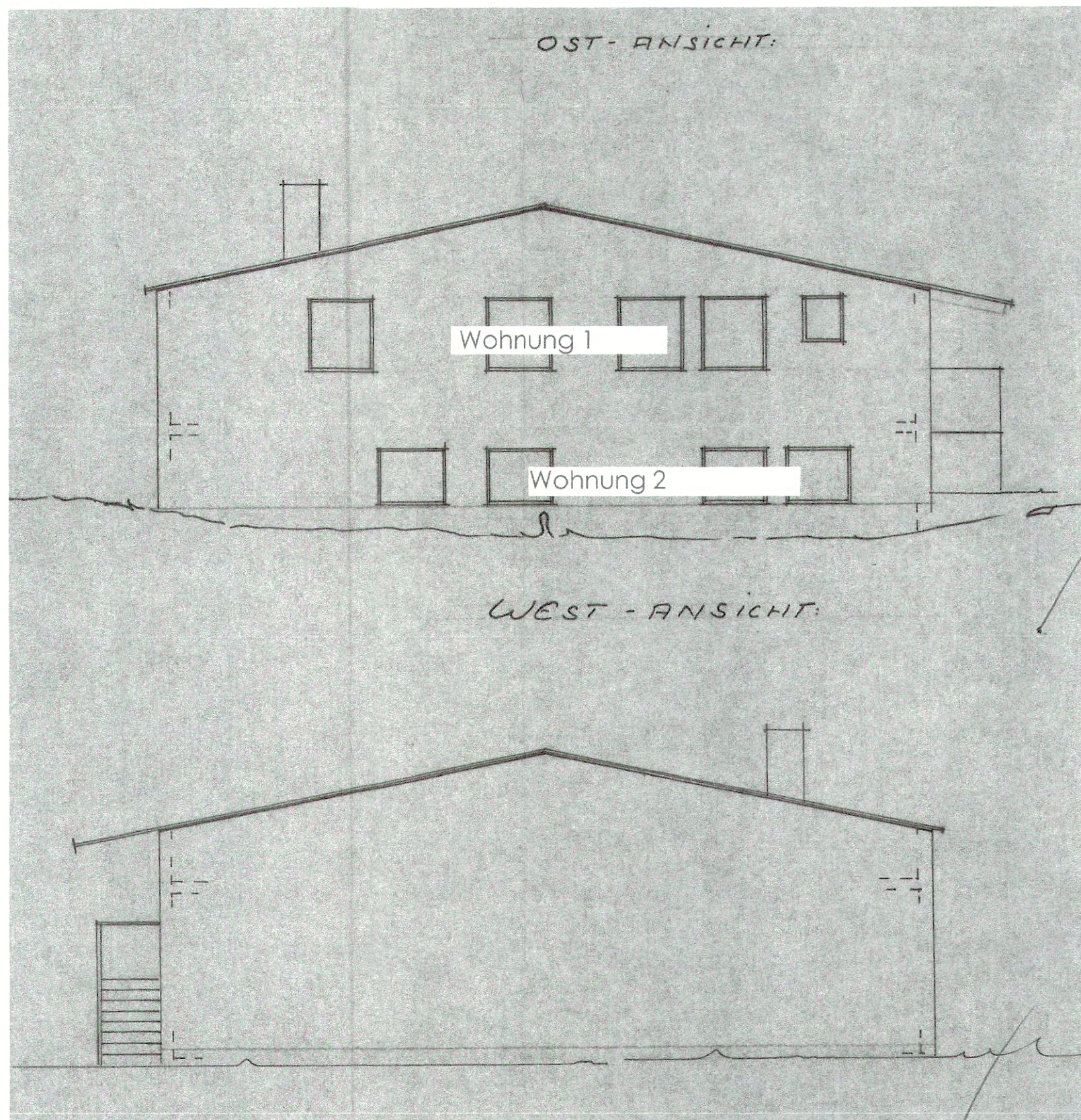
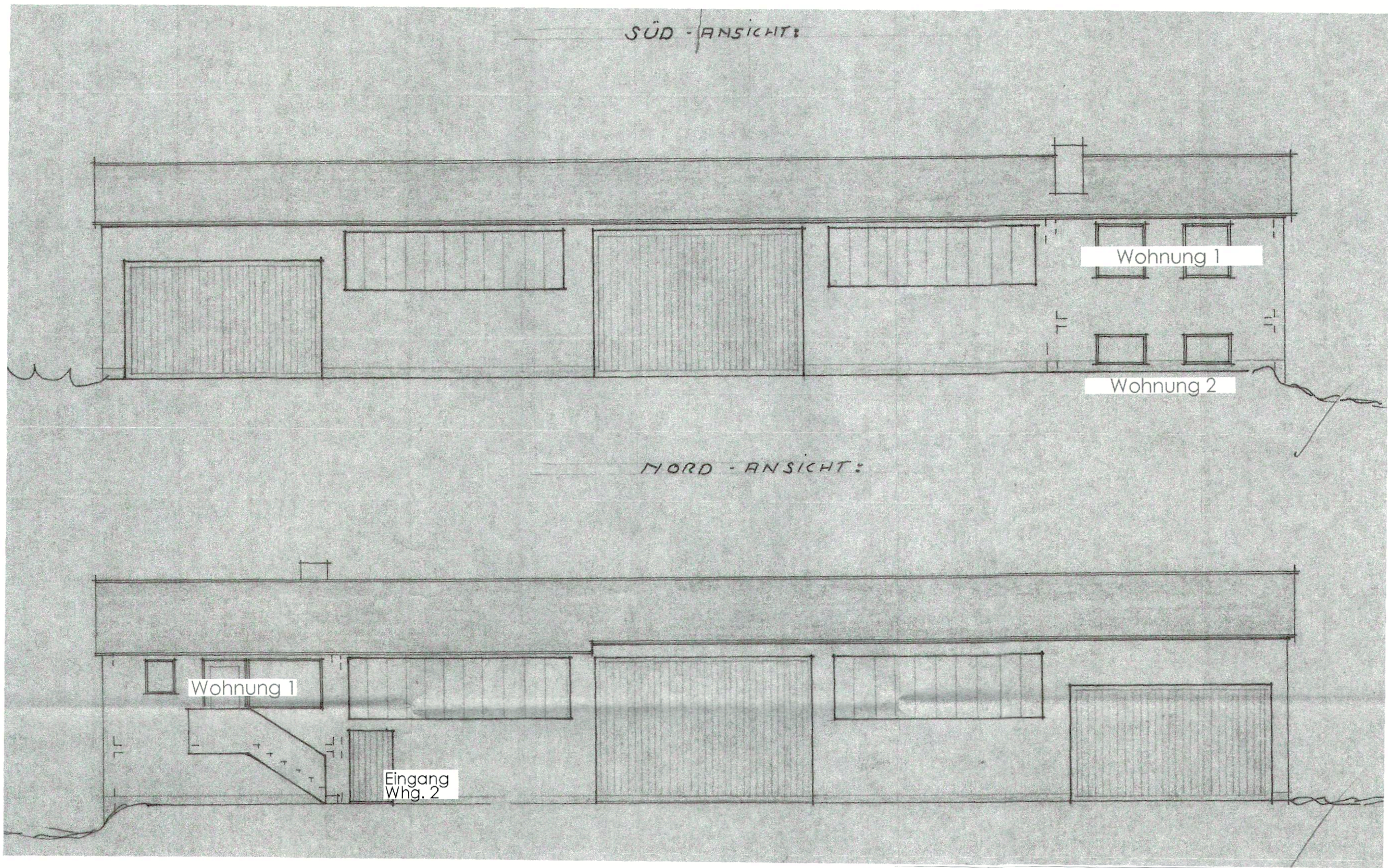
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“. Im Bebauungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet ausgewiesen. Grundsätzlich ist das Wohnen im Gewerbegebiet unzulässig.

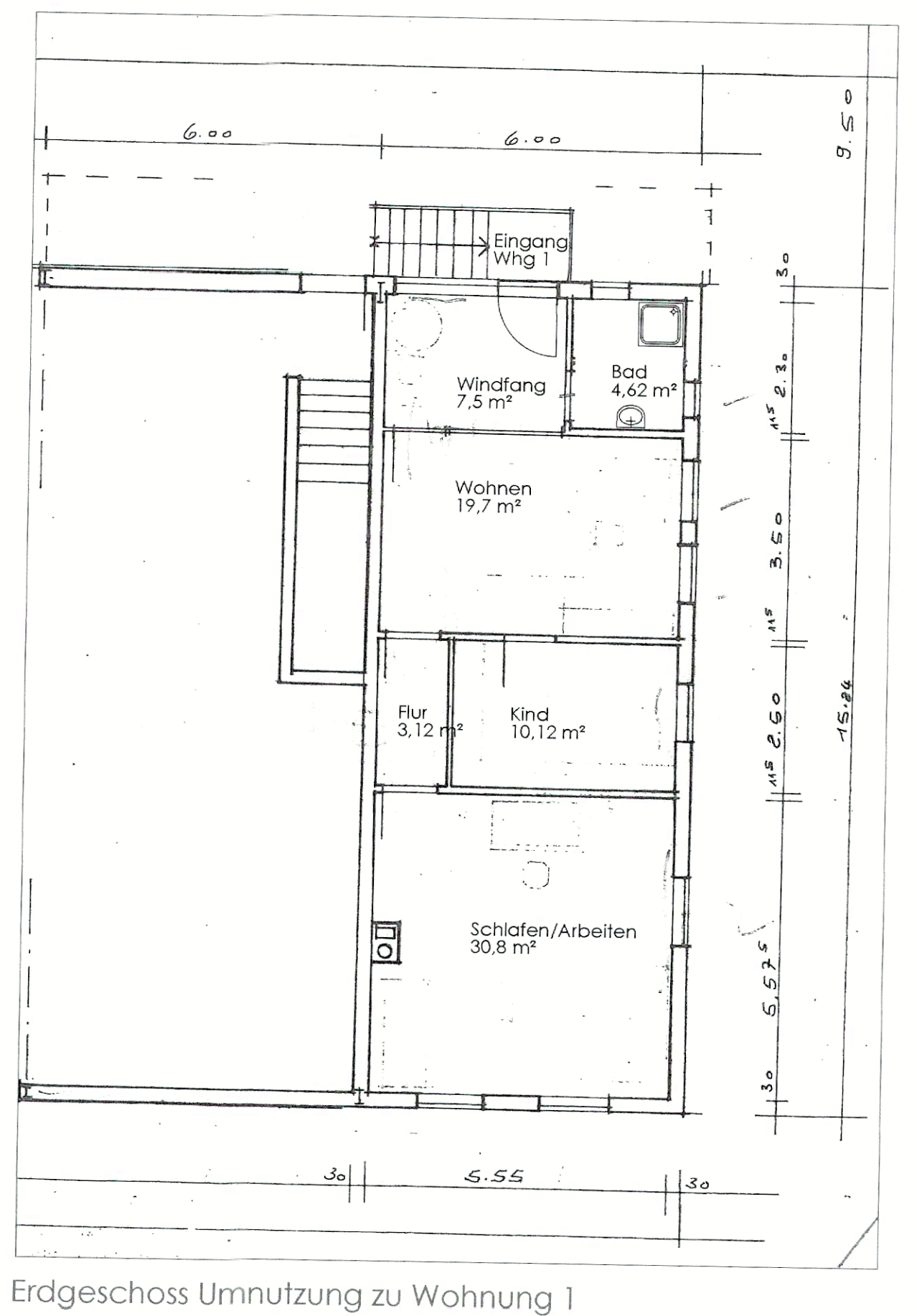
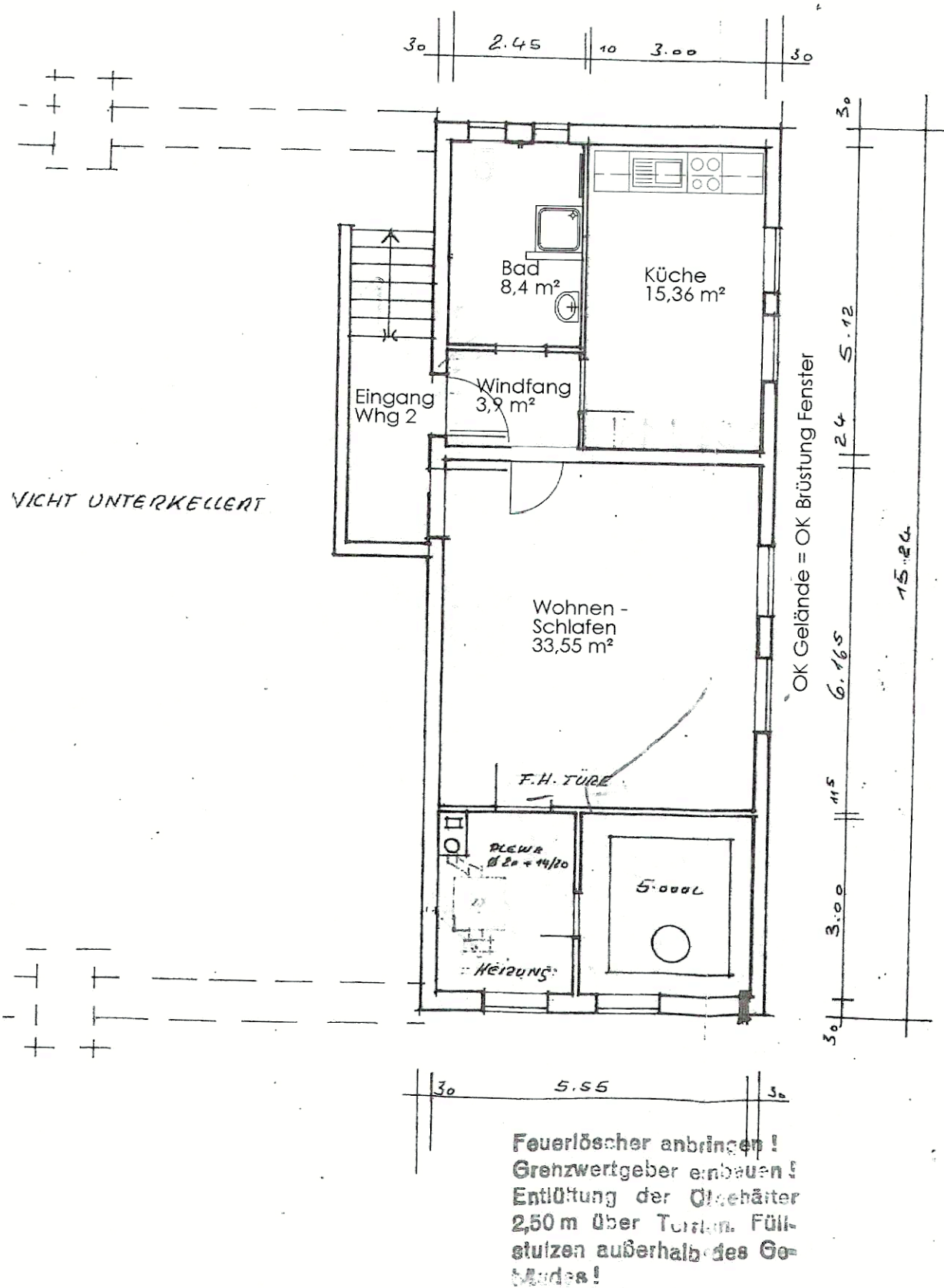
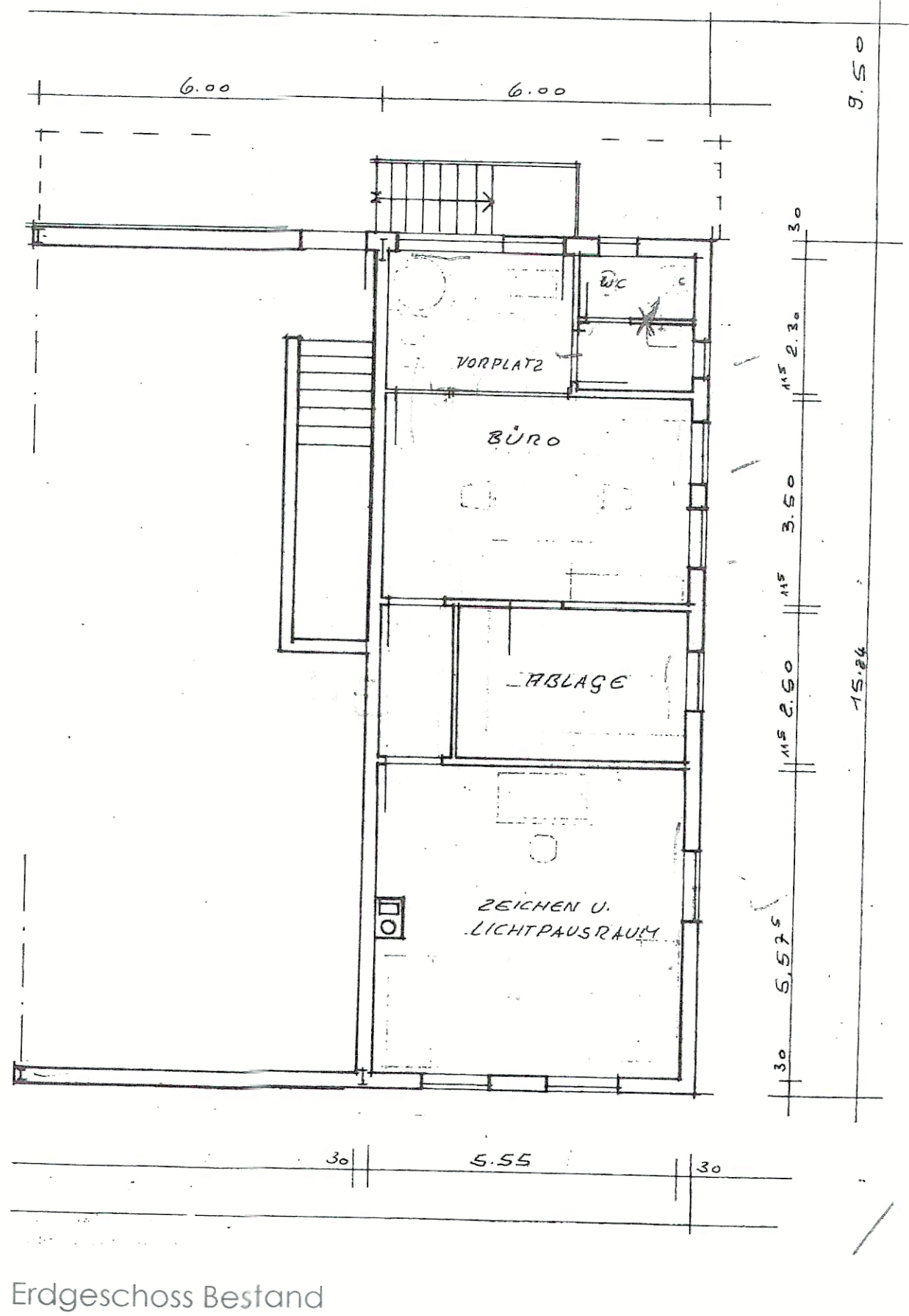
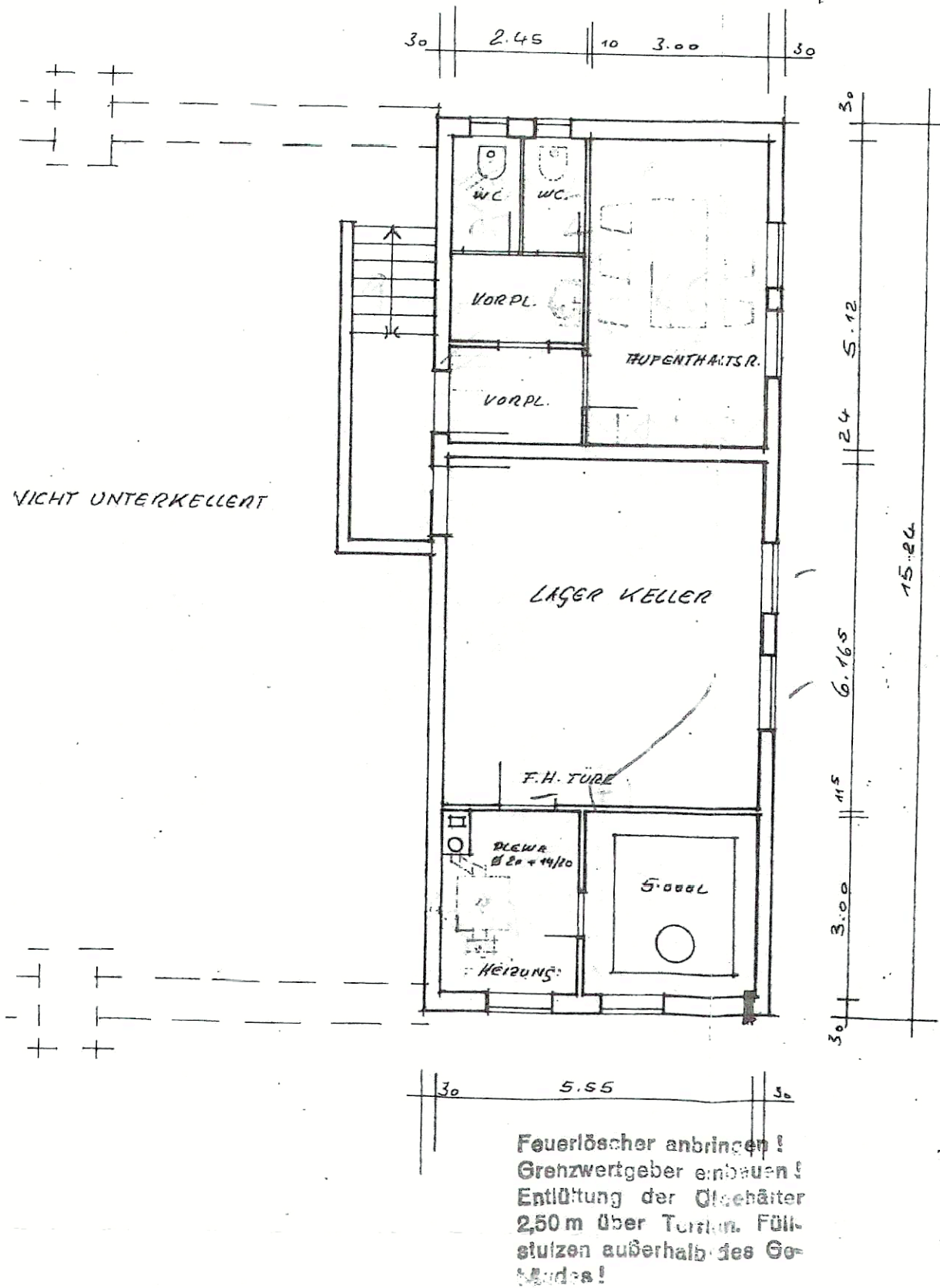
Vorab hat bereits ein Termin mit den umliegenden Gewerbetreibenden stattgefunden. Sofern eine entsprechende Grunddienstbarkeit bestellt wird, dass die Emissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben hingenommen werden, besteht Einverständnis mit der Nutzungsänderung.

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Schnitte

Vorschlag zum Beschluss:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.







**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach**

Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorl

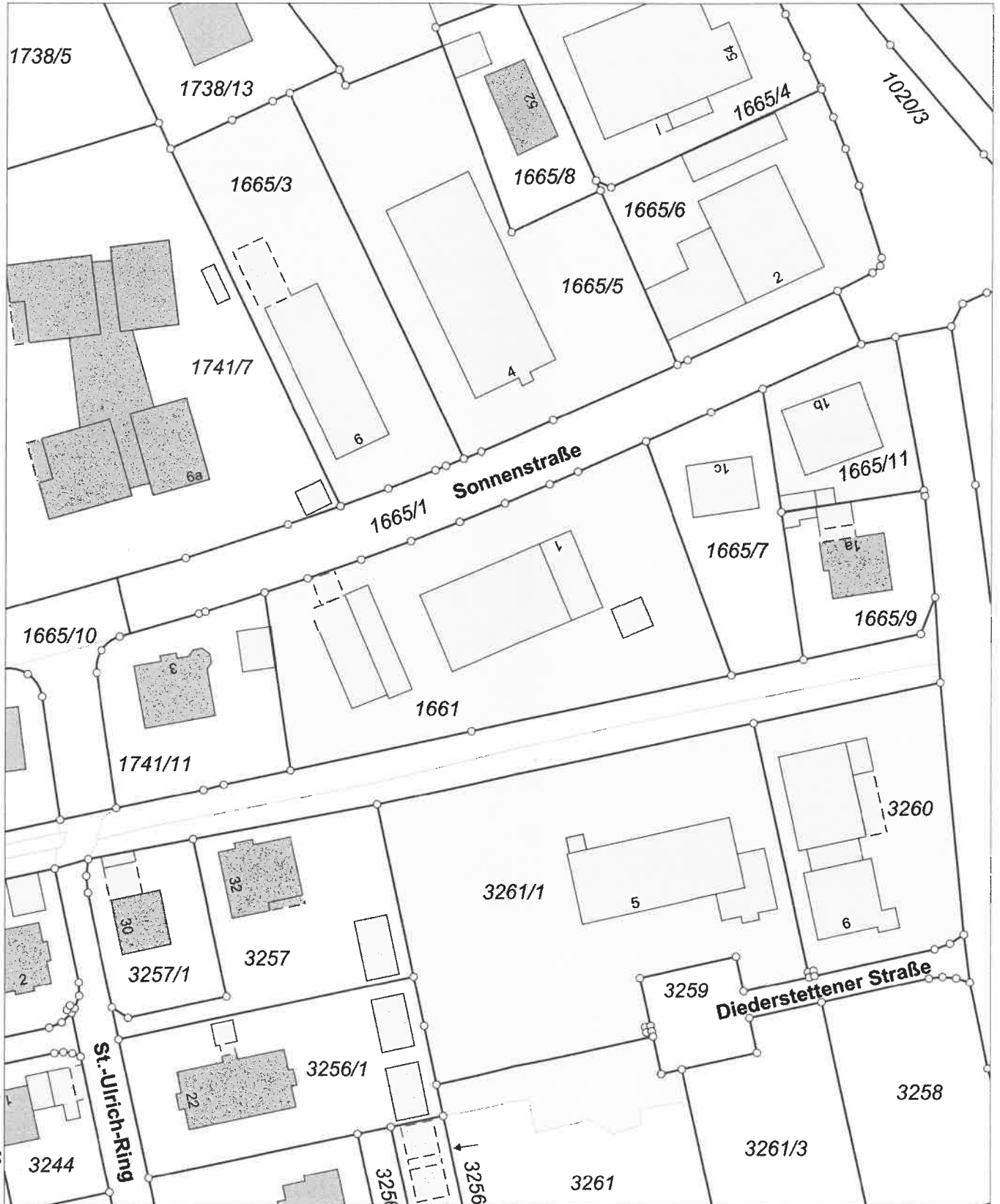
Erstellt am 22.06.2026

Flurstück: 1661
Gemarkung: Dinkelsbühl

Gemeinde: Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken

5434922

32 597284



5434702

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: 3/2026/16_Walter

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

16.09.2026

Vorlagen-Nr.:

3/038/2026

Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Tiny-Häusern zur Kurzzeitvermietung in Holzbauweise auf dem Grundstück Flur-Nr. 2905, Gemarkung Dinkelsbühl (am Sandbuck)

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an, ob auf dem o. g. Grundstück die Errichtung von vier Tiny Häusern möglich wäre.

Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Vorgesehen sind vier Gebäude mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 40 m² in Holzbauweise (zusätzlich noch ein kleines Nebengebäude). Die Gebäude sollen als Ferienhäuser zur Kurzzeitvermietung genutzt werden. Für jedes Gebäude ist ein PKW-Stellplatz vorgesehen. Die Dächer sollen jeweils mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Die verkehrliche Erschließung soll über das Grundstück Flur-Nr. 302 erfolgen. Ein Stromanschluss ist bereits vorhanden. Die Versorgung mit Wasser sowie die Abwasserentsorgung sollen über das westlich angrenzende Grundstück Flur-Nr. 2904 erfolgen.

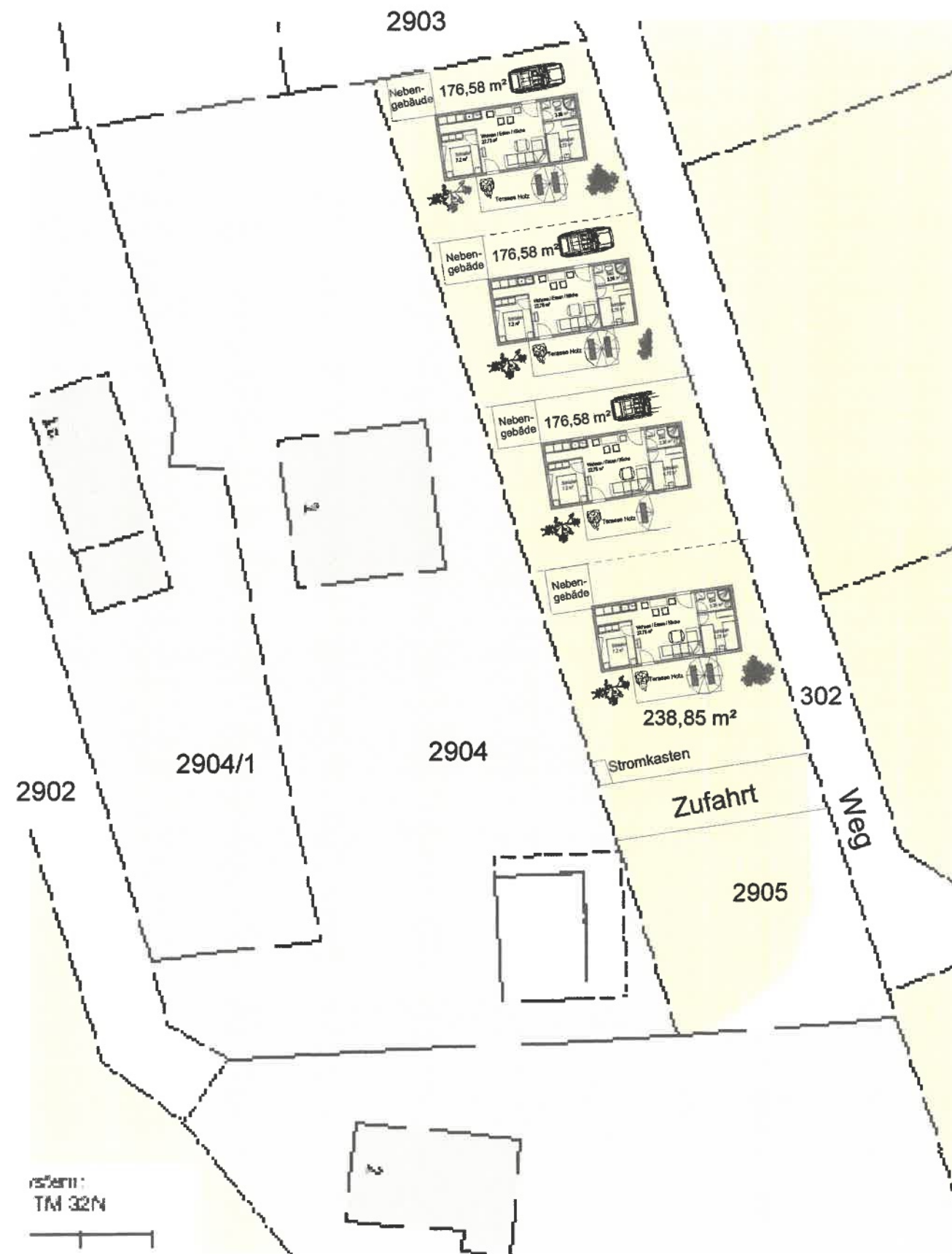
Anlagen: Lageplan, Ansichten, Schnitt, Grundriss

Vorschlag zum Beschluss:

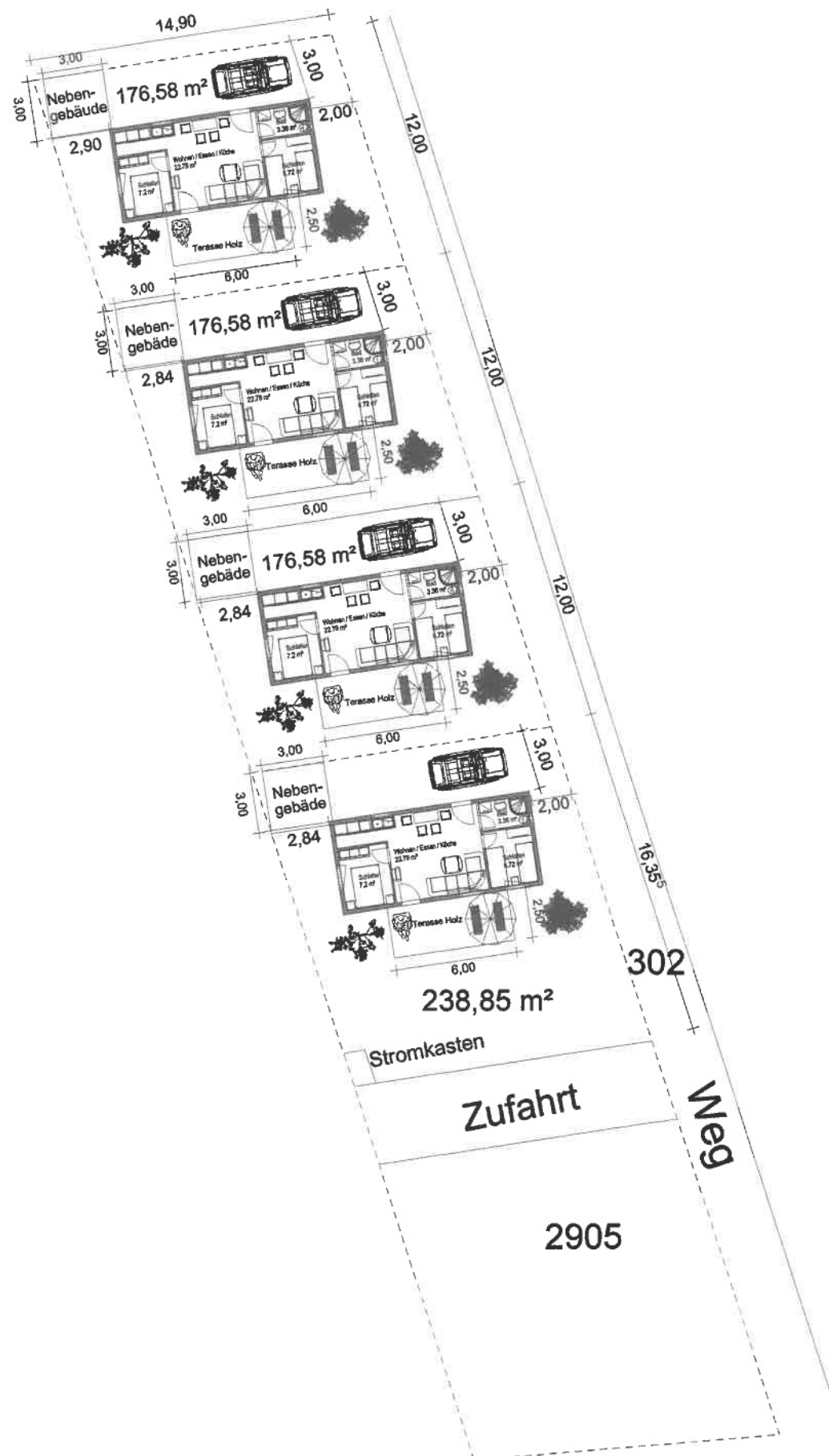
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.



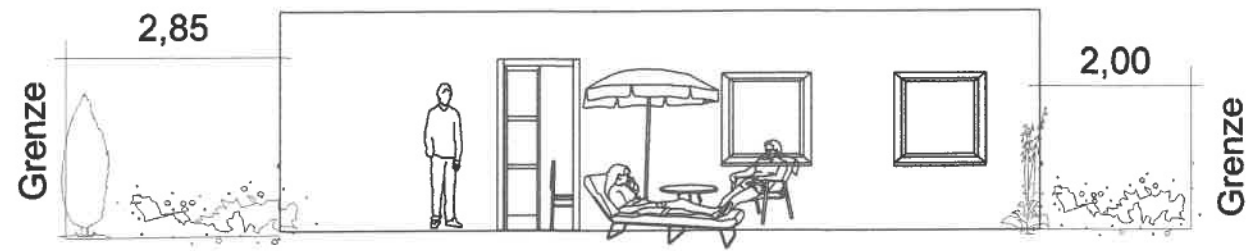
Lageplan



Lageplan 1:300



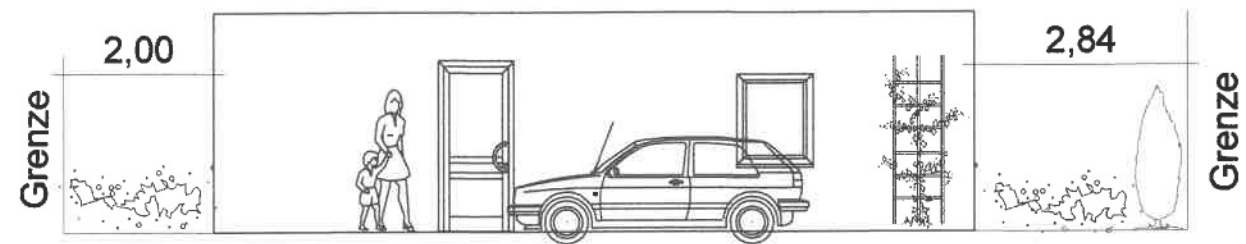
Süden



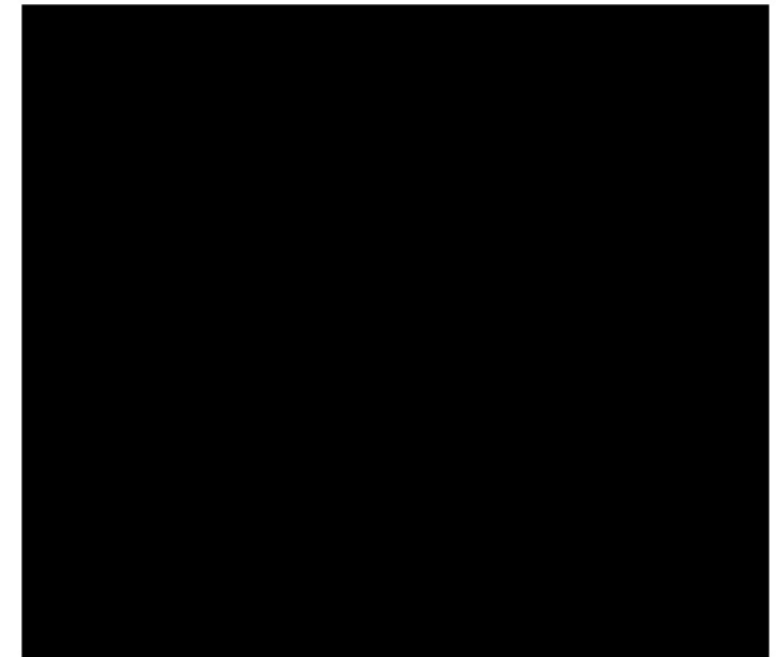
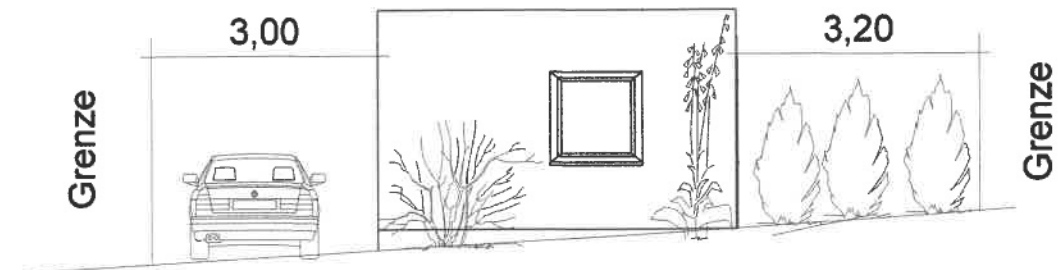
Osten



Norden

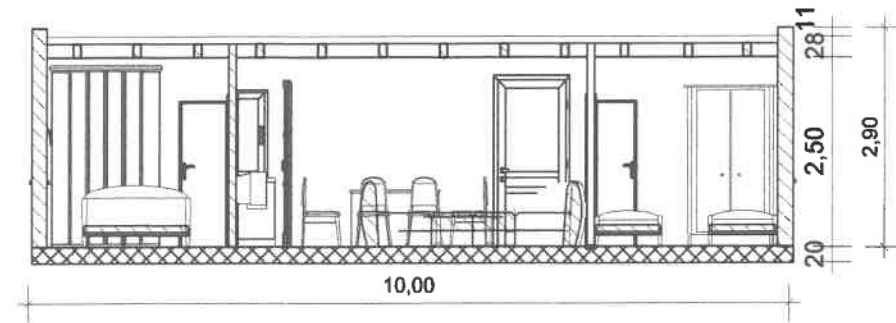


Westen

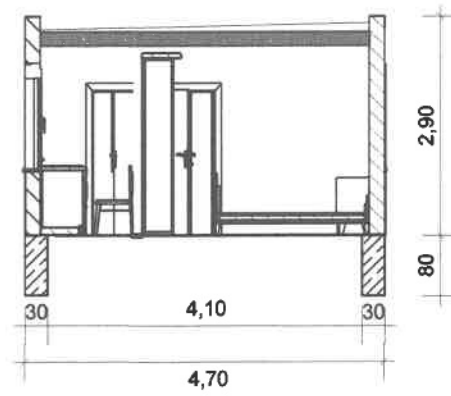


Schnitt A-A und B-B

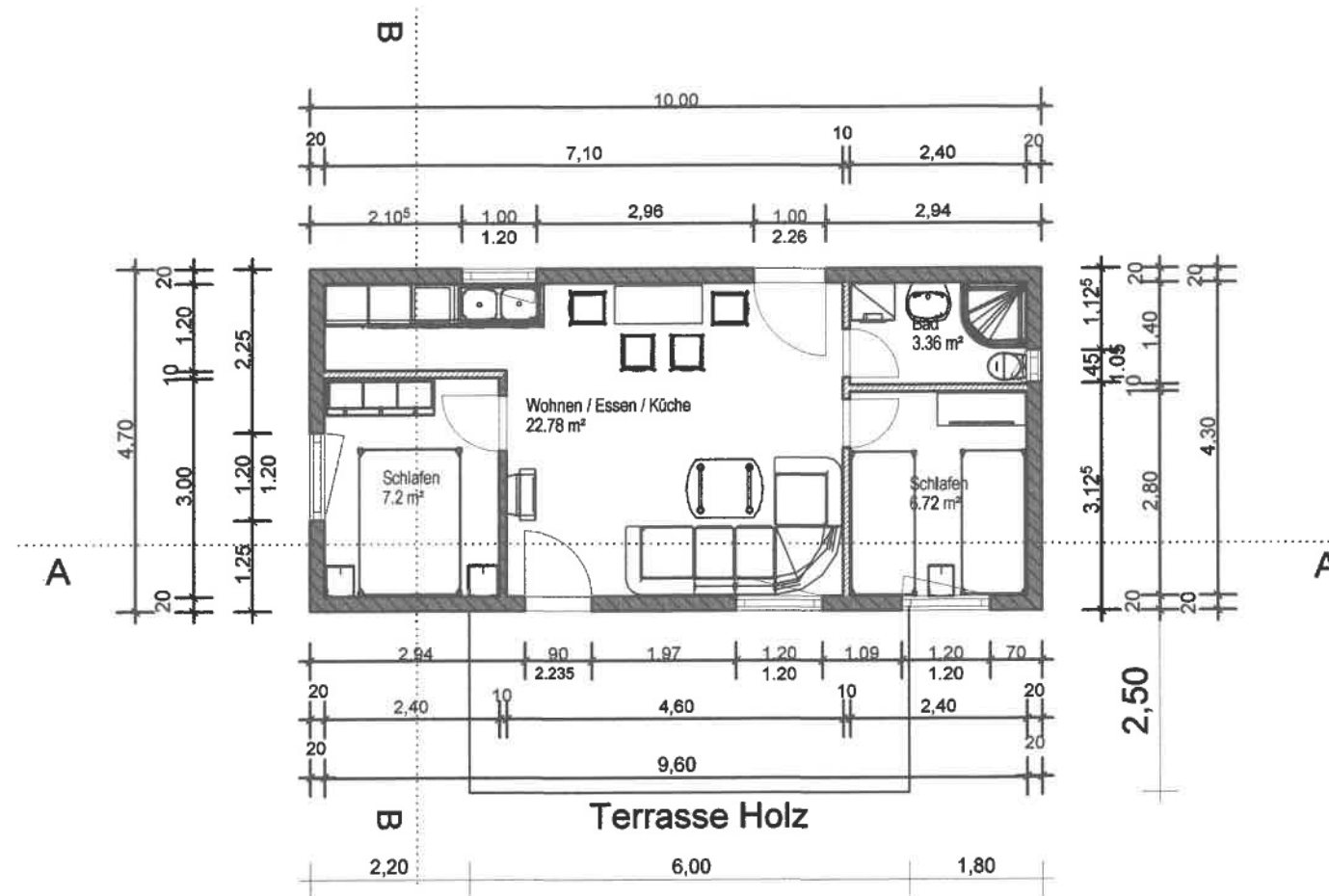
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Tiny Haus EG





Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 47 Gemarkung Oberradach

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an ob es möglich wäre, auf dem o.g. Grundstück zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgarage zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Osten von Oberradach und ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Es sollen zwei Grundstücke mit jeweils ca. 1.500 m² entstehen. Auf jedem Grundstück soll ein Haus mit einer Grundfläche von ca. 12 m × 15 m sowie eine Doppelgarage mit einer Größe von 7 m × 9 m errichtet werden.

Aufgrund dessen, dass die Antragsteller aus dem Ortsteil stammen besteht aus Sicht der Verwaltung mit dem Vorhaben Einverständnis.

Sämtliche Erschließungskosten sind vom Antragsteller zu tragen. Ggf. ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Das Grundstück ist einzugrünen.

Anlagen: Lageplan, Bebauungsentwurf

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 5

Waldeck

Burgstall

156,9 m

1.511 m²

160,4 m

1.585 m²

100,0 m

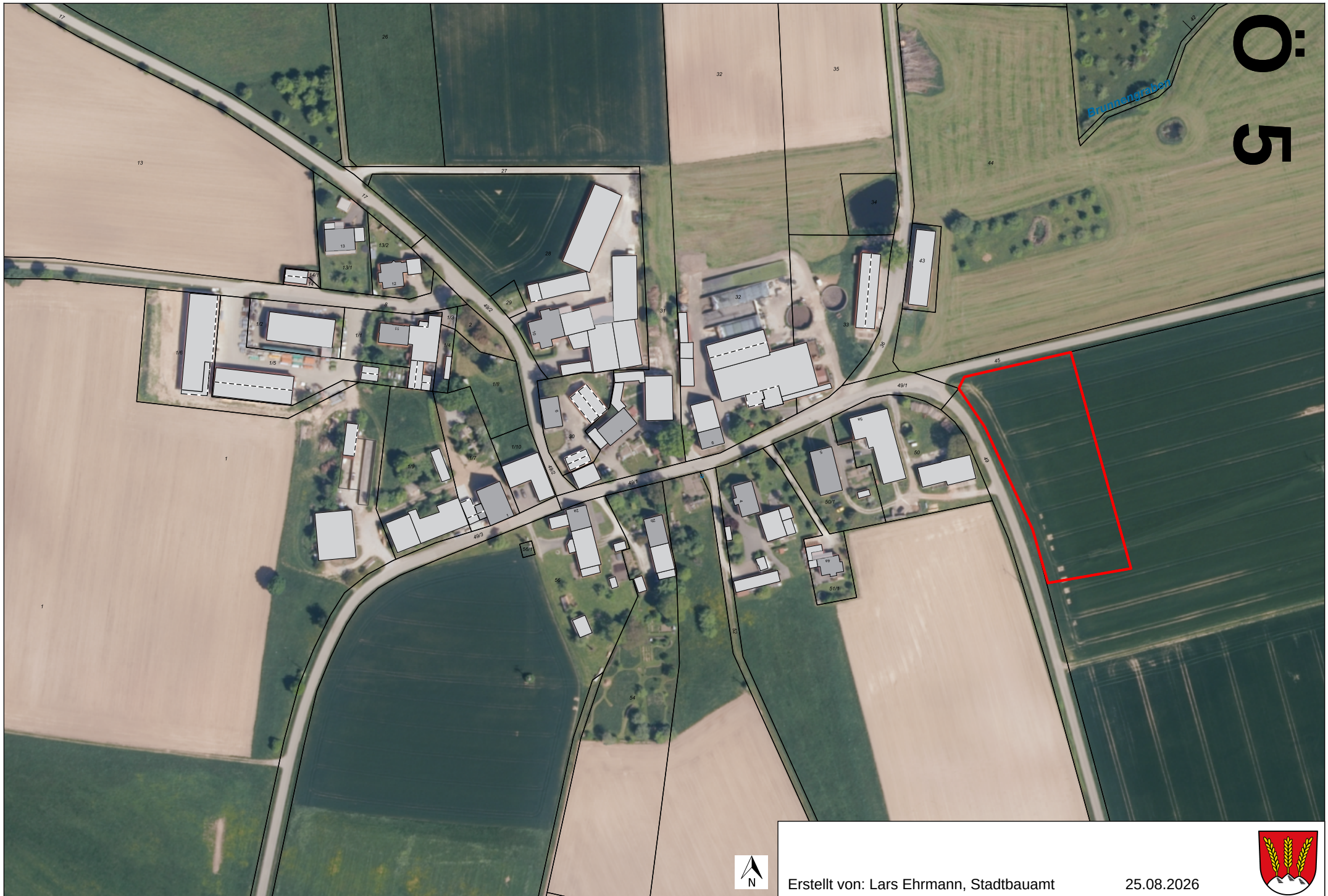
Oberradach

Seidelsdorferweg



- Grundstücksgrößen: je $\sim 1500\text{m}^2$
- Haus Grundfläche: je $\sim 12 \times 15\text{m} = 180\text{m}^2$
- Doppelgarage: je $\sim 7 \times 9\text{m} = 63\text{m}^2$
- Baustil: noch nicht definiert, kann Richtung, Fränkisch, Landhaus & Toskana gehen
- Grundstücke könnten mit Naturhecke umrandet werden





O:
5



Erstellt von: Lars Ehrmann, Stadtbauamt

25.08.2026





Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

16.09.2026

Vorlagen-Nr.:

3/041/2026

Berichtersteller:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Errichtung Zaun - Befreiung Bebauungsplan

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller (Neunmorgenweg 32) möchte einen Zaun (Stabmattenzaun) in der Höhe von 1,80 m errichten. Gemäß Bebauungsplan (Königshain III) sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

Vorschlag zum Beschluss:



Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

16.09.2026

Vorlagen-Nr.:

3/043/2026

Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Wolfertsbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller fragt an, ob es möglich wäre auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, südlich der Hausnummer 26 ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das Haus soll mit einem Abstand von ca. 8 m zu dem alten bestehenden Haus errichtet werden. Gestalterisch soll sich das Haus an den umliegenden Einfamilienhäusern orientieren. Die Erschließung erfolgt vom Norden. Erschließungskosten hat der Antragsteller zu tragen.

Anlagen: Luftbild, Lageplan

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 7





Ö:
7





Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

16.09.2026

Vorlagen-Nr.:

3/044/2026

Berichterstatter:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Errichtung eines überdachten Lagerplatzes und einer Umfahrung an der bestehenden Maschinenhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 390 Gemarkung Sinbronn

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt, den bestehenden Lagerplatz an der vorhandenen Maschinenhalle westlich von Botzenweiler zu überdachen.

Die geplante Überdachung weist eine Gesamtlänge von ca. 26,00 m auf. Die Breite variiert zwischen ca. 4,30 m und 9,30 m. Die Höhe der Überdachung beträgt ca. 5,70 m.

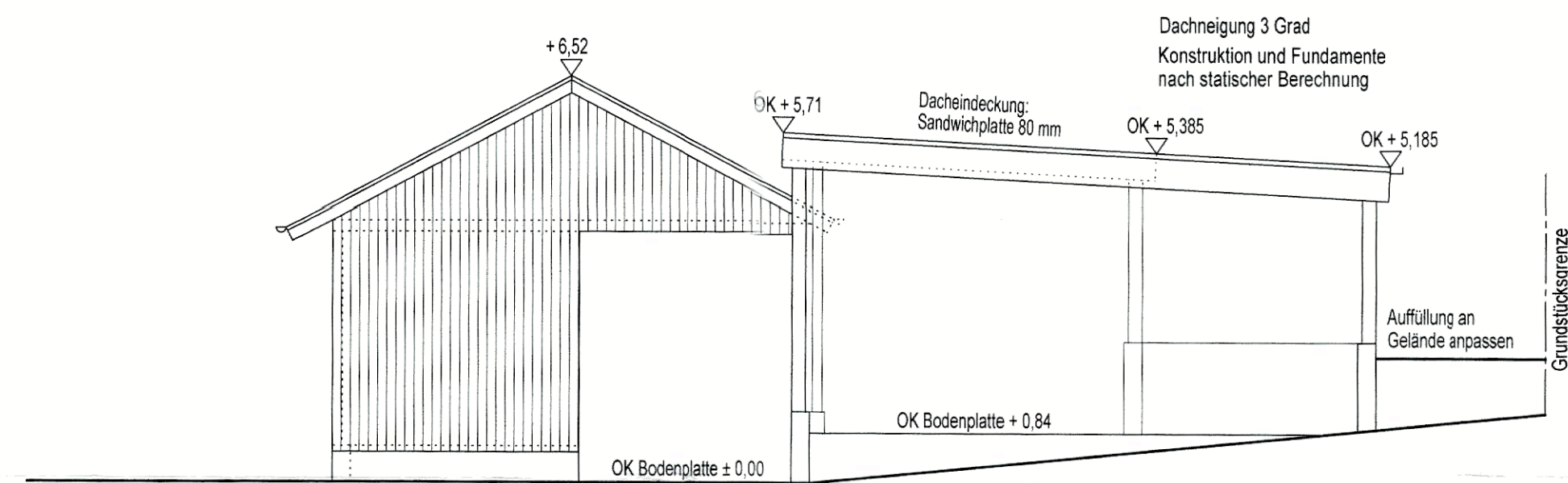
Zusätzlich ist die Herstellung einer Umfahrung vorgesehen. Diese soll mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bewirtschaftet der Antragsteller einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §201 i.V.m. §35 Abs.1 Nr. 1 BauGB. Das Bauvorhaben dient dem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und ist somit im Außenbereich privilegiert.

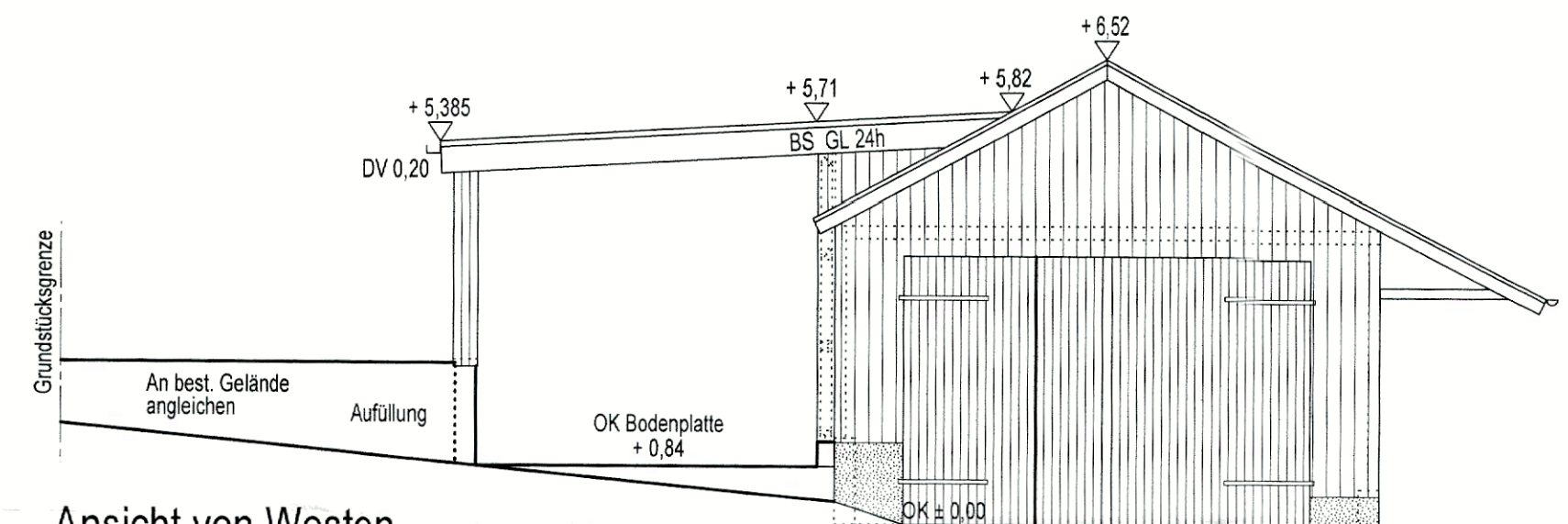
Anlagen: Luftbild, Lageplan, Ansichten, Schnitt

Vorschlag zum Beschluss:

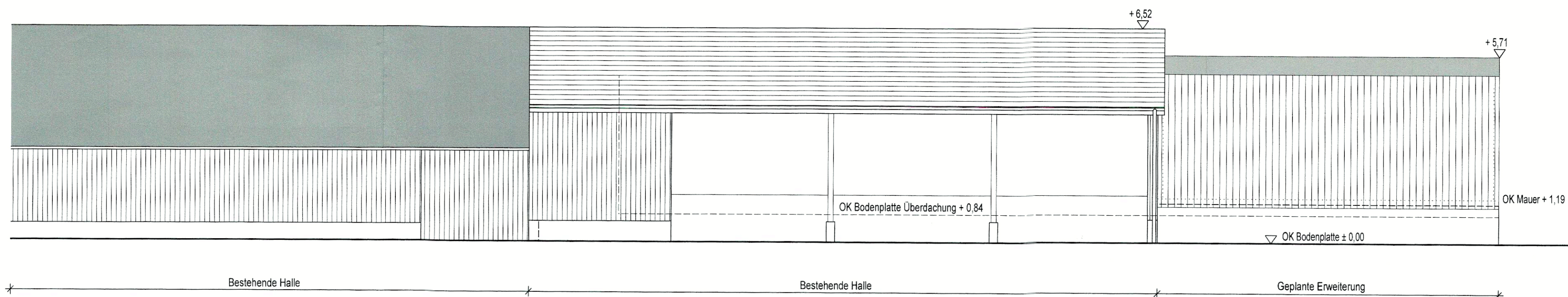
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.



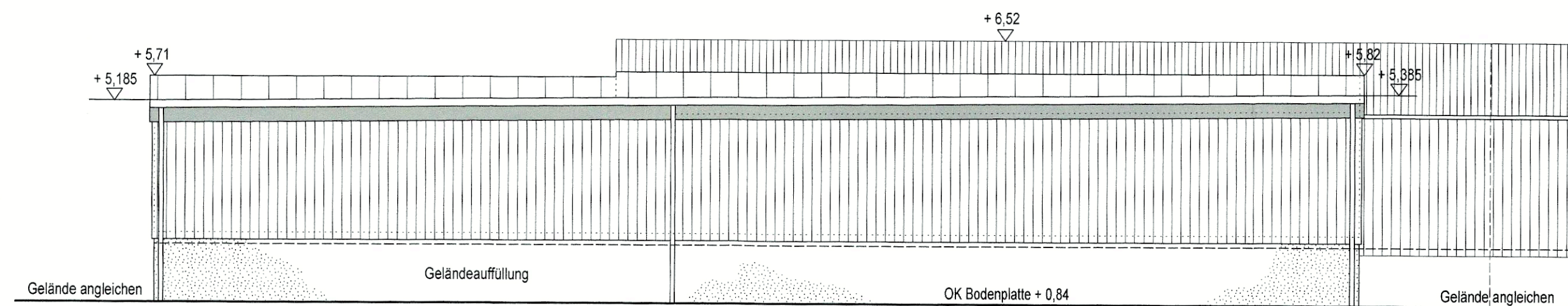
Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



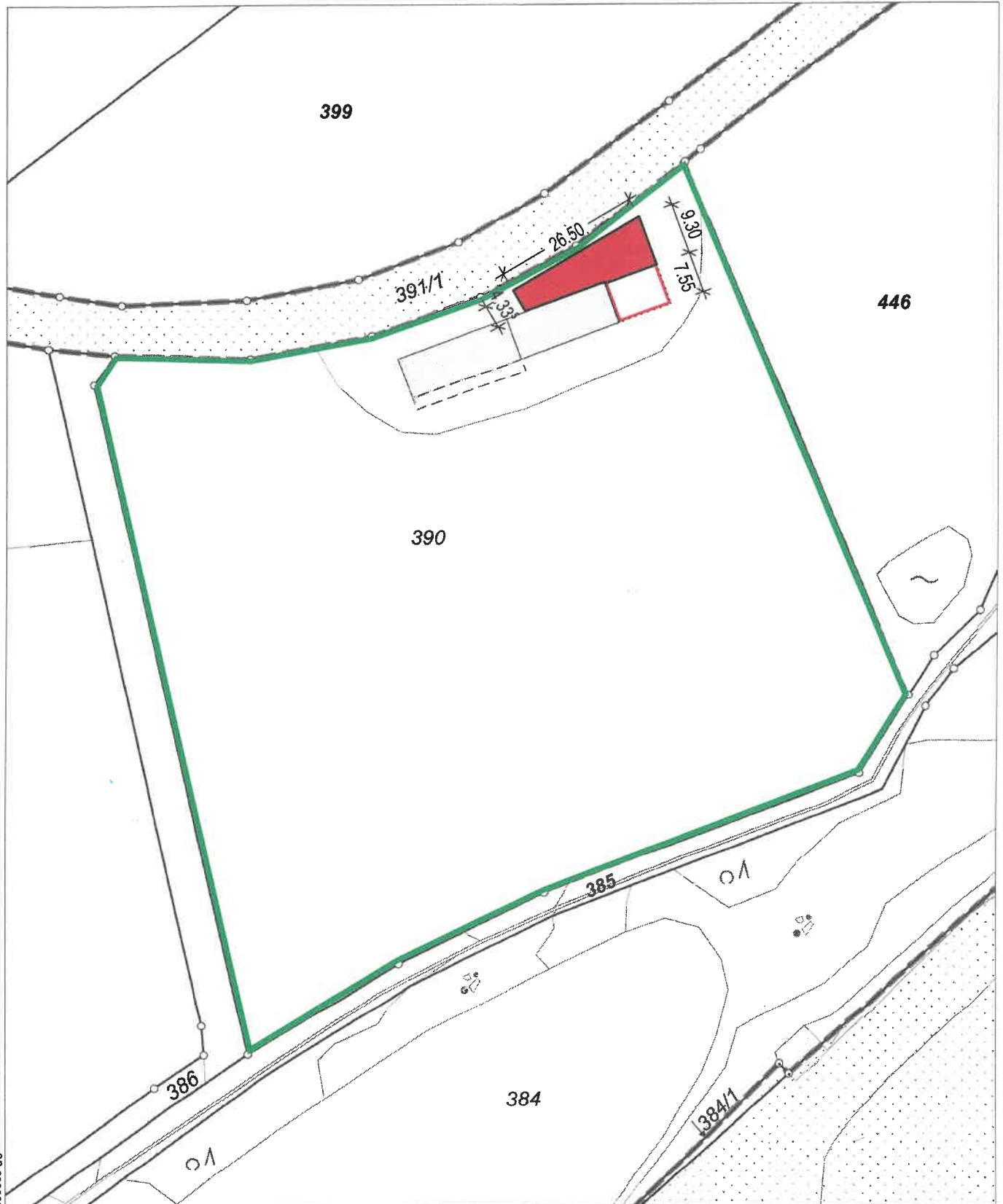
Ansicht von Norden



Flurstück: 390
Gemarkung: Sinbronn

Gemeinde: Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken

5435912



5435692

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

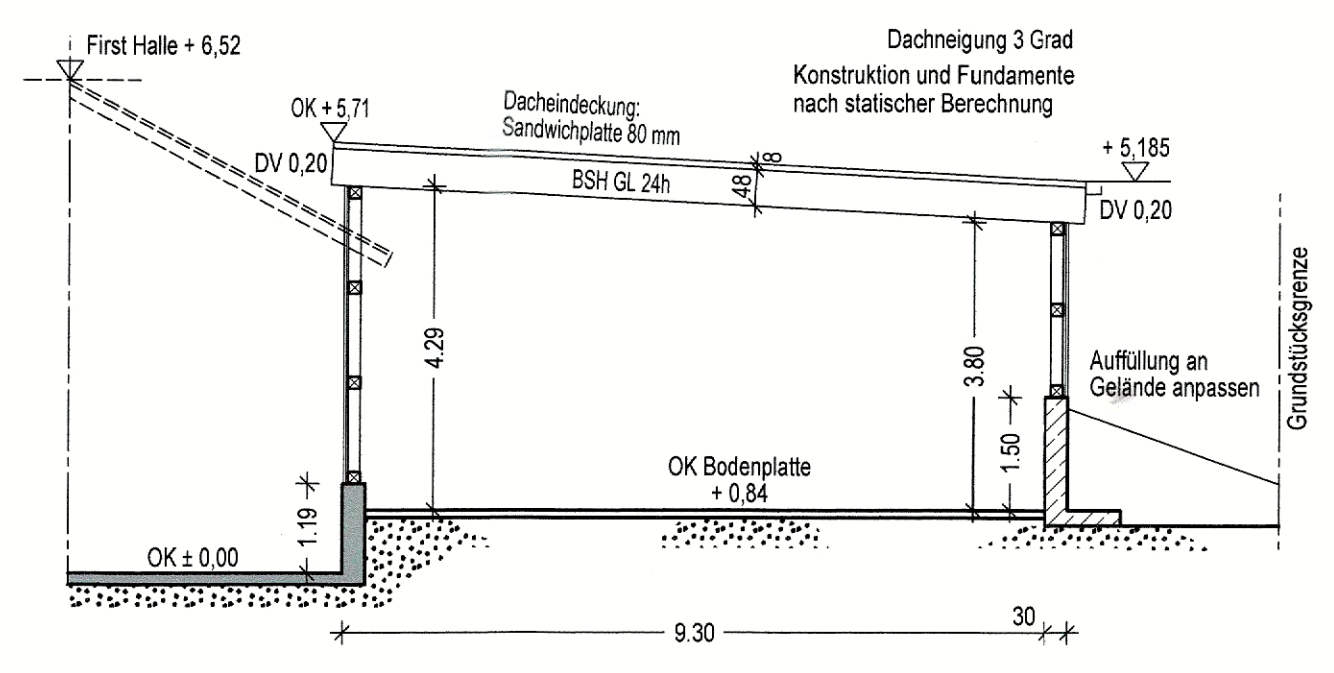
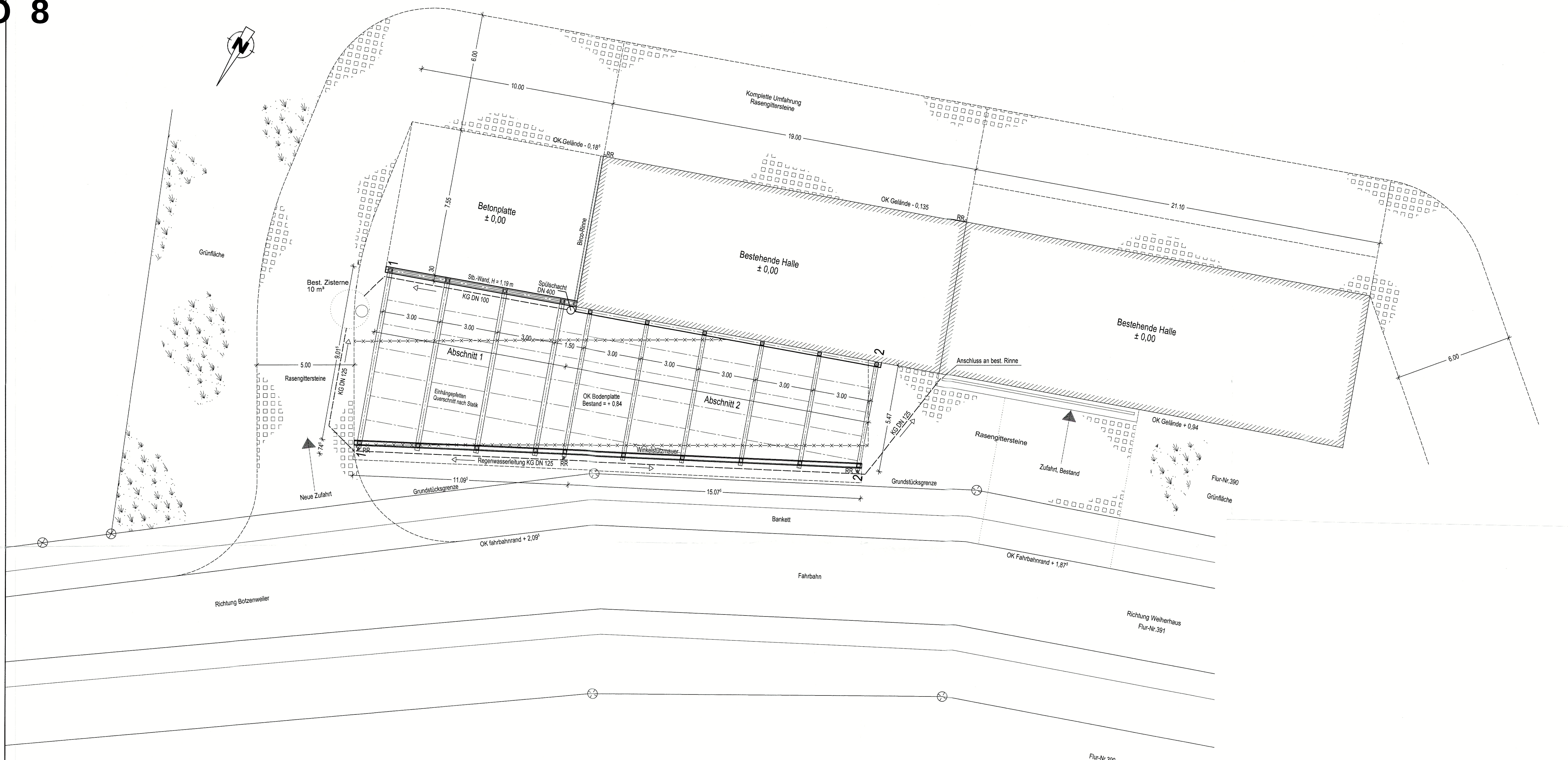
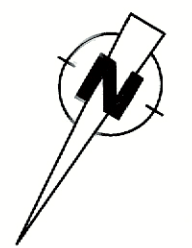
Geschäftszeichen: 3/2026/09_Hasenuell

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

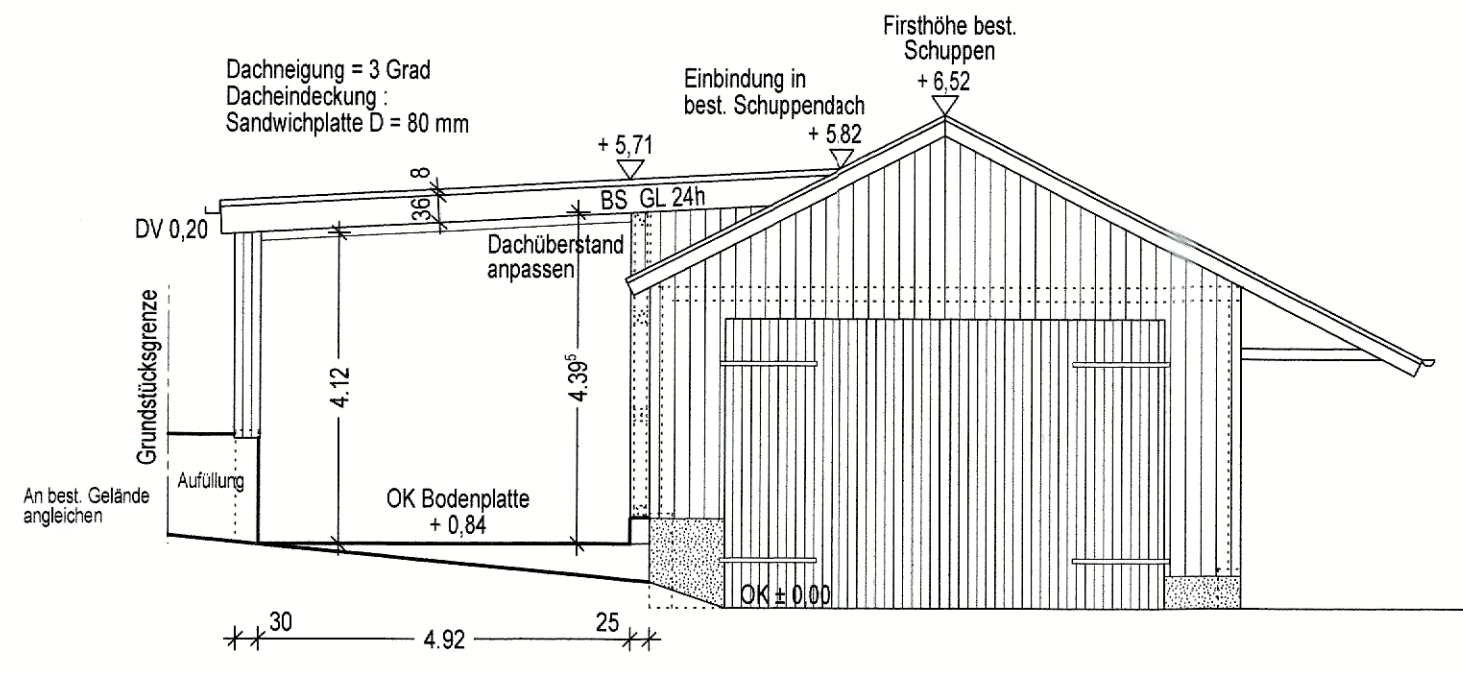


O:
∞





Abschnitt 1 - Schnitt 1 - 1



Abschnitt 2 - Schnitt 2 - 2



Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

16.09.2026

Vorlagen-Nr.:

3/045/2026

Berichtersteller:

Ehrmann, Lars

Betreff:

Bebauungsplan Wohngebiet Sinbronn Nord – Befreiung bzgl. der zwingenden Firstrichtung

Sachverhaltsdarstellung:

Im Bebauungsplan „Wohngebiet Sinbronn Nord“ ist die die Firstrichtung (Osten-Westen) zwingend vorgeschrieben.

Der Verwaltung liegt eine Anfrage eines Bauinteressenten vor, ob das Wohnhaus mit einem L-förmigen Baukörper mit Satteldach ausgebildet werden kann. Somit würde der First sowohl von Osten nach Westen als auch von Norden nach Süden verlaufen. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Befreiung von den Festsetzungen erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Befreiung bzgl. der Firstrichtung wird erteilt.

