

Bekanntgabe einer öffentlichen Sitzung

Am **Mittwoch, 07.10.2026, um 18:00 Uhr**
findet im **Rathaus, Sitzungssaal**,
die **7. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses**
mit folgender Tagesordnung statt:

1. Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines
Nebengebäudes, Flur-Nr.1008 Gem. Dinkelsbühl
2. Sanierung und Umbau des Anwesens Föhrenberggasse 8,
Flur-Nr. 483 Gem. Dinkelsbühl
Verschiedenes
Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 30.09.2026

Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Einladung

zur 7. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am Mittwoch, 07.10.2026, 18:00 Uhr im Rathaus, Sitzungssaal

Tagesordnung

Öffentlich

1. Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Nebengebäudes, 3/049/2026
Flur-Nr.1008 Gem. Dinkelsbühl
2. Sanierung und Umbau des Anwesens Föhrenberggasse 8, Flur- 3/050/2026
Nr. 483 Gem. Dinkelsbühl

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Nicht öffentlich

1. Baugebiet Sinbronn: Vergabe Bauplatz "Sinbronn 120" an die 2/070/2026
Eheleute Zollhöfer

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Dinkelsbühl, 30.09.2026
Große Kreisstadt

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Verteiler:

Redaktion der Fränkischen Landeszeitung

Sprecher – Seniorenbeirat:

Rosemarie Sindel, Porvoostraße 1, 91550 Dinkelsbühl

Stadtheimatpfleger

Rudolf Weigel, Muckenbrunnlein 23 A, 91550 Dinkelsbühl

Vertreter des Historischen Vereins:

Dr. Jürgen Ludwig, Seitz-Berlin-Str. 4, 91550 Dinkelsbühl

Vertreter des Ortskuratoriums der Deutschen Stiftung Denkmalschutz:

Manfred Kiesel, Karl-Ries-Str. 35, 91550 Dinkelsbühl



Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

07.10.2026

Vorlagen-Nr.:

3/049/2026

Berichterstatter:

Voigt-Melzer, Daniel

Betreff:

Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Nebengebäudes,
Flur-Nr.1008 Gem. Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes. Das Gebäude befindet sich im Bereich des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sowie im Bereich des Denkmal-Ensembles. Hinsichtlich dessen ist eine Befreiung notwendig. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal.

Aufgrund der Lage des Nebengebäudes und der Neigung des Daches ist die Anlage vom öffentlichen Raum aus dem Bereich des Altstadt-Ensembles nicht einsehbar. Die Gestaltung der PV-Anlage ist entsprechend zurückhaltend gewählt und passt sich der Farbgebung des dunkelgrauen Bitumendaches an. Die Anlagen soll aus 18 Modulen bestehen.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde zu einer Stellungnahme angefragt, welche zum Zeitpunkt der Sitzung dem Ausschuss vorgestellt wird.

Anlagen: Luftbild, Umgebungsfotos, Visualisierungen

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis.

Ö 1









O:
1



Maßstab 1:1000
Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 30.09.2026



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Für Änderungen nur bedingt geeignet. © Datum: 30.09.2026



Berichterstatter:

Voigt-Melzer, Daniel

Betreff:

Sanierung und Umbau des Anwesens Föhrenberggasse 8, Flur-Nr. 483 Gem. Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Sanierung und den Umbau des Anwesens. Hierbei soll eine zusätzliche Wohnung geschaffen werden, dass das Gebäude insgesamt vier Wohneinheiten vorweist. In diesem Zuge wird das Anwesen energetisch saniert, wobei eine Außendämmung in serieller Bauweise angebracht werden soll. Diese wird verputzt und folgt der Struktur der Fassade.

Das Gebäude befindet sich im Bereich des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sowie im Bereich des Denkmal-Ensembles. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde zu einer Stellungnahme angefragt, welche zum Zeitpunkt der Sitzung dem Ausschuss vorgestellt wird.

Anlagen: Luftbild, Pläne, Ansichten, Schnitte

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

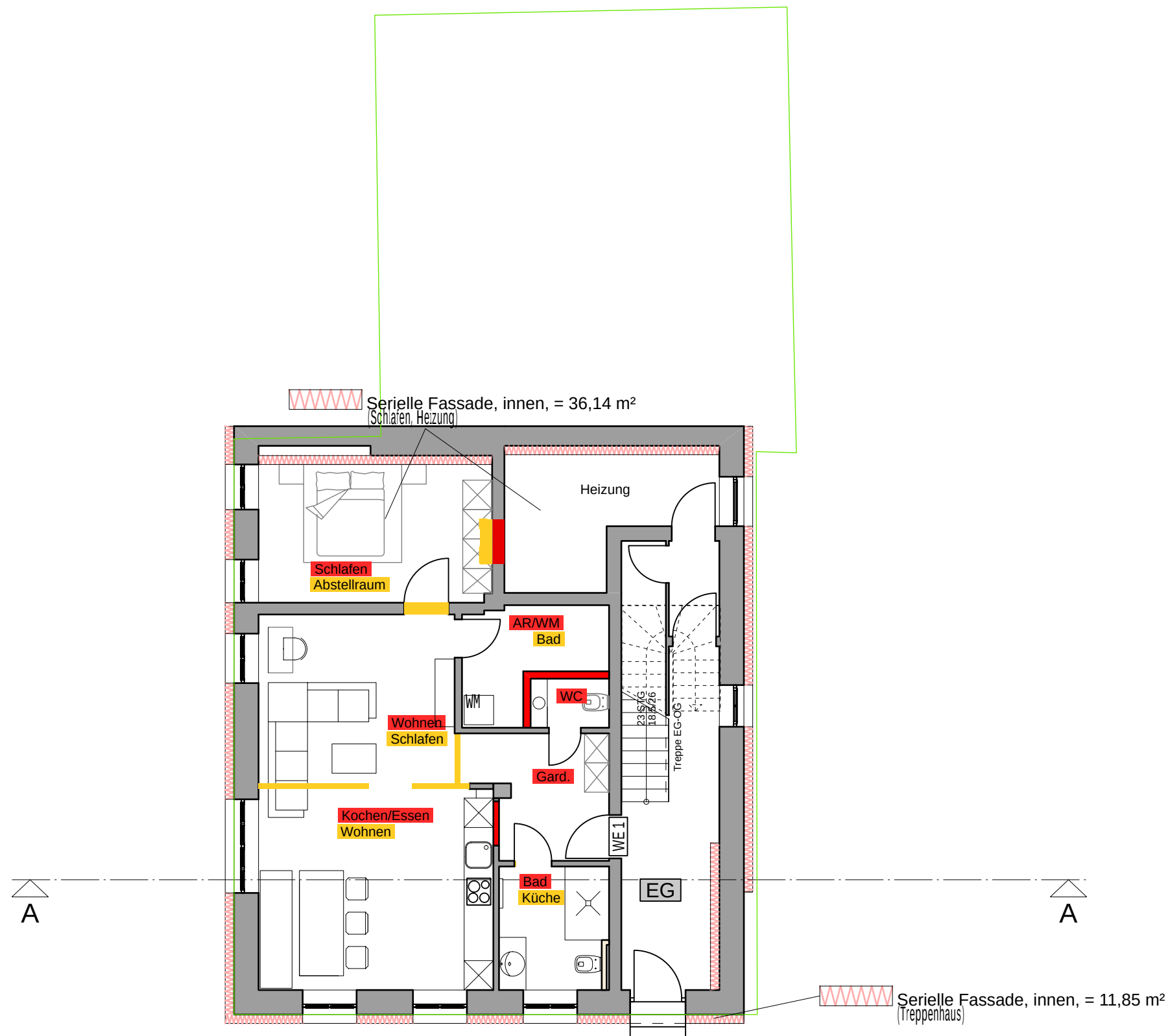
Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.

Umbau Wohnhaus

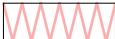
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

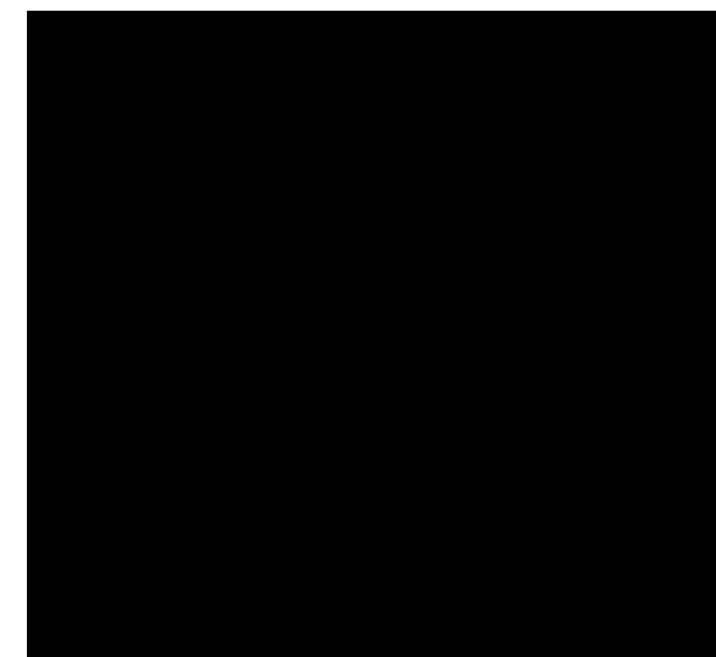
Erdgeschoss

M. 1:100



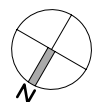
Legende/Zusammenstellung:

-  Serielle Fassade, 18 cm, gesamt 412,46 m²
-  Innendämmung, 20 cm, gesamt 25,34 m²



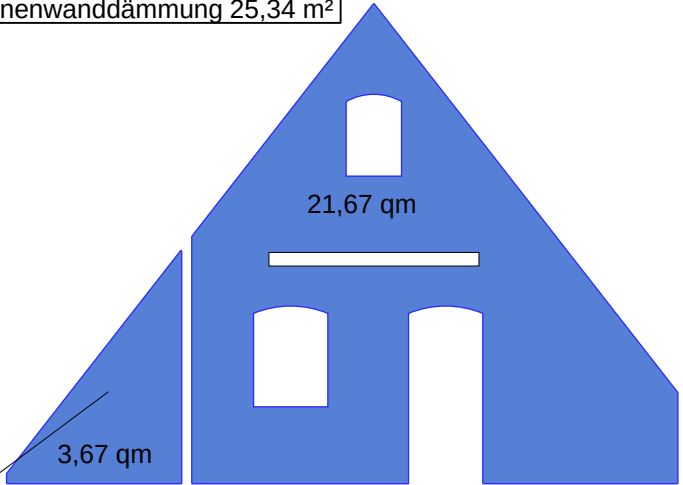
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

M. 1:100



 Serielle Fassade, 18 cm,

Innenwanddämmung DG 1 + Spitzboden
Innenwanddämmung 25,34 m²

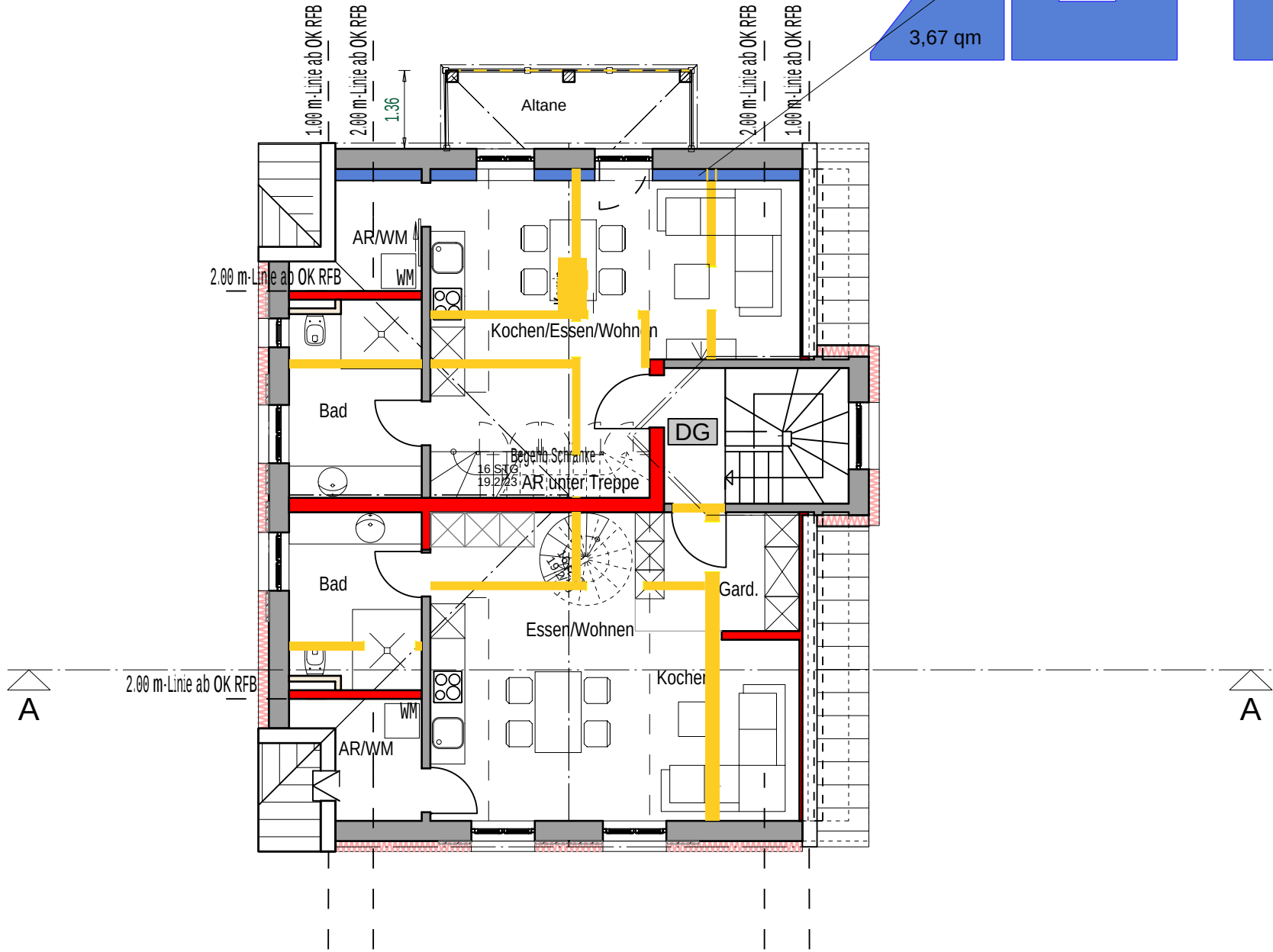
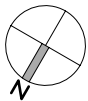


Umbau Wohnhaus

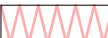
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

1. Dachgeschoss

M. 1:100



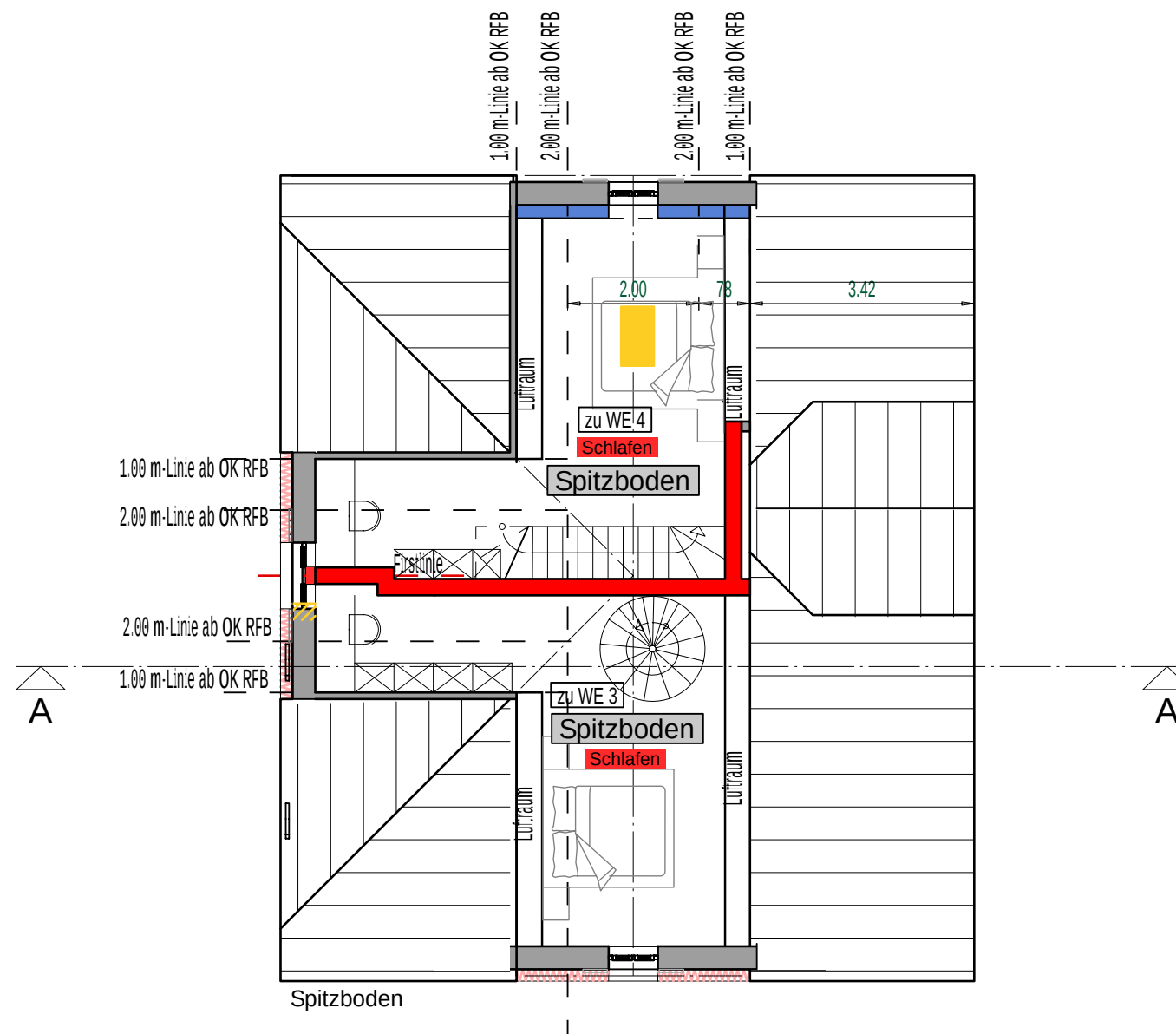
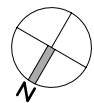
Legende:

-  Serielle Fassade, 18 cm,
-  Innendämmung, 20 cm



91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

M. 1:100



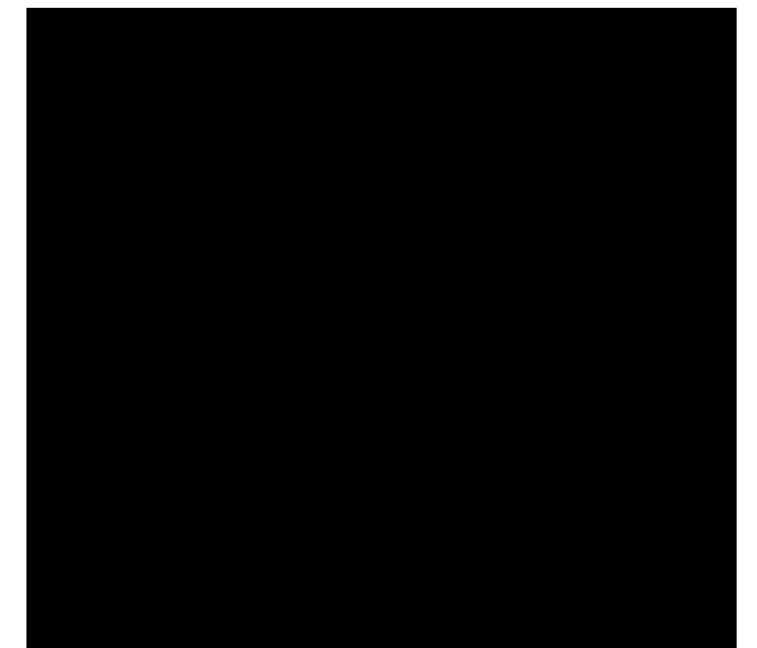
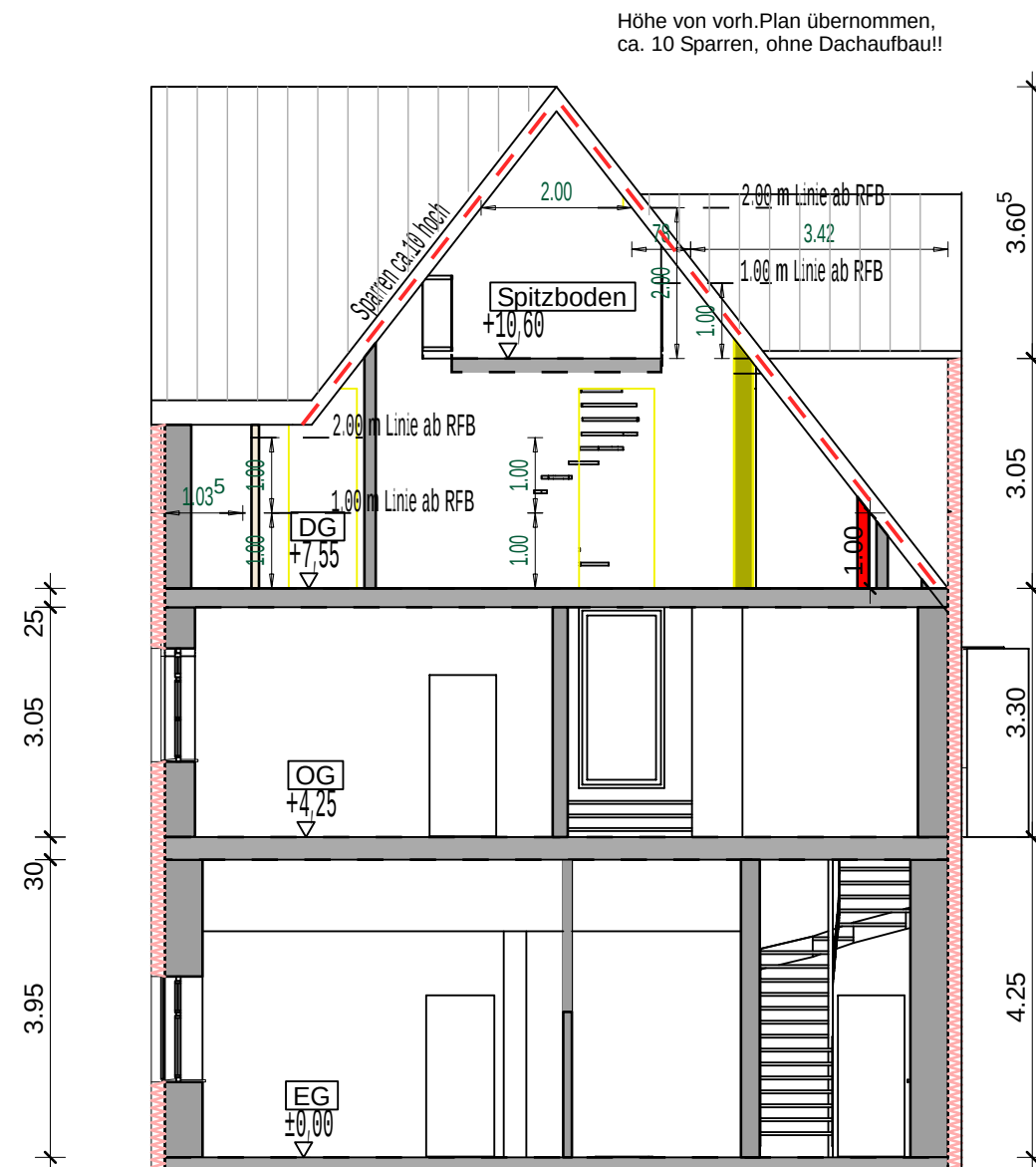
 Serielle Fassade, 18 cm,
 Innendämmung, 20 cm

Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Schnitt

M. 1:100



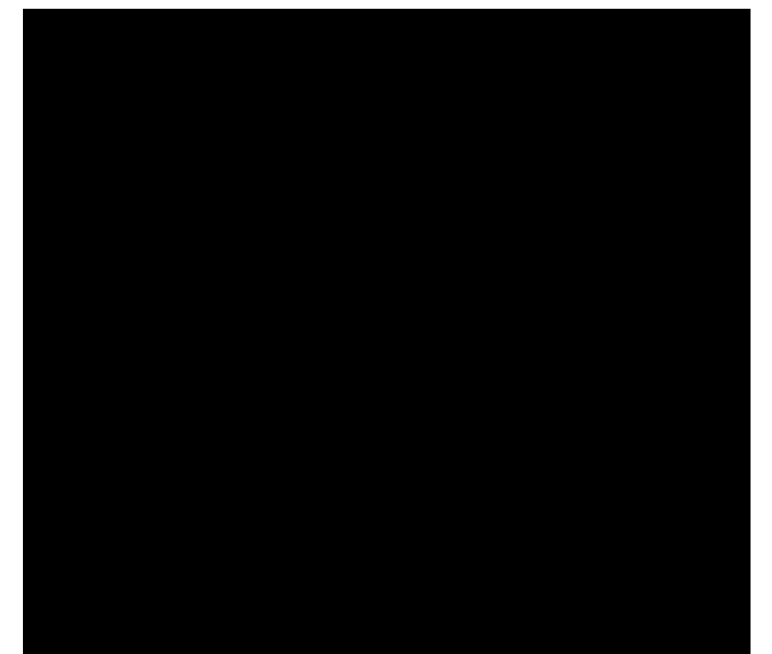


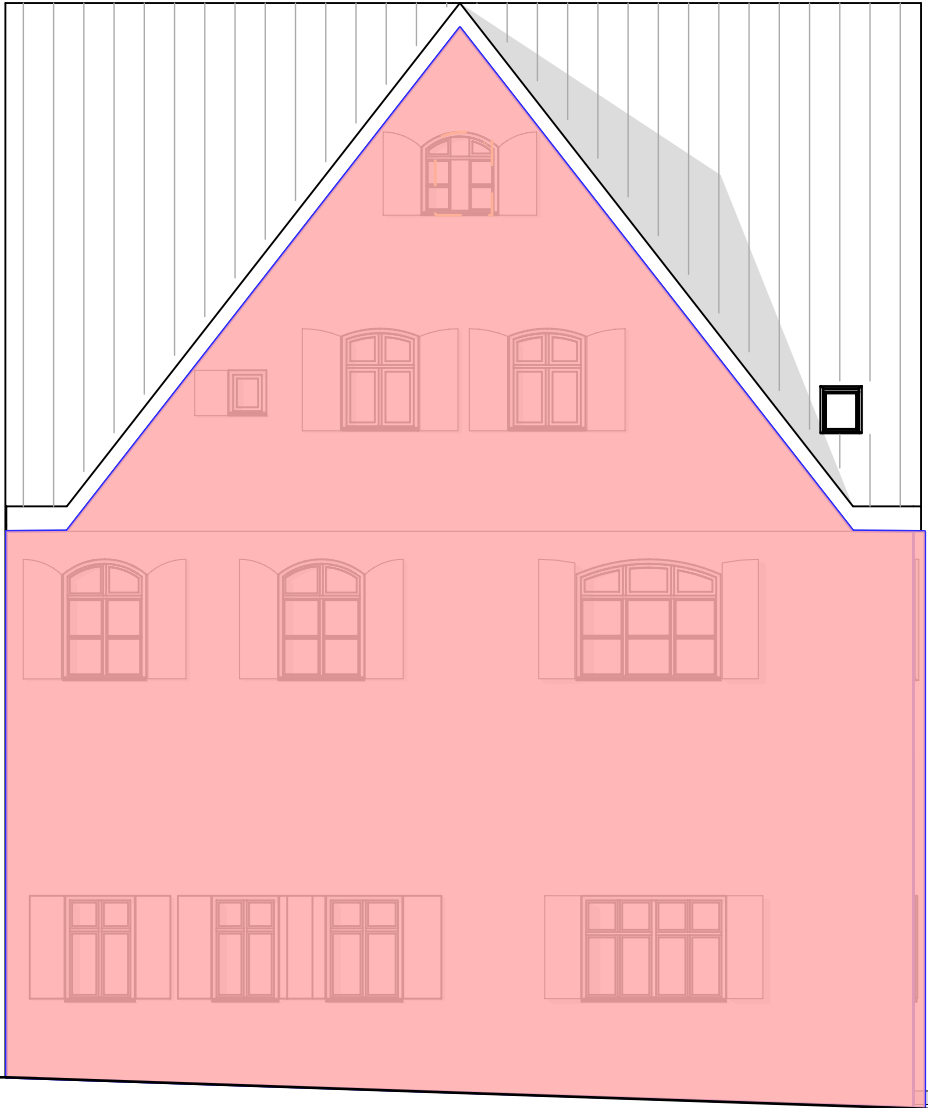
Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Nord-West

M. 1:100





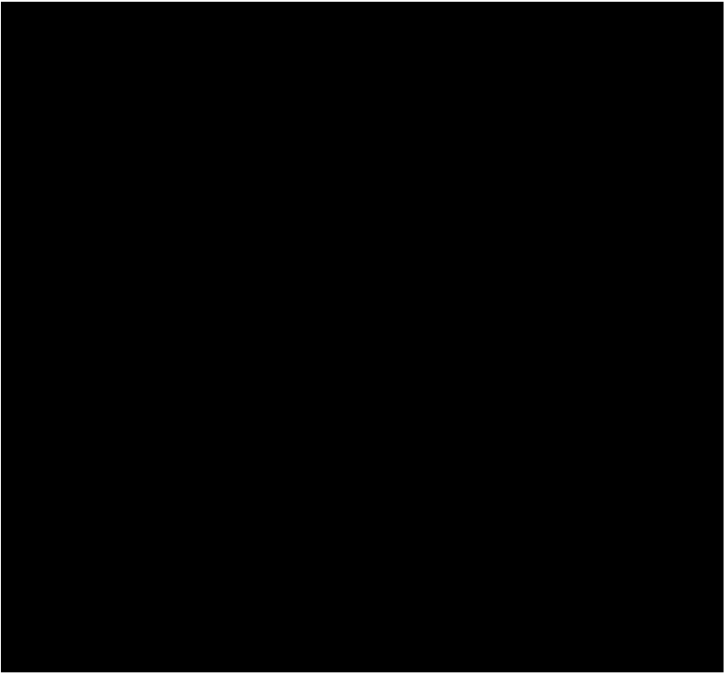
Umbau Wohnhaus

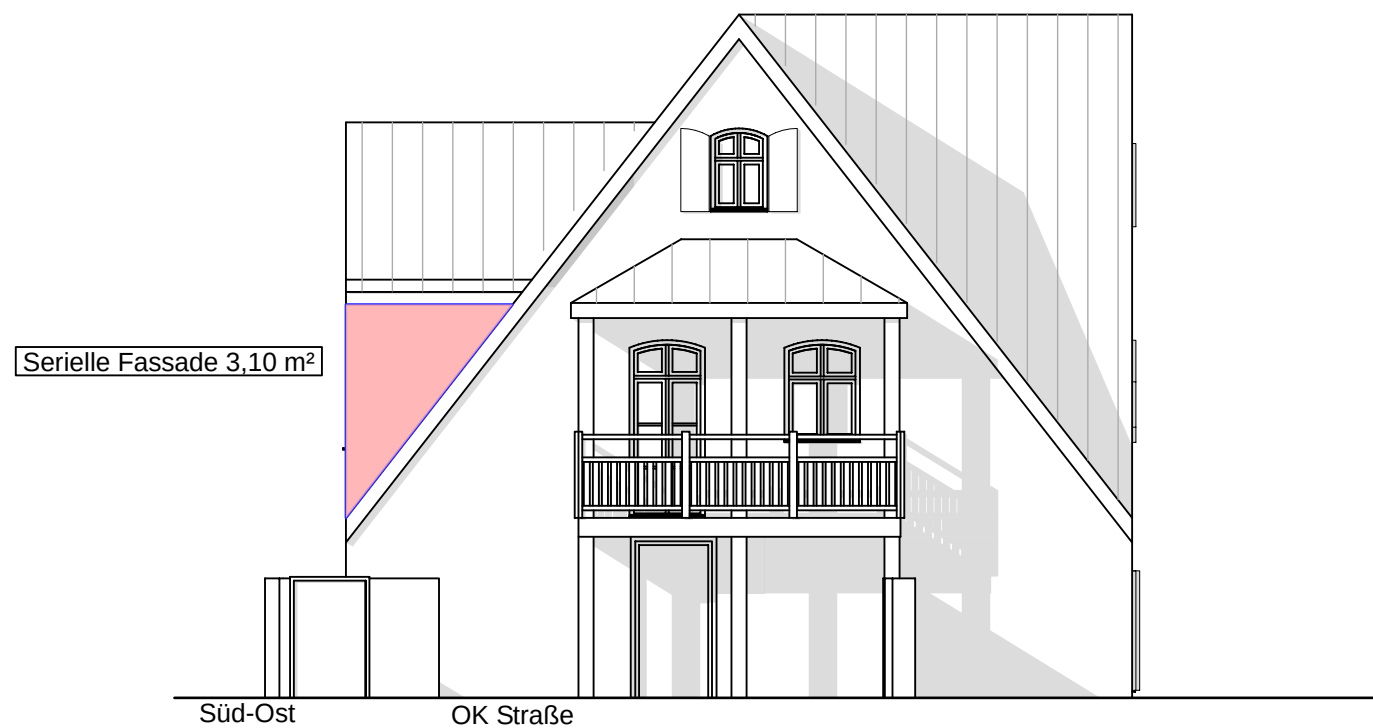
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Nord-Ost

M. 1:100

Serielle Fassade 124,85 qm



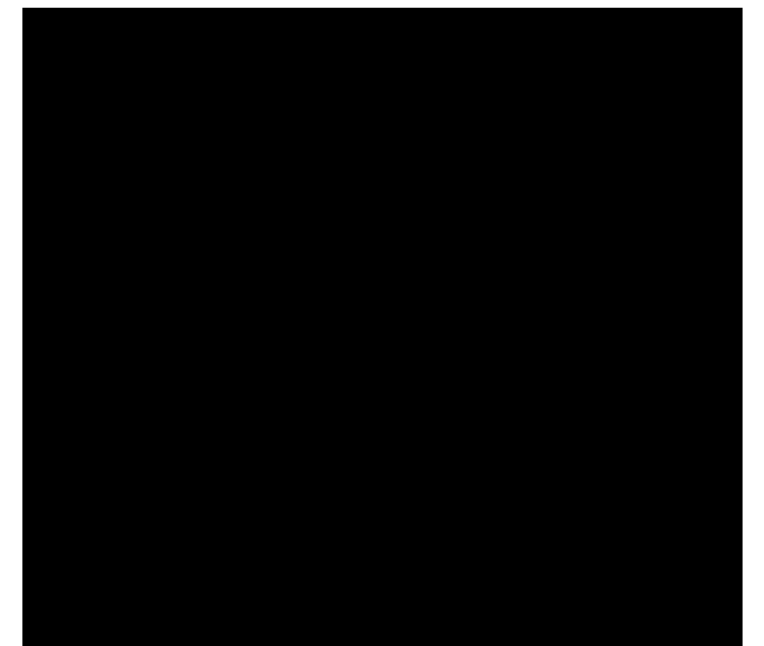


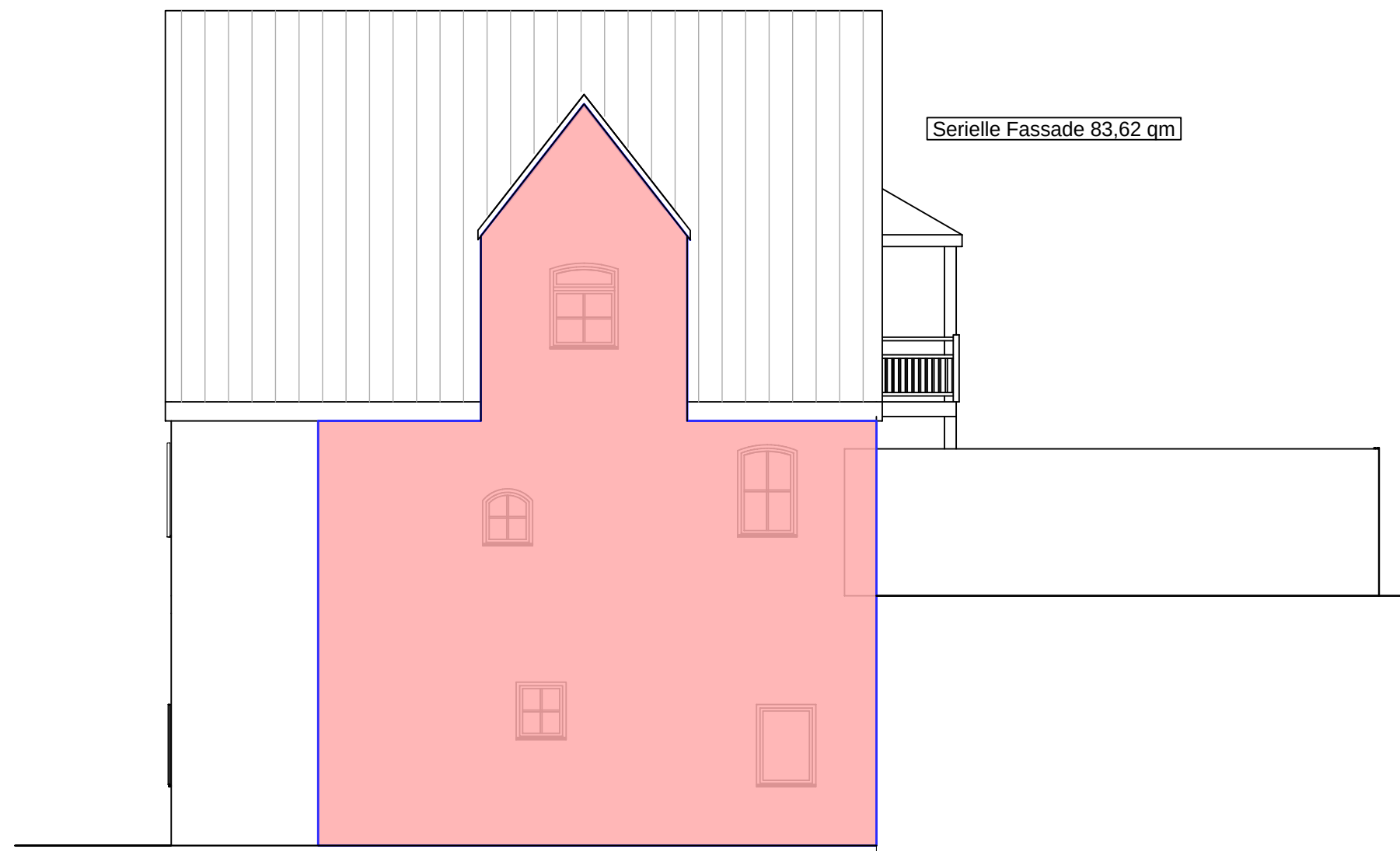
Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Süd-Ost

M. 1:100



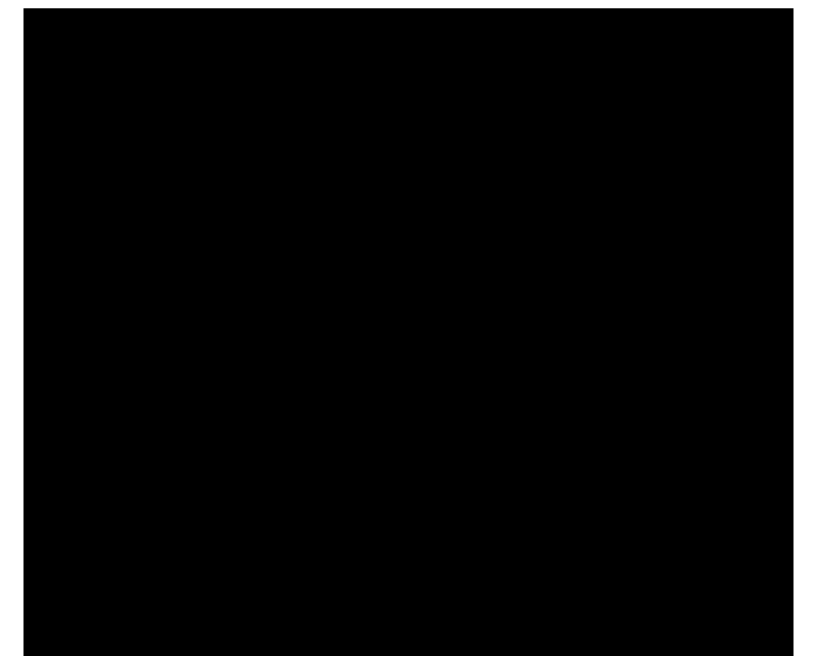


Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Süd-West

M. 1:100





Maßstab 1:1000

Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 30.09.2026



Berichterstatter:

Sellner, Simone

Betreff:

Baugebiet Sinbronn: Vergabe Bauplatz "Sinbronn 120" an die Eheleute Zollhöfer

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat hat in seiner nicht-öffentlichen Sitzung am 24.07.2024 über die Bauplatzpreise im „Wohngebiet Sinbronn Nord – 1. Bauabschnitt“ Beschluss gefasst. Außerdem wurden die Vertragsbestimmungen für den Verkauf der einzelnen Bauplätze beschlossen (Vorlagennummer 2/036/2024).

Die **Eheleute Bernd und Natascha Zollhöfer, wohnhaft in 91550 Dinkelsbühl, Sittlinger Straße 5**

haben sich um den Erwerb des Bauplatzes **„Sinbronn 120“** beworben. Das Grundstück hat eine Größe von 528 m² und ist in dem beigefügten Lageplan rot dargestellt.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Grundstück zu folgenden Konditionen zu verkaufen:

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 140,00 Euro pro Quadratmeter, damit 73.920,00 Euro.

Er beinhaltet den Preis für Grund und Boden, die Herstellungsbeiträge für die Entwässerungsanlage und Wasserversorgungsanlage jeweils für die Grundstücksfläche sowie ¼ der Grundstücksfläche als Geschossfläche sowie den Erschließungsbeitrag für die Straßenherstellung (Ablösevereinbarung).

Im Zuge der Erschließung werden in den Bauplatz Hausanschlüsse für Kanal, Strom, Wasser und Kabelschutzrohre (Leerrohre) für eine Breitbanderschließung vorverlegt. In den Bauplatz werden außerdem ein Revisionsschacht zur Ableitung des Schmutzwassers und eine Regenrückhaltezysterne zur Oberflächenentwässerung gesetzt.

Die Kosten für die Hausanschlüsse (Vorverlegung) sowie für den Revisionsschacht und die Regenrückhaltezysterne sind zusätzlich zum Kaufpreis vom jeweiligen Käufer nach entsprechender Rechnungsstellung zu tragen.

Kaufpreisfälligkeit / Besitzübergabe

Der Kaufpreis ist binnen zwei Wochen nach erfolgter Beurkundung zur Zahlung fällig. Die Besitzübergabe erfolgt mit Kaufpreiszahlung.

Kosten des Grunderwerbs

Sämtliche Kosten des Grunderwerbs (wie Notar, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) sowie die Kosten der Vermessung und Vermarktung hat der Käufer zu tragen.

Bauverpflichtung mit Rückübertragungsanspruch

Das Baugrundstück ist mit einem Wohnhaus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Der Käufer hat das gekaufte Grundstück lastenfrei an die Stadt zurück zu übertragen, wenn

- a) der Käufer das Grundstück ganz oder zum Teil veräußert, ohne dass das Wohnhaus vollendet ist, oder
- b) mit dem geplanten Bau nicht innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergabe begonnen wurde, oder
- c) das Wohnhaus nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergabe bezugsfertig errichtet ist.

Der Rückübertragungsanspruch wird im Grundbuch gesichert.

Bauvorschriften

Die Bebauung muss sich nach dem von der Stadt Dinkelsbühl aufgestellten Bebauungsplan „Wohngebiet Sinbronn Nord“ mit Festsetzungen richten. Hierzu gehört auch, den Vertragsbesitz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen. Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

~~Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2 Meter Höhe ein Grenzabstand von 4 Meter einzuhalten.~~

Bei einem Verstoß gegen die Bebauungsplanfestsetzungen ist die Stadt berechtigt, eine Vertragsstrafe bis zur Höhe des Kaufpreises zu verlangen. Bei einem Verstoß gegen die Pflanzverpflichtung nach Ziffer 7.7 ff. der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.500 Euro verlangen. Dies gilt unbeschadet des Rechts der Stadt, die Einhaltung der Verpflichtungen zu verlangen, gegen die verstoßen wurde.

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Das Baugrundstück darf nicht Spekulationszwecken dienen. Der Käufer hat daher eine Wohnung in dem auf dem Baugrundstück errichteten Gebäude für die Dauer von mindestens 10 Jahren selbst zu bewohnen. Dies ist der Fall, wenn er seinen tatsächlichen Hauptwohnsitz in diesem Wohnhaus hat.

Eine Nachzahlungspflicht in Höhe von 50 % auf den Kaufpreis kann festgesetzt werden für den Fall, dass der Käufer das Wohnhaus bzw. eine Wohnung nicht direkt nach Bezugsfertigkeit (Erstbezug) für mindestens 10 Jahre selbst zu Wohnzwecken nutzt und / oder vor Ablauf dieser Frist weiterverkauft.

Die Stadt Dinkelsbühl kann die Zustimmung zu Ausnahmen von vorstehender Verpflichtung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilen, wenn die Fortführung der Eigennutzung und / oder das Veräußerungsverbot eine unbillige Härte darstellt oder dem Käufer aus Gründen unmöglich ist, die er nicht zu vertreten hat (z.B. Arbeitsplatzverlust, Trennung der Partner, Tod, Wegzug durch Arbeitsplatzwechsel, Umzug aus dringenden gesundheitlichen Gründen oder Pflege eines Angehörigen).

Geländenivellierung / Auffüllungen

Im Bereich der Straßen und dem Regenrückhaltebecken wird mit vorhandenem Erdmaterial angebösch. Für die Gründung der Wohngebäude wird empfohlen, einen Bodengutachter in Zusammenarbeit mit einem Statiker heranzuziehen. Mehrkosten, die im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit entstehen, sind vom Käufer zu tragen.

Der im Bebauungsplan im Schnitt A-A dargestellte Damm an der nördlichen Bebauungsgrenze dient dem Schutz vor Überflutung aus den nördlichen Einzugsgebieten. Durch die Realisierung der Erschließungsmaßnahme in zwei Bauabschnitten wird dieser Damm vorübergehend entlang der Grenze der nördlich im Bauabschnitt 1 gelegenen Grundstücke angelegt.

Öffentliche Entwässerungsmulden

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Entwässerungsmulden sind Bestandteil der Entwässerungsanlage und dienen der Entwässerung der Straße und dem sicheren Ableiten des Oberflä-

chenwassers aus den Außeneinzugsgebieten. Diese Mulden werden von der Stadt Dinkelsbühl gemäht. Die Häufigkeit dieser Pflegemaßnahme richtet sich nach den technischen Erfordernissen und erfolgt in der Regel zweimal jährlich. Den Anliegern dieser Mulde ist es gestattet, diese Grünflächen selbst zu pflegen und entsprechend häufiger zu mähen.

Winterdienst

Die Zufahrten zu den im Bauabschnitt 1 südlich gelegenen Grundstücken werden nicht von der Stadt Dinkelsbühl geräumt. Die Anlieger sind verpflichtet, das Räumen und Streuen selbst durchzuführen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

Sonstiges

~~Weitere Kaufvertragsbedingungen werden einzelfallbezogen festgesetzt (u.a. Dienstbarkeiten für Straßenbeleuchtung und Beschilderung).~~

Vorschlag zum Beschluss:

Das Grundstück Flst.Nr. 570/7 der Gemarkung Sinbronn (Bauplatz „Sinbronn 120“) wird zu oben genannten Konditionen an die Eheleute Bernd und Natascha Zollhöfer, wohnhaft in 91550 Dinkelsbühl, Sittlinger Straße 5, vergeben.

Der Verkauf des Bauplatzes kann entweder an das Ehepaar gemeinsam oder an einen der beiden allein erfolgen.





Sitzungsvorlage

am

Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

07.10.2026

Vorlagen-Nr.:

3/049/2026

Berichterstatter:

Voigt-Melzer, Daniel

Betreff:

Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Nebengebäudes,
Flur-Nr.1008 Gem. Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach des Nebengebäudes. Das Gebäude befindet sich im Bereich des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sowie im Bereich des Denkmal-Ensembles. Hinsichtlich dessen ist eine Befreiung notwendig. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal.

Aufgrund der Lage des Nebengebäudes und der Neigung des Daches ist die Anlage vom öffentlichen Raum aus dem Bereich des Altstadt-Ensembles nicht einsehbar. Die Gestaltung der PV-Anlage ist entsprechend zurückhaltend gewählt und passt sich der Farbgebung des dunkelgrauen Bitumendaches an. Die Anlagen soll aus 18 Modulen bestehen.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde zu einer Stellungnahme angefragt, welche zum Zeitpunkt der Sitzung dem Ausschuss vorgestellt wird.

Anlagen: Luftbild, Umgebungsfotos, Visualisierungen

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Mit dem Vorhaben besteht Einverständnis.

Ö 1









O:
1





Berichterstatter:

Voigt-Melzer, Daniel

Betreff:

Sanierung und Umbau des Anwesens Föhrenberggasse 8, Flur-Nr. 483 Gem. Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Sanierung und den Umbau des Anwesens. Hierbei soll eine zusätzliche Wohnung geschaffen werden, dass das Gebäude insgesamt vier Wohneinheiten vorweist. In diesem Zuge wird das Anwesen energetisch saniert, wobei eine Außendämmung in serieller Bauweise angebracht werden soll. Diese wird verputzt und folgt der Struktur der Fassade.

Das Gebäude befindet sich im Bereich des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sowie im Bereich des Denkmal-Ensembles. Das Gebäude ist kein Einzeldenkmal.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde zu einer Stellungnahme angefragt, welche zum Zeitpunkt der Sitzung dem Ausschuss vorgestellt wird.

Anlagen: Luftbild, Pläne, Ansichten, Schnitte

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

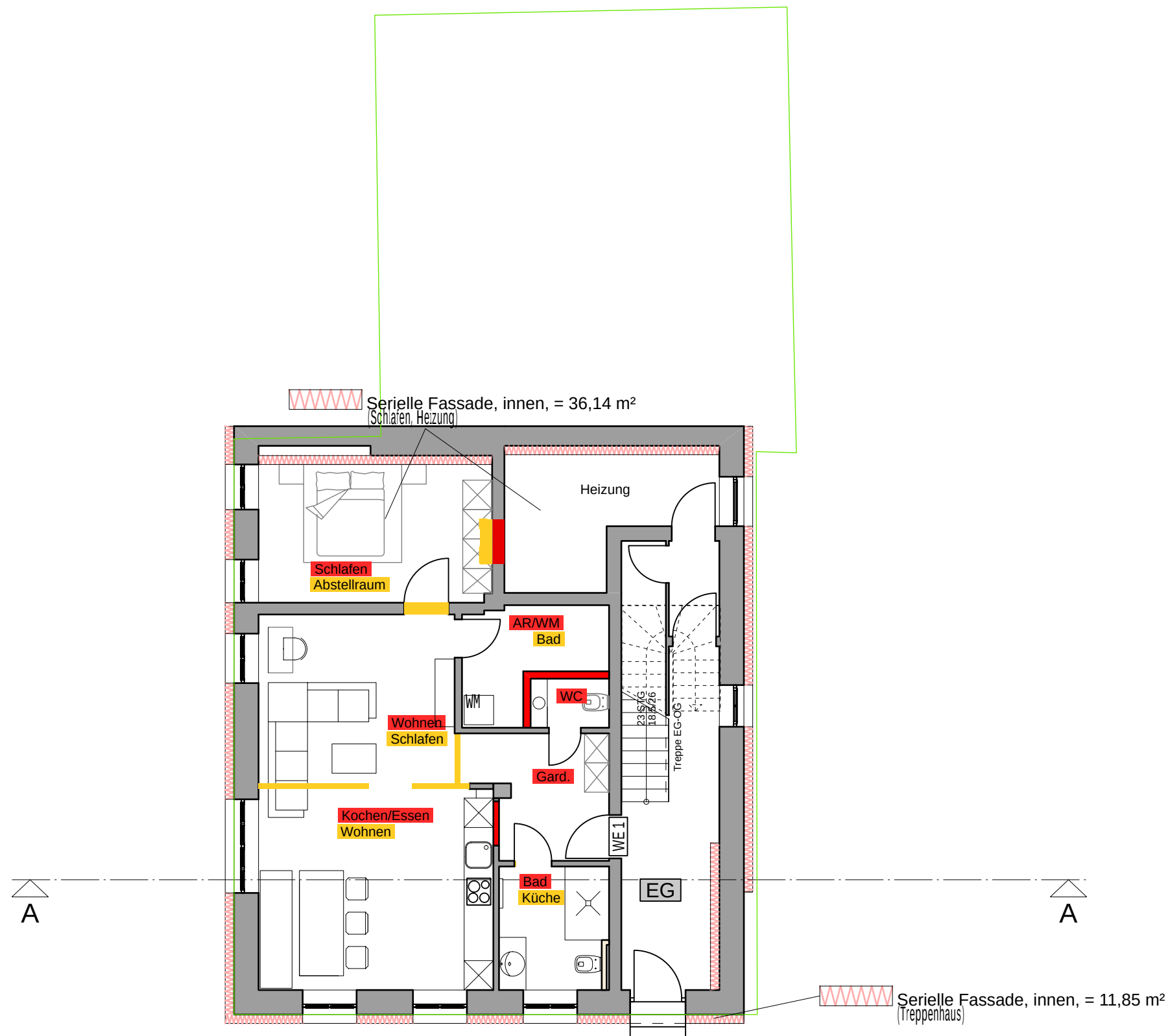
Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.

Umbau Wohnhaus

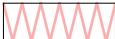
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

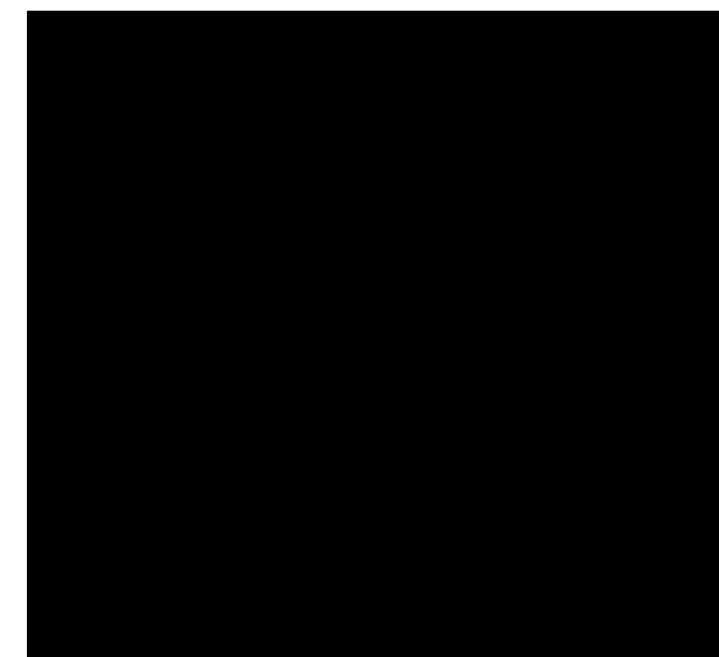
Erdgeschoss

M. 1:100



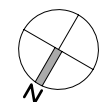
Legende/Zusammenstellung:

-  Serielle Fassade, 18 cm, gesamt 412,46 m²
-  Innendämmung, 20 cm, gesamt 25,34 m²



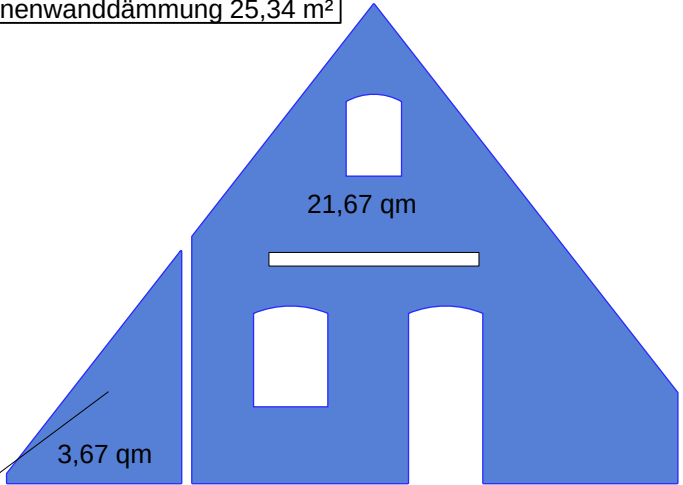
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

M. 1:100



 Serielle Fassade, 18 cm,

Innenwanddämmung DG 1 + Spitzboden
Innenwanddämmung 25,34 m²

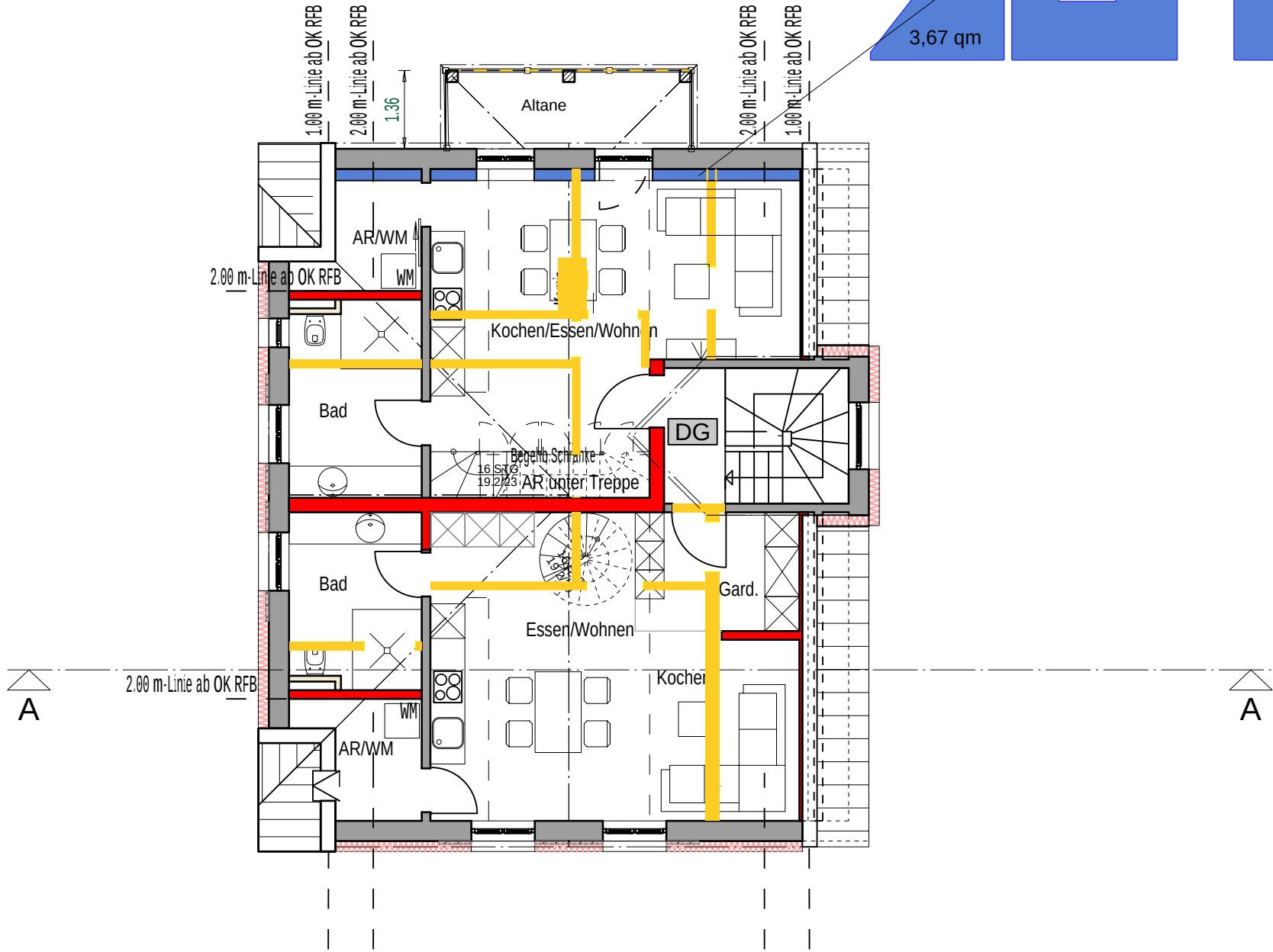
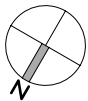


Umbau Wohnhaus

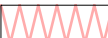
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

1. Dachgeschoss

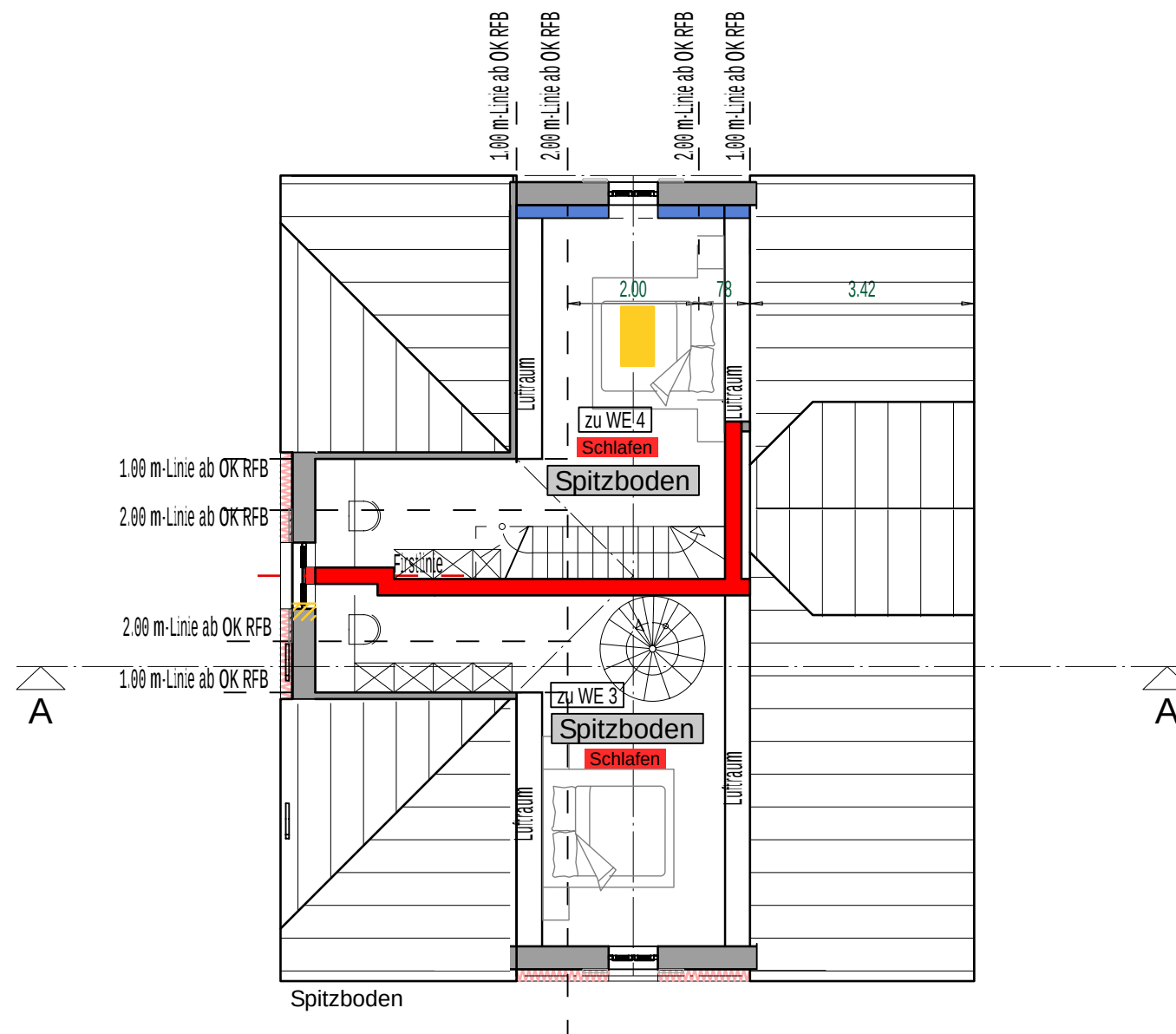
M. 1:100



Legende:

-  Serielle Fassade, 18 cm,
-  Innendämmung, 20 cm





Legende:

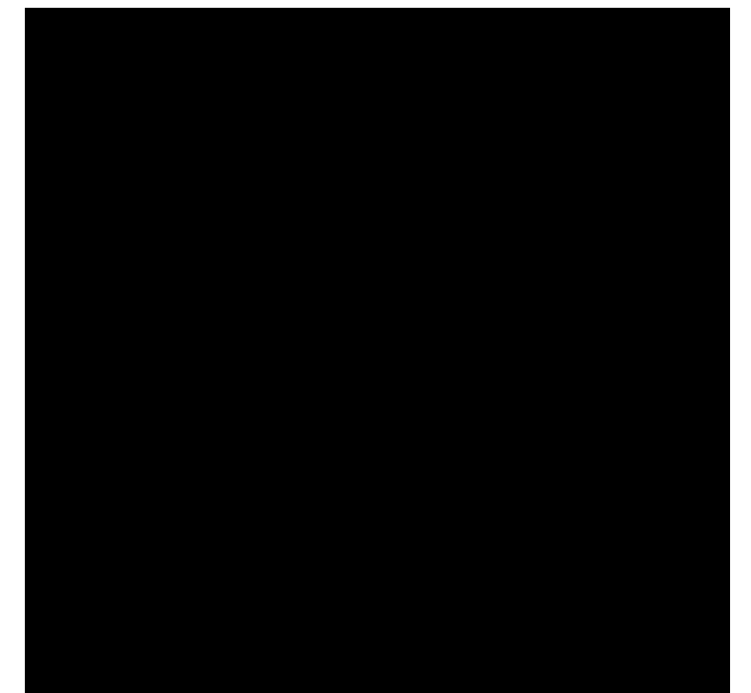
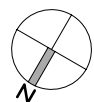
-  Serielle Fassade, 18 cm,
-  Innendämmung, 20 cm

Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

2. Dachgeschoss - Spitzboden

M. 1:100

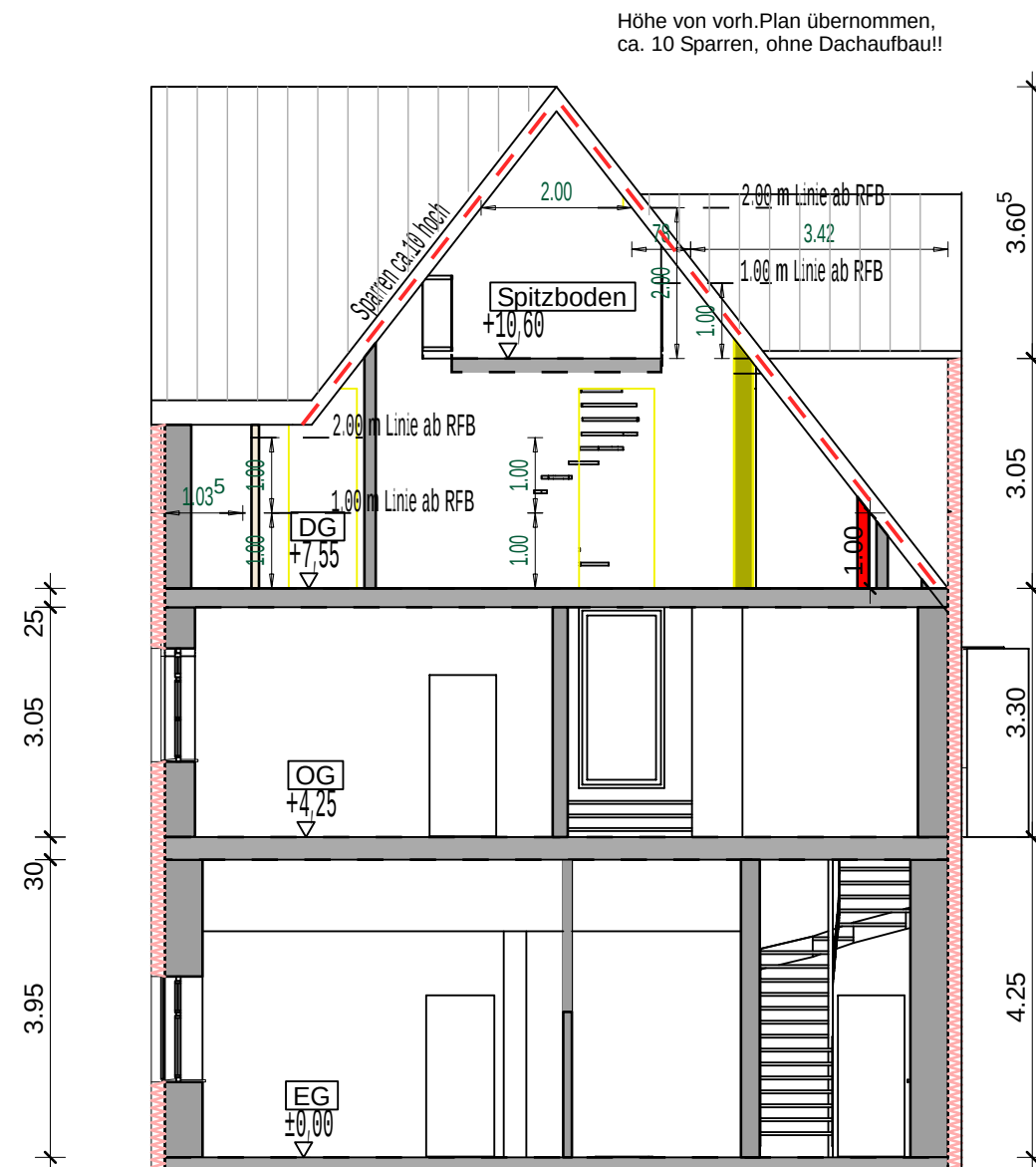


Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Schnitt

M. 1:100



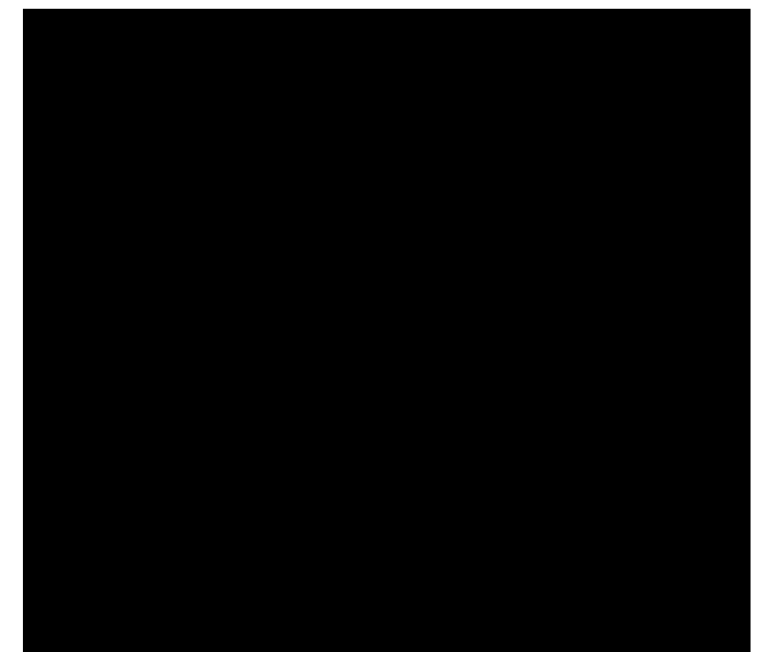


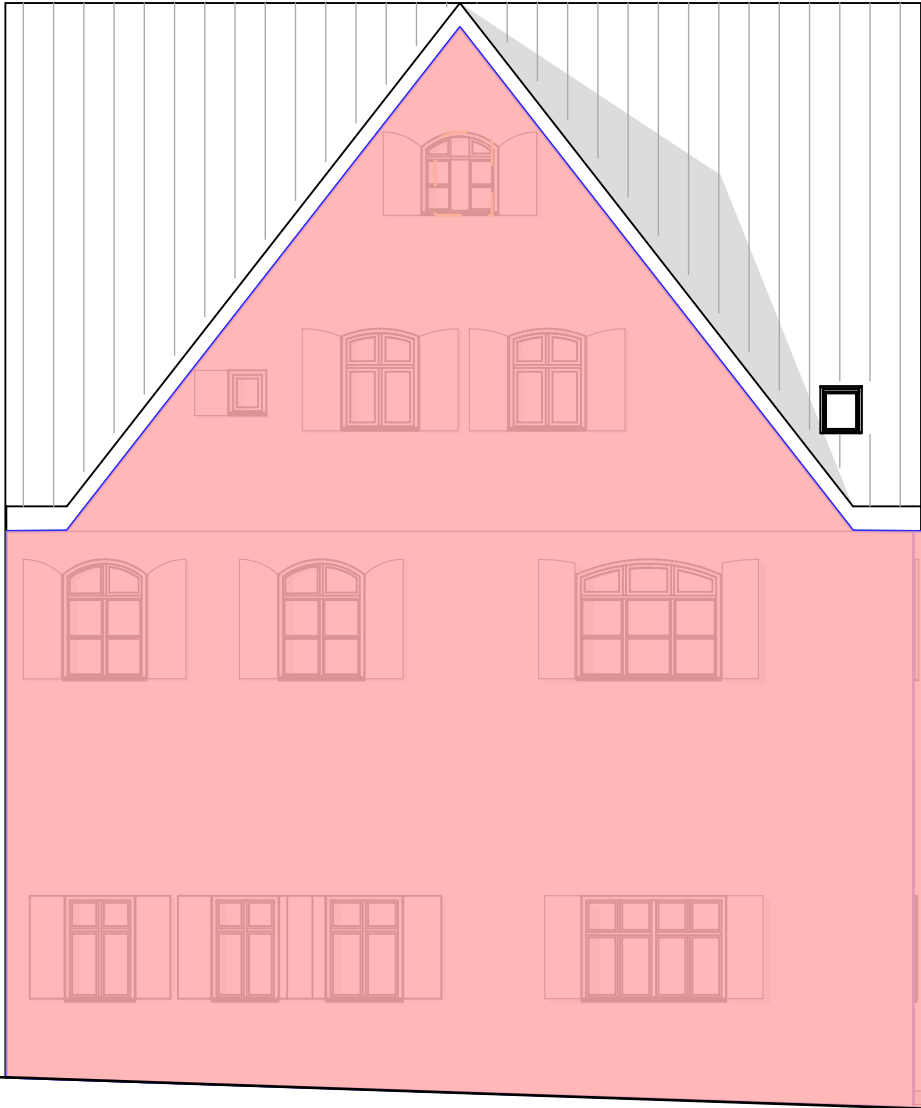
Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Nord-West

M. 1:100





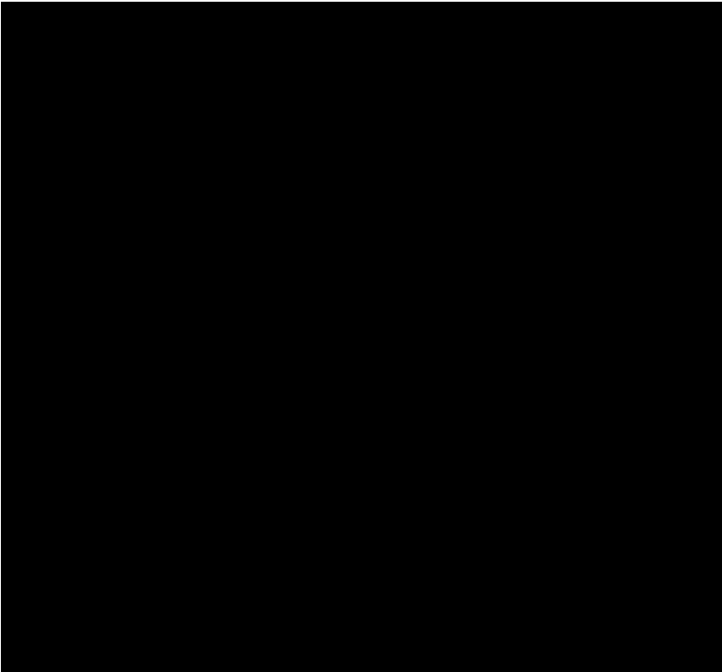
Umbau Wohnhaus

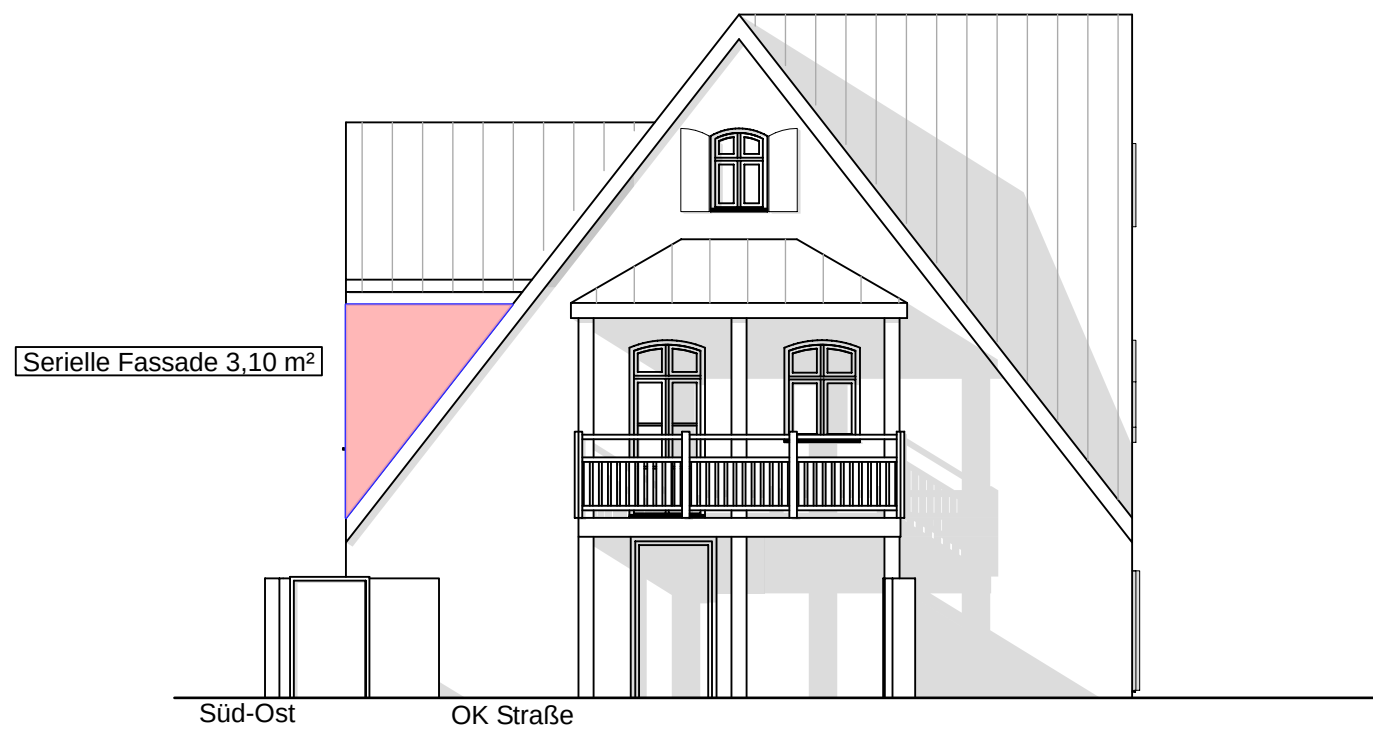
91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Nord-Ost

M. 1:100

Serielle Fassade 124,85 qm



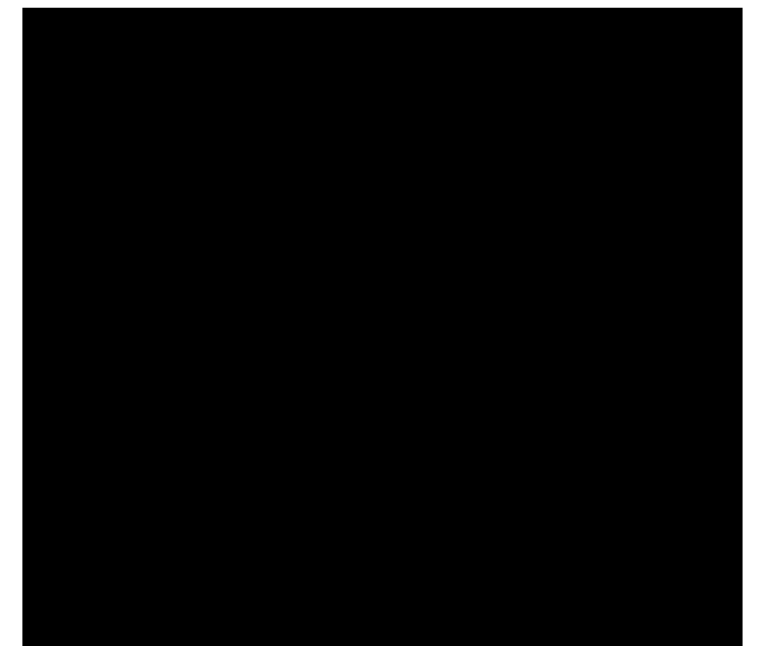


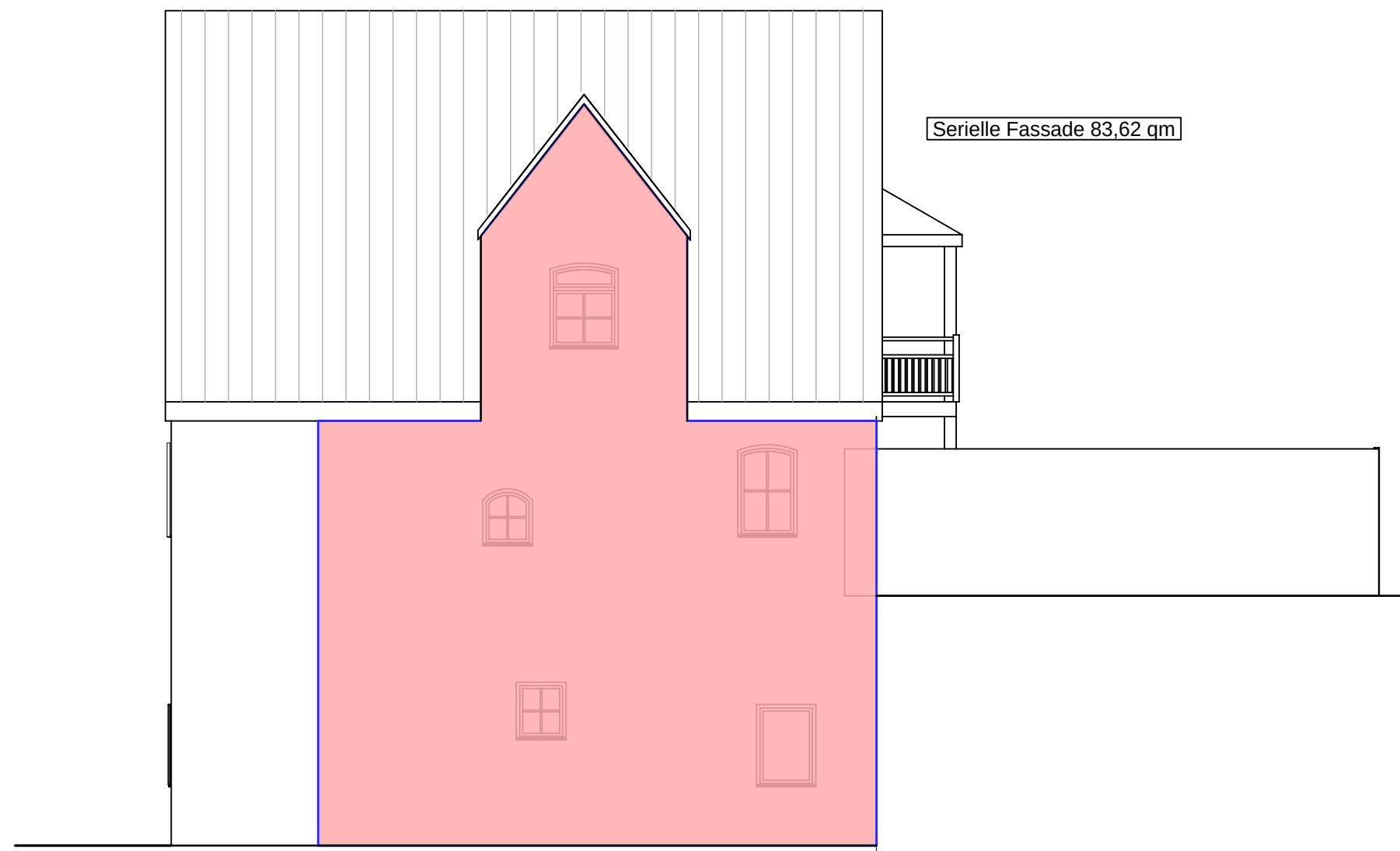
Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Süd-Ost

M. 1:100



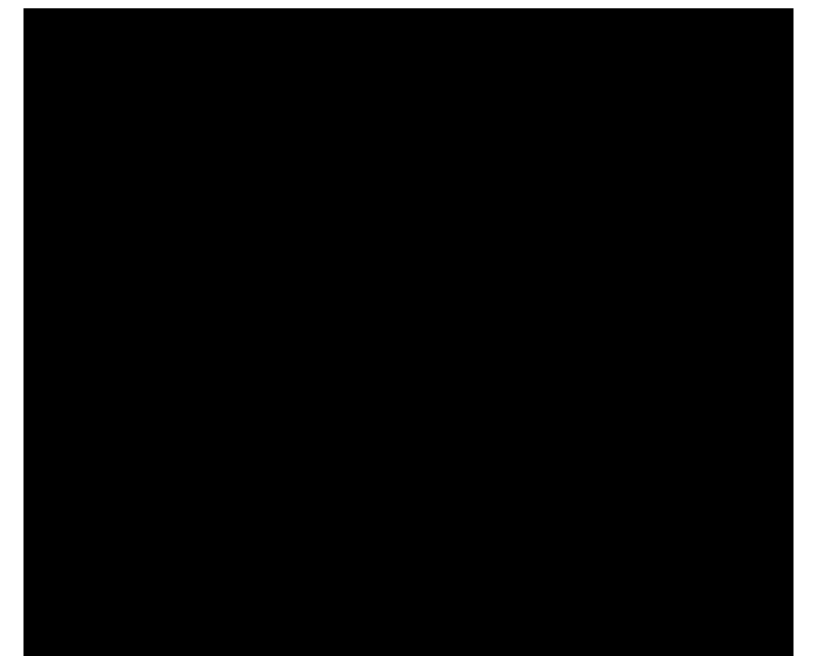


Umbau Wohnhaus

91550 Dinkelsbühl,
Föhrenberggasse 8
Flurstück 483

Süd-West

M. 1:100





Maßstab 1:1000

Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 30.09.2026

