# Bekanntgabe
# einer öffentlichen Sitzung

Am **Dienstag, 27.10.2026, um 18:30 Uhr**
findet im **Rathaus, Sitzungssaal,**
die **8. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses**
mit folgender Tagesordnung statt:

1. Erweiterung Heizwerk Südring, Austausch Erdgaskessel + Kaminerhöhung
2. Überschreitung Baulinie - Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 (SO 2)
3. Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 – Befreiung Dacheindeckung
4. Errichtung zweier Dachgauben – Neunmorgenweg 24
5. Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung in das bestehende Nebengebäude sowie Errichtung eines Balkons mit Außentreppe zur Schaffung von vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Flr-Nr. 116, Gemarkung Wolfertsbronn
6. Errichtung einer Dunglege auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein
7. Neubau Wohnhaus mit separatem Carport und Errichtung Tiny-House auf dem Grundstück Flur-Nr. 874, Gemarkung Seidelsdorf (Hardhof 1)
8. Errichtung Carport – Hofackerstraße 6

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 21.10.2026

Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Ö 1

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 27.10.2026

**Vorlagen-Nr.:** 3/060/2026

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars

**Betreff:** Erweiterung Heizwerk Südring, Austausch Erdgaskessel + Kaminerhöhung

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadtwerke Dinkelsbühl betreiben seit 2003 ein Nahwärmenetz mit zentraler Erzeugung am Südring. Bedingt durch die steigende Anzahl an Abnehmern bedarf es eines Kapazitätsausbaus im Heizwerk. Ein erster Schritt zur Umsetzung ist der Tausch des bestehenden Gaskessels in 2027, weitere Ausbauschritte sind in den nächsten Jahren vorgesehen. Das mehrjährige Projekt wurde im Werkausschuss am 30.06.2026 vorgestellt und zur Umsetzung freigegeben.

Das 2003 in Betrieb genommene Heizwerk stand damals ohne nachbarschaftliche Bebauung auf dem Grundstück. Der 2004 in Kraft getretene Bebauungsplan „Steinwiesen“ hat sich bezüglich der Festsetzungen am vorhandenen Gebäude Heizwerk orientiert. Der Tausch des Gaskessels bedarf einer BImSchG-Änderung einer genehmigungsbedürftigen Anlage. Das laufende Verfahren hat ergeben, dass durch die mittlerweile vorhandene nachbarschaftliche Bebauung eine Kaminerhöhung erforderlich ist. Der Ersatzneubau für den Kamin wird an gleicher Stelle mit einer Höhe von 15 m erfolgen. Damit ist er 5 m höher als bisher.

Die neue Höhe und der Standort (als Baugrenze ist im B-Plan das Gebäude festgehalten, die Abgasanlage steht vor dem Gebäude) bedürfen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Anlage: Beschluss Werkausschuss

**Vorschlag zum Beschluss:**

Hinsichtlich der Wandhöhe und der Überschreitung der Baugrenze wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

# Ö 1

| | |
|---|---|
| **Vorlage zur Sitzung des** | Werkausschusses |
| **am** | 30.06.2026 |
| **Vorlagennummer:** | SWD/005/2026 |
| **Berichterstatter:** | Karl, Andreas |
| **Betreff:** | Projekt – Erweiterung Heizwerk |

**Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadtwerke Dinkelsbühl betreiben seit 2003 ein Nahwärmenetz mit zentraler Erzeugung am Südring. Aufgrund der bereits angeschlossenen Abnehmer und den zukünftigen Abnehmern im Gaisfeld IV/BA2 bedarf es einem Kapazitätsausbau des Heizwerkes.
Ebenso spielt die zukünftige Art der Erzeugung eine wesentliche Rolle im Erzeugungskonzept.

Zunächst ist ein Austausch des defekten Gaskessels geplant. Dieser dient als Brückentechnologie für die nächsten Jahre, bildet eine kalkulierbare Redundanz und für den Spitzenbedarf eine schnelle Wärmelieferquelle. Die Inbetriebnahme ist bereits zur Heizperiode 2026/27 vorgesehen. Ohne den Gaskessel besteht die Gefahr einer Unterversorgung der angeschlossenen Gebäude.

Weitergehend haben wir mit der Firma e-con aus Memmingen ein Konzept für die zukünftige Ausrichtung des Heizwerks erstellt.
Ziel war es die geplanten Abnehmer sicher und nahezu $CO_2$ neutral zu versorgen und durch hohe Flexibilität der Erzeuger einen optimierten und unabhängigeren Erzeugungspreis bei tragbaren Investitionskosten zu erreichen.

Durch den Bau eines 500 $m^3$ Pufferspeichers und einer 600 kW Wärmepumpe am bestehenden Standort kann dies erreicht werden. Hier ist die Umsetzung in 2027/28 geplant.

Für den Gaskesselaustausch wird aktuell mit 300.000 € geplant. Hierfür gibt es keine Förderung.

Die Investitionskosten für Wärmepumpe mit Speicher werden aktuell mit rund
2,5 Mio. € angenommen.
Die BEW Förderung liegt bei 40%. Somit ist mit einem Eigenanteil von rund 1,5 Mio. € zu rechnen. In der aktuellen Phase können sich die angesetzten Werte noch um ± 25 % ändern.

Im Wirtschaftsplan der Stadtwerke sind für 2026 Mittel in Höhe von 1.000.000 € eingestellt. Die notwendigen Mittel werden in den Wirtschaftsplänen der Folgejahre eingestellt.

---

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem vorgestellten Sachverhalt besteht Einverständnis. Das Projekt wird zur Umsetzung freigegeben.

2. Sitzung des Werkausschusses | Beschlussnummer: WA/20260630/Ö1

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

**Beschluss:**

Mit dem vorgestellten Sachverhalt besteht Einverständnis. Das Projekt wird zur Umsetzung freigegeben.

Dinkelsbühl, den 30.06.2026
Werkausschuss

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

# Heizwerkerweiterung der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

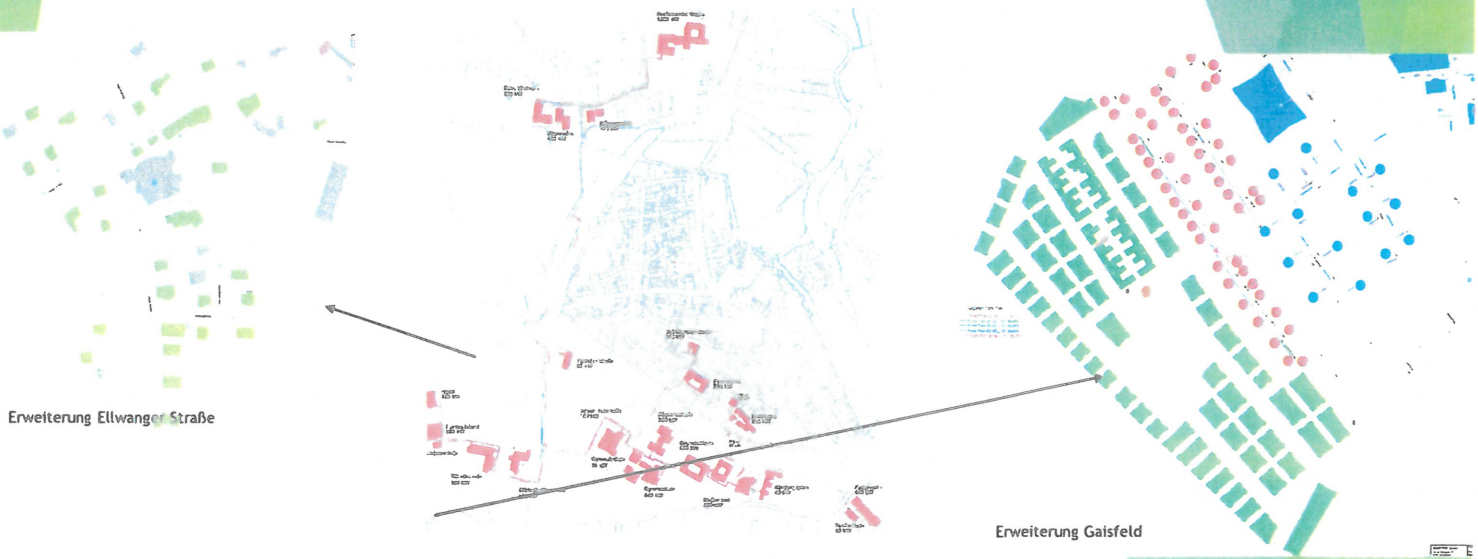
**Das aktuelle Heizwerk in Dinkelsbühl:**



DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

## Die aktuelle Versorgung in Dinkelsbühl:



DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

**Das aktuelle Heizwerk in Dinkelsbühl:**

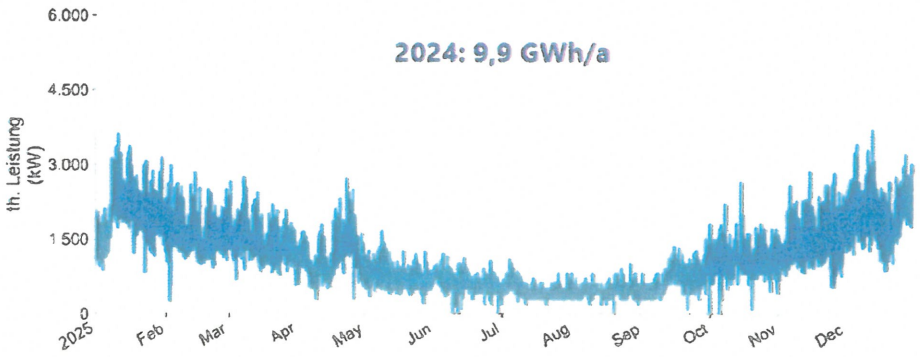
**1 Hackschnitzelkessel 2500 kW**
**1 Hackschnitzelkessel 550 kW**
**1 Gaskessel 1750 kW**

**wird unterstützt durch 3 BHKW´s (Piott) mit je 650 kW inkl. Pufferspeicher 650m³**
**(-> Extern; Keine Wärmelieferungspflicht)**
**Über Wärmetauscher sind max. 2 MW möglich.**

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

## Aktueller Lastgang des Heizwerkes

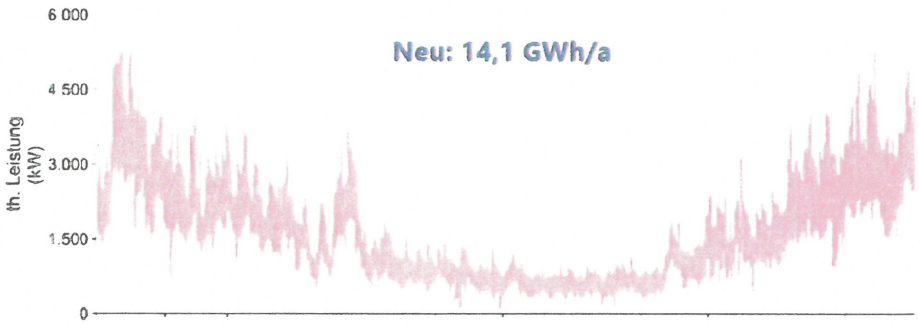



-> Im Maximum ca. 4 MW

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

## Lastgang des Heizwerkes ab 2027 mit allen bekannten neuen Anschlussnehmern




-> Im Maximum ca. 5,5 MW !

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

→ **Bereits jetzt kommen die aktuellen Erzeuger im Winter an ihren Grenzen!**

**Hinzu kommt, dass der bisherige Gaskessel aktuell nicht einsetzbar (defekt) ist**

**2025: Erweiterung Ellwanger Straße**
**2026: Anschlüsse Gaisfeld 4/1**
**2027: Anschluss Gaisfeld 4/2**

→ **Bau von Erzeugerleistung**

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

→ **Kurzfristige Lösung:**

**Austausch des aktuell defekten Gaskessels mit 1750 kW, durch einen neuen Gaskessel mit 3000 kW Nennleistung**

**Zeitplan:**
**Inbetriebnahme vor der Heizperiode 2026/2027**



Hoval Max-3

**Geschätzte Kosten:**
**Ca. 300.000 Euro**

→ **Größte Kostenpunkte:**
**Einbringung ca. 50.000 Euro**
**Gaskessel ca. 150.000 Euro**

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

→ **Langfristige Lösung:**

**Zubau einer 600 kW Wärmepumpe und eines Pufferspeichers mit 500 m³**

**Zeitplan:**
**Inbetriebnahme vor der Heizperiode 2027/2028**

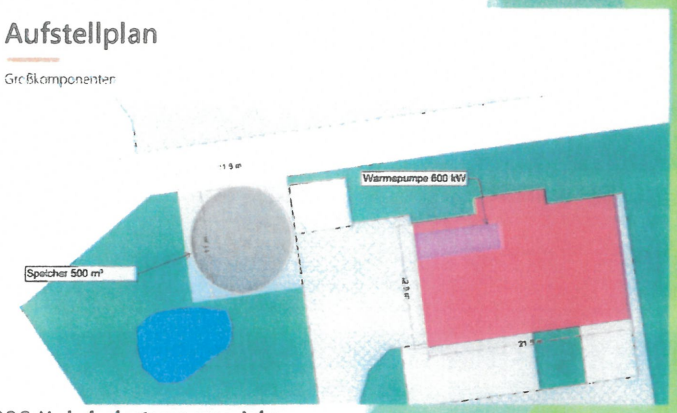
**Geschätzte Kosten:**
**2,5 Mio. Euro +- 25%**

→ **Größte Kostenpunkte:**
**Speicher ca. 500.000 Euro**
**Wärmepumpe ca. 750.000 Euro**

**Förderung über BEW von 40% !**

**-> Statt ca. 2,5 Mio.€ durch Förderung ca.1,5Mio.€**

→ **Abschreibung über 15 bzw. 20 Jahre, somit ca. 100.000€ Mehrbelastung pro Jahr**

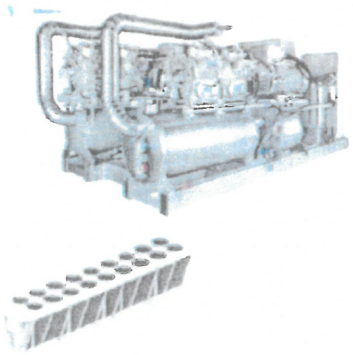


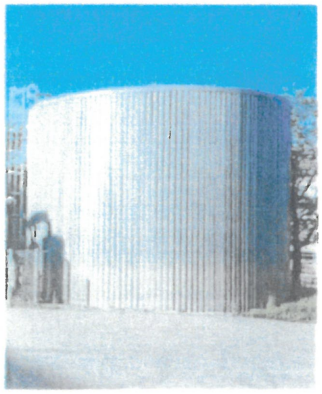
DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

→ **Langfristige Lösung:**

**Zubau einer 600 kW Wärmepumpe und eines Pufferspeichers mit 500 m³**

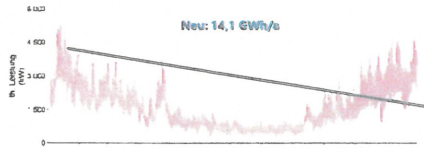


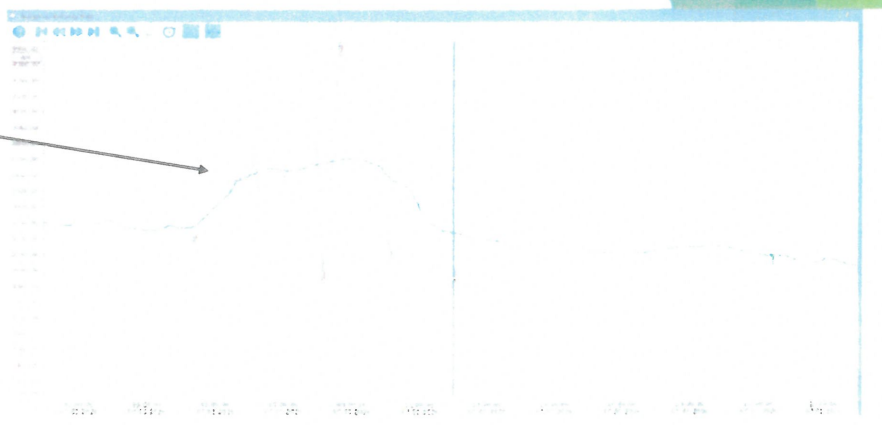


DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

**Lastgang des Heizwerkes ab 2027 mit allen bekannten neuen Anschlussnehmern Wärmepumpe + Pufferspeicher**



➔ Im Maximum ca. 5,5 MW

(Durch zusätzlichen Pufferspeicher können die Spitzen auf ein Maximum von ca. 4 MW gesenkt werden )

V.a. durch eine Verschiebung der Morgens- und Feierabendspitzen (hier am Beispiel des 07.01.2026)

DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

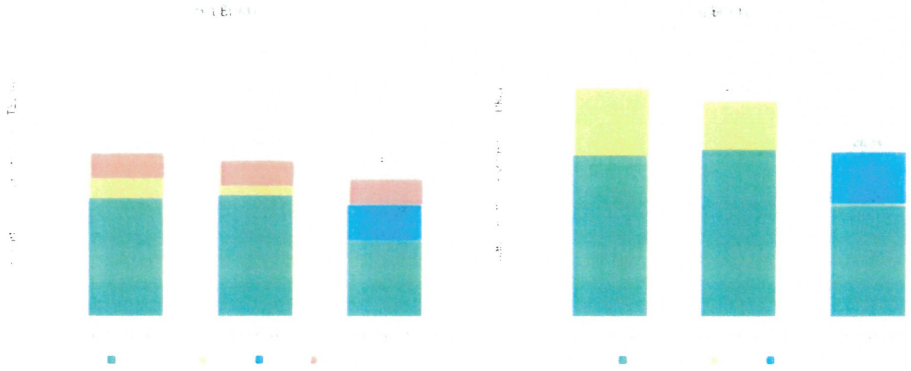
→ **Langfristige Lösung: Wirtschaftliche Vorteile**

**Zubau einer 600 kW Wärmepumpe und eines Pufferspeichers mit 500 m³**

## Bedarfsgebundene Kosten

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

Wärmepumpe 600 kW Speicher 500 m³



DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

→ Langfristige Lösung:

Vorteile:

Der Speicher senkt die Spitzenleistungen.
Dadurch kann ein weiterer Erzeugerzubau vermieden werden

Durch den Speicher können die verschiedenen Erzeuger wirtschaftlicher betrieben werden!

-> Befüllen bei negativen oder niedrigen Strompreisen durch die Wärmepumpe

-> Hackschnitzelkessel unterstützen, wenn die Wärmepumpe nicht ausreicht, oder der Strompreis zu hoch ist
-> Erweiterbar (zus. Wärmepumpe)
-> Gaskessel ist nur noch als Redundanz da

→ Günstige und klimafreundlichere Wärmeerzeugung

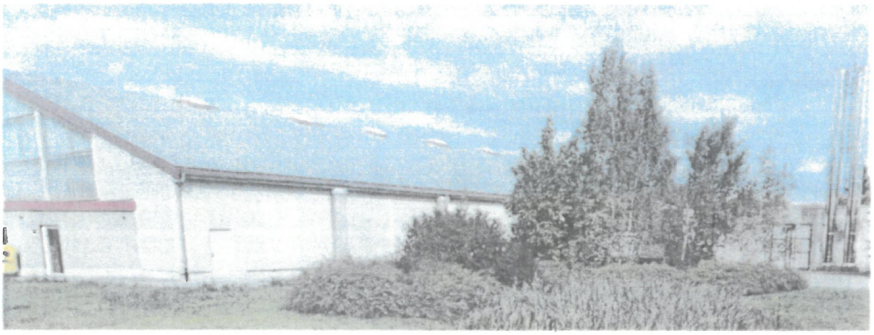
DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

→ **Langfristige Lösung:**

**Option:**

**Direktstrom durch die PV-Anlage auf dem Funtasia-Kinderland**



DINKELSBÜHL
Schönste Altstadt Deutschlands (FOCUS)

SWD
STADTWERKE DINKELSBÜHL

## Beschlussvorschlag:

**Mit dem vorgestellten Sachverhalt besteht Einverständnis. Das Projekt wird zur Umsetzung freigegeben.**

Ö 2

| | |
|---|---|
| **Sitzungsvorlage** | Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich |
| **am** | 27.10.2026 |
| **Vorlagen-Nr.:** | 3/056/2026 |
| **Berichterstatter:** | Ehrmann, Lars |
| **Betreff:** | Überschreitung Baulinie - Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 (SO 2) |

**Sachverhaltsdarstellung:**

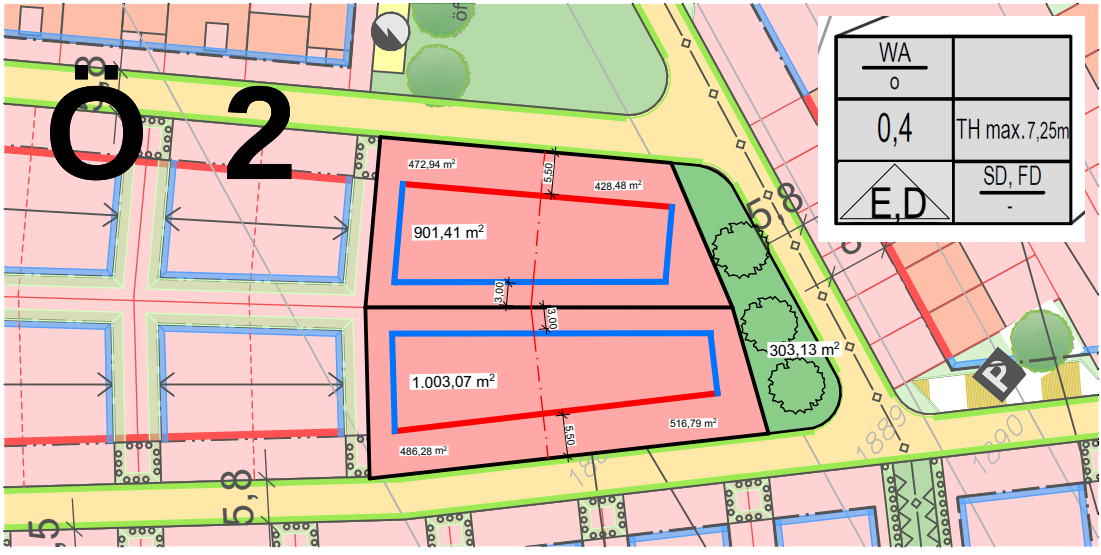
Der Antragsteller fragt an ob er mit seinem Bauvorhaben die Baulinie überschreiten darf. Die Baulinie soll mit den Wohngebäuden um 1 m überschritten.

Begründung:
*Der Baukörper für die beiden Familien mit Garagen und Atelier bedingt ein relativ großes Volumen und die Fassade erreicht eine Länge von ca. 38 m. Rückt man alle Außenwände an der Straßenseite direkt auf die Baulinie, entsteht ein hallenartiges Bauwerk.*

*Die Vor- und Rücksprünge der Fassade gliedern das Bauwerk in 4 Segmente, so dass eine aufgelockerte Architektur entsteht, die sich harmonisch in das Einfamilienhaus geprägte Umfeld einfügt.*

Anlage: Entwurfsplanung

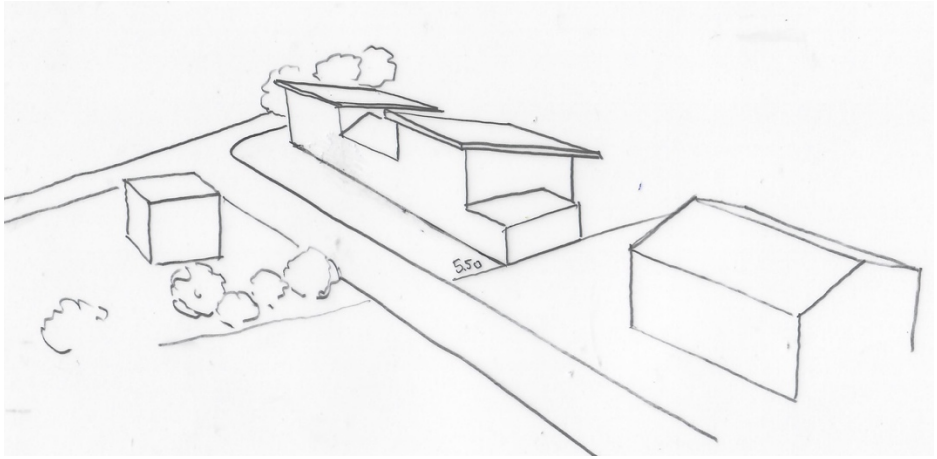
**Vorschlag zum Beschluss:**

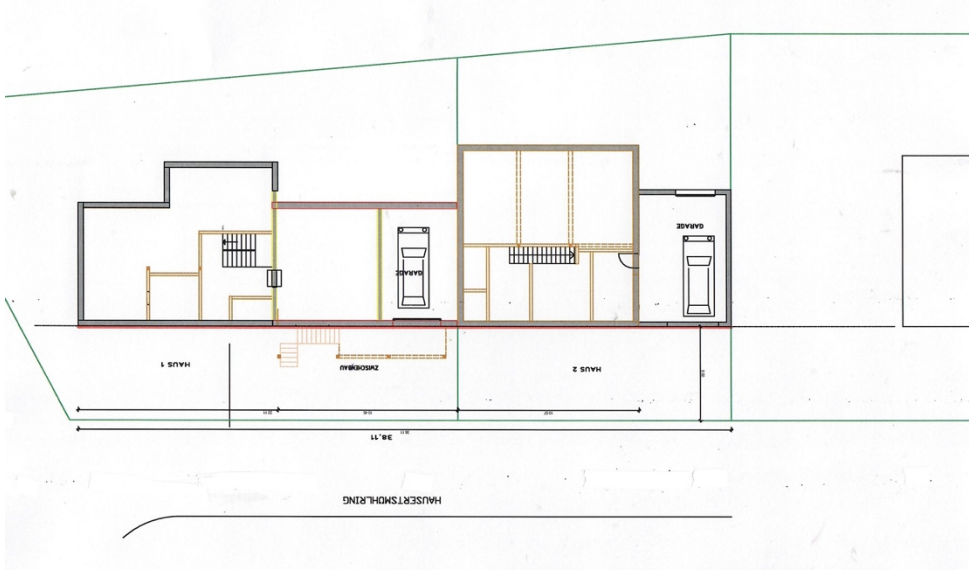



| | | |
|---|---|---|
| BAUVORHABEN:<br>**Gaisfeld IV - BA2** | NUMMER - PLAN:<br>**SO 2 Deckblatt**<br><br>MASSSTAB: **1:1000** | DRUCK DATUM: **02.12.2025**<br><br>GEZ.: **DVM** |

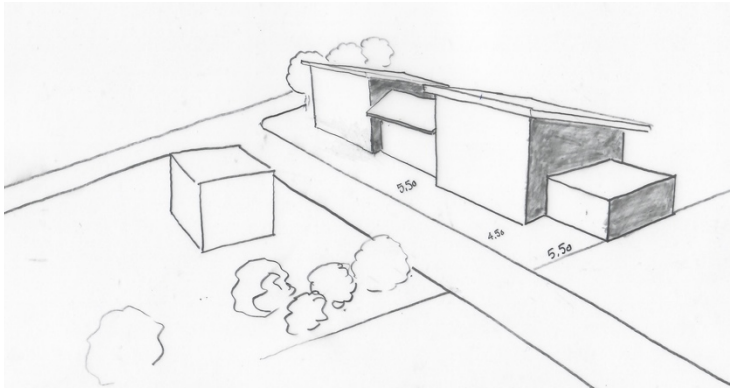
# Ö 2

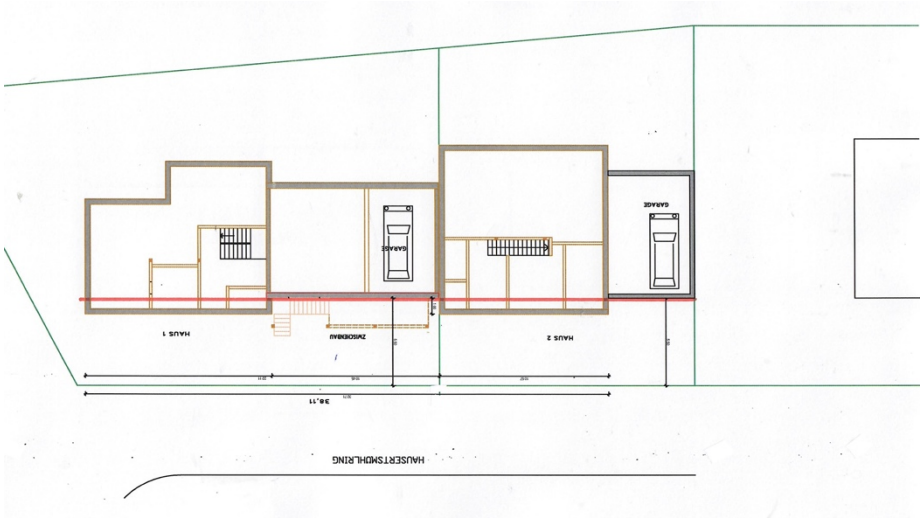
Variante:
4 Baukörper auf Baulinie




Variante:
4 Baukörper mit gegliederter Fassade



Ö 3

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 27.10.2026

**Vorlagen-Nr.:** 3/057/2026

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars

**Betreff:** Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 – Befreiung Dacheindeckung

**Sachverhaltsdarstellung:**

Gemäß dem Bebauungsplan sind als Dacheindeckung ausschließlich Dachsteine in Rotfarbtönen zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder mattglänzenden Dachziegeln (engobiert, glasiert oder edelengobiert) ist nicht zulässig.

Bei der Verwaltung sind Anfragen eingegangen, ob künftig auch schwarze bzw. dunkle Dacheindeckungen zugelassen werden könnten. Hintergrund ist unter anderem, dass Photovoltaikanlagen üblicherweise ebenfalls in dunklen Farbtönen ausgeführt werden und eine farbliche Abstimmung zwischen Dacheindeckung und Photovoltaikanlage gewünscht ist.

In diesem Zuge würde die Verwaltung vorschlagen, engobierte oder edelengobierte Dachziegel zu erlauben und glasierte oder glänzende Dachziegel weiterhin auszuschließen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

8. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses — Tagesordnungspunkt Nr. 5

Ö 4

| | |
|---|---|
| **Sitzungsvorlage** | Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich |
| **am** | 27.10.2026 |
| **Vorlagen-Nr.:** | 3/053/2026 |
| **Berichterstatter:** | Ehrmann, Lars |
| **Betreff:** | Errichtung zweier Dachgauben – Neunmorgenweg 24 |

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, am Anwesen Neunmorgenweg 24 zwei Dachgauben einzubauen. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hoffeld“.
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Dachgauben, Erker und sonstige Dachaufbauten bis zu einer Länge von einem Drittel der Hauslänge zulässig. Dies entspricht im vorliegenden Fall einer maximalen Länge von 4,50 m.
Die geplante Dachgaube auf der Ostseite soll eine Länge von 6,80 m, die Dachgaube auf der Westseite eine Länge von 4,80 m erhalten. Beide Dachgauben überschreiten somit die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Länge.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hoffeld“ wurden bereits in vergleichbaren Fällen Befreiungen hinsichtlich der zulässigen Dachgaubenlänge erteilt.

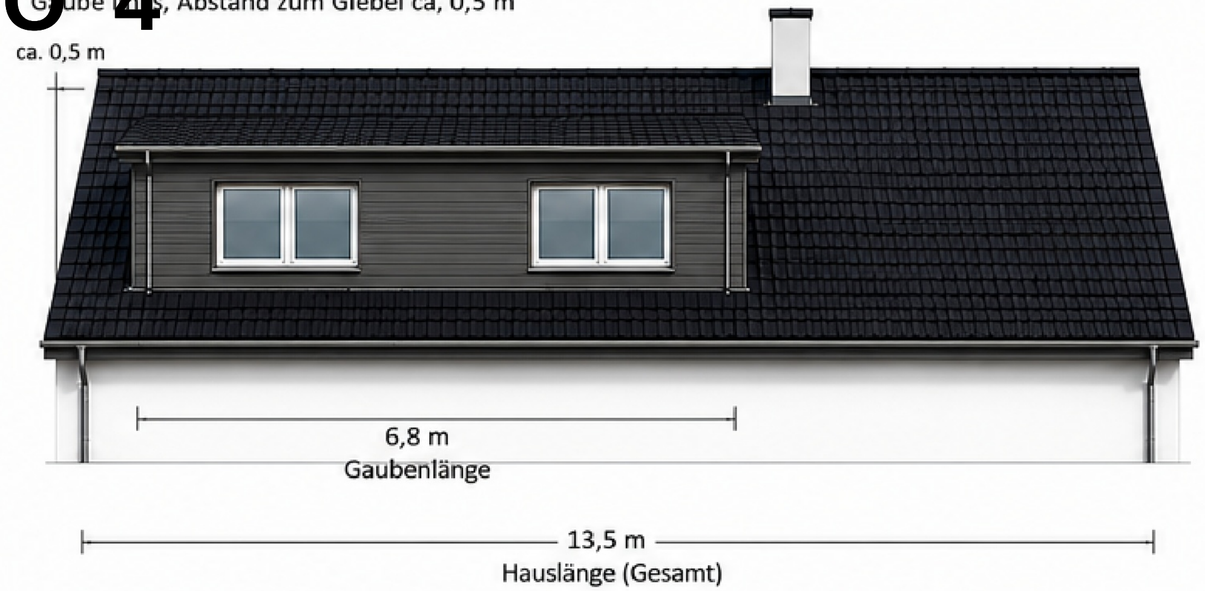
Anlagen: Ansichten, Lageplan

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiung hinsichtlich der Länge der Gaube wird erteilt.

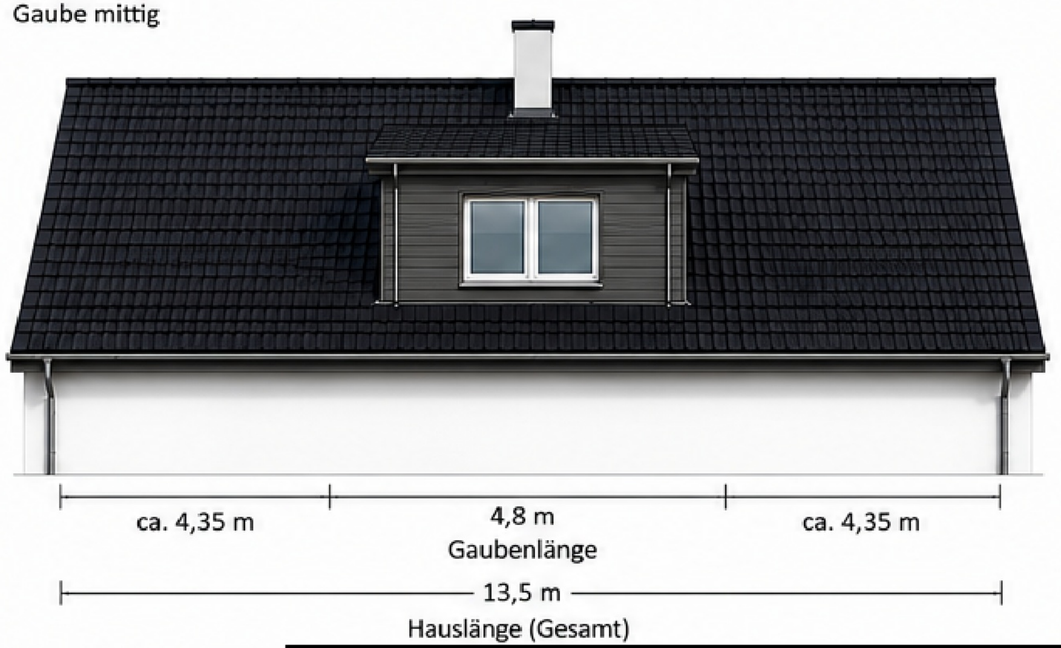
## **OSTSEITE** – lange Gaube

Gaube links, Abstand zum Giebel ca, 0,5 m

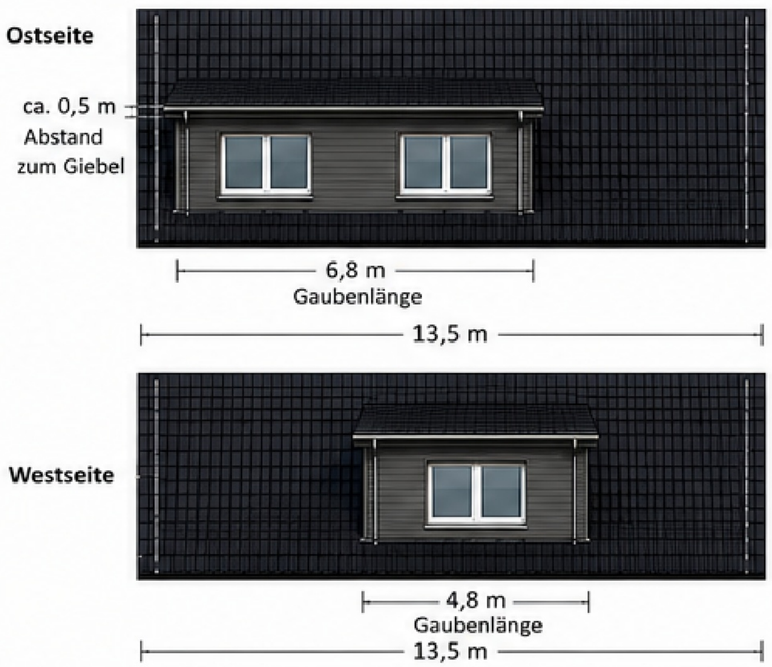



## **WESTSEITE** – kurze Gaube

Gaube mittig




## **DRAUFSICHT** (HAUSLÄNGE GESAMT: 13,5 m)






[redacted]

[redacted]




Erstellt von: Lars Ehrmann, Stadtbauamt 20.10.2026

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

Maßstab 1:1000

Ö 5

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 27.10.2026

**Vorlagen-Nr.:** 3/054/2026

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars

**Betreff:** Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Erweiterung in das bestehende Nebengebäude sowie Errichtung eines Balkons mit Außentreppe zur Schaffung von vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Flr-Nr. 116, Gemarkung Wolfertsbronn

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Gebäude umzubauen und umfassend zu sanieren. Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand von Wolfertsbronn.

Im bestehenden Wohngebäude (II+D, Satteldach mit einer Dachneigung von 48°) sollen insgesamt vier Wohneinheiten entstehen. Davon sind zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie jeweils eine Wohneinheit im Obergeschoss und im Dachgeschoss vorgesehen.

Im Erdgeschoss des angebauten Nebengebäudes sollen zusätzliche Nutzflächen für eine Werkstatt, ein Holzlager, einen Schleuderraum, eine Schmutzschleuse sowie weitere Nebenräume geschaffen werden.

An der östlichen Giebelseite ist die Errichtung einer Außentreppe mit Balkon vorgesehen. Auf der Südseite sollen zudem ein Kellerabgang sowie eine Rampe für einen barrierefreien Zugang zu einer Wohneinheit im Erdgeschoss entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Nachbarn haben der geplanten Baumaßnahme zugestimmt.

Anlagen: Luftbild, Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitte

**Vorschlag zum Beschluss:**

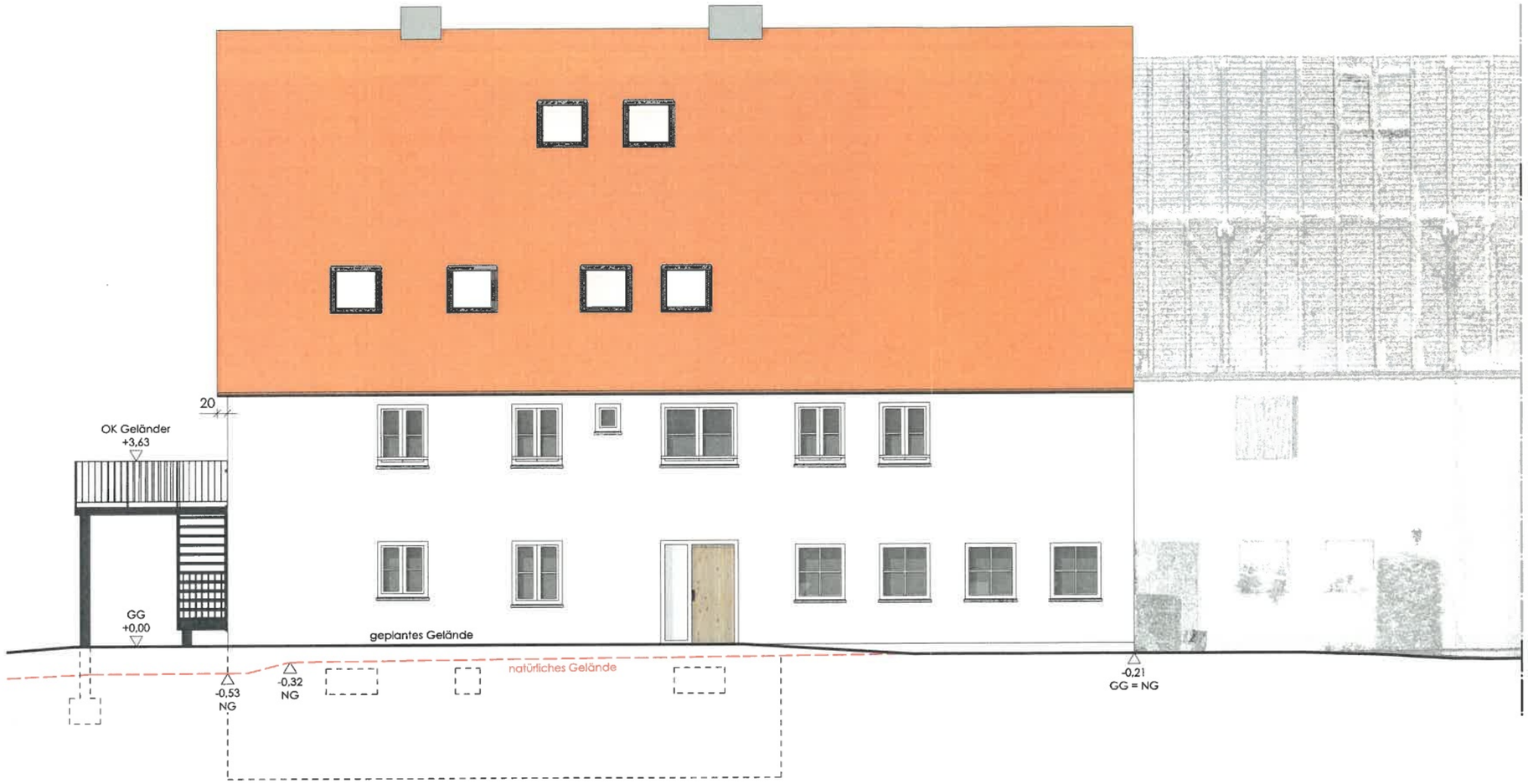
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.




Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Lars Ehrmann, Stadtbauamt
Erstellt am: 20.10.2026
Maßstab 1:2500

N

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

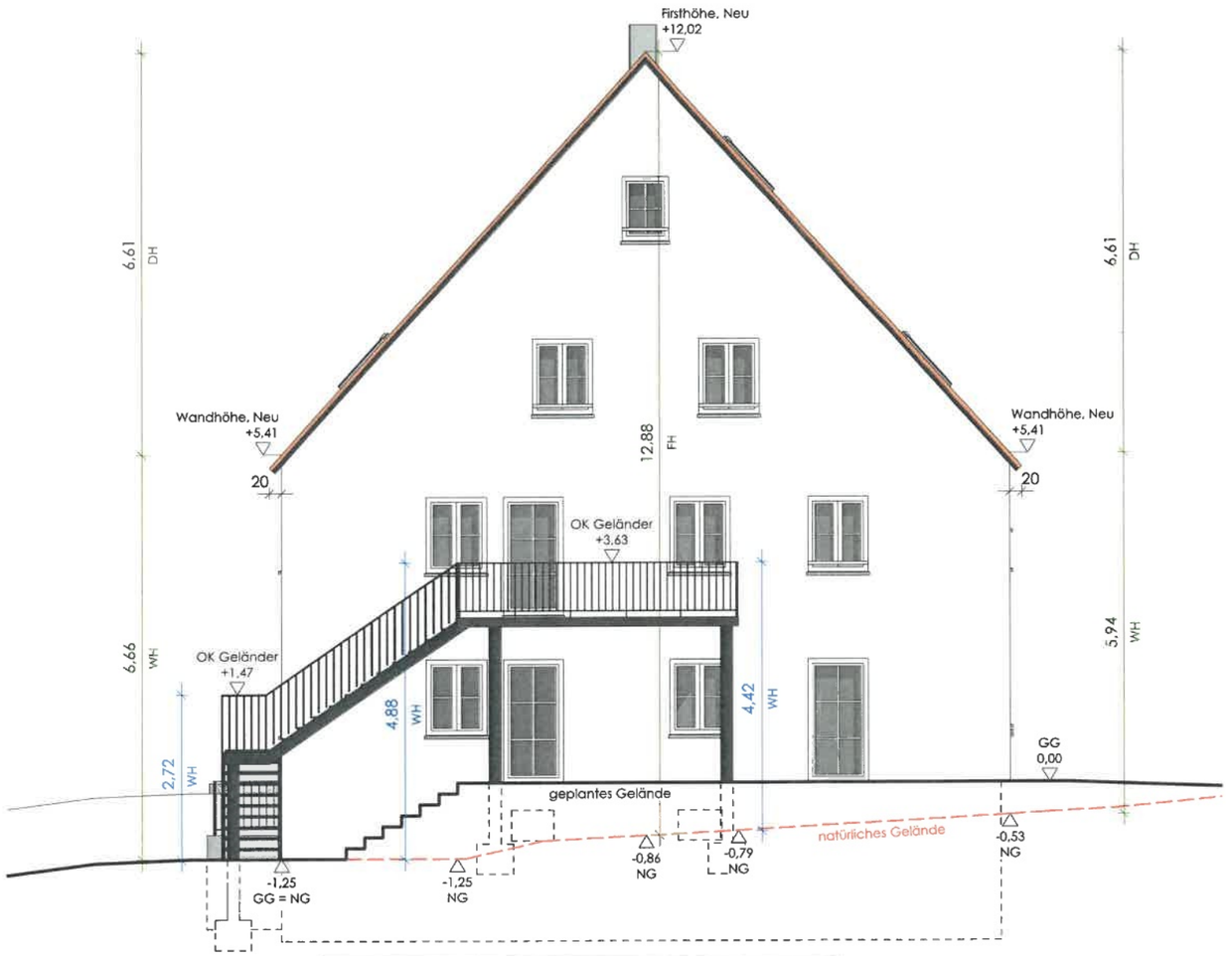



**Vor Baubeginn sind die Größe und Tiefe der Punktfundamente der neuen Stützen durch die bauausführende Firma zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.**

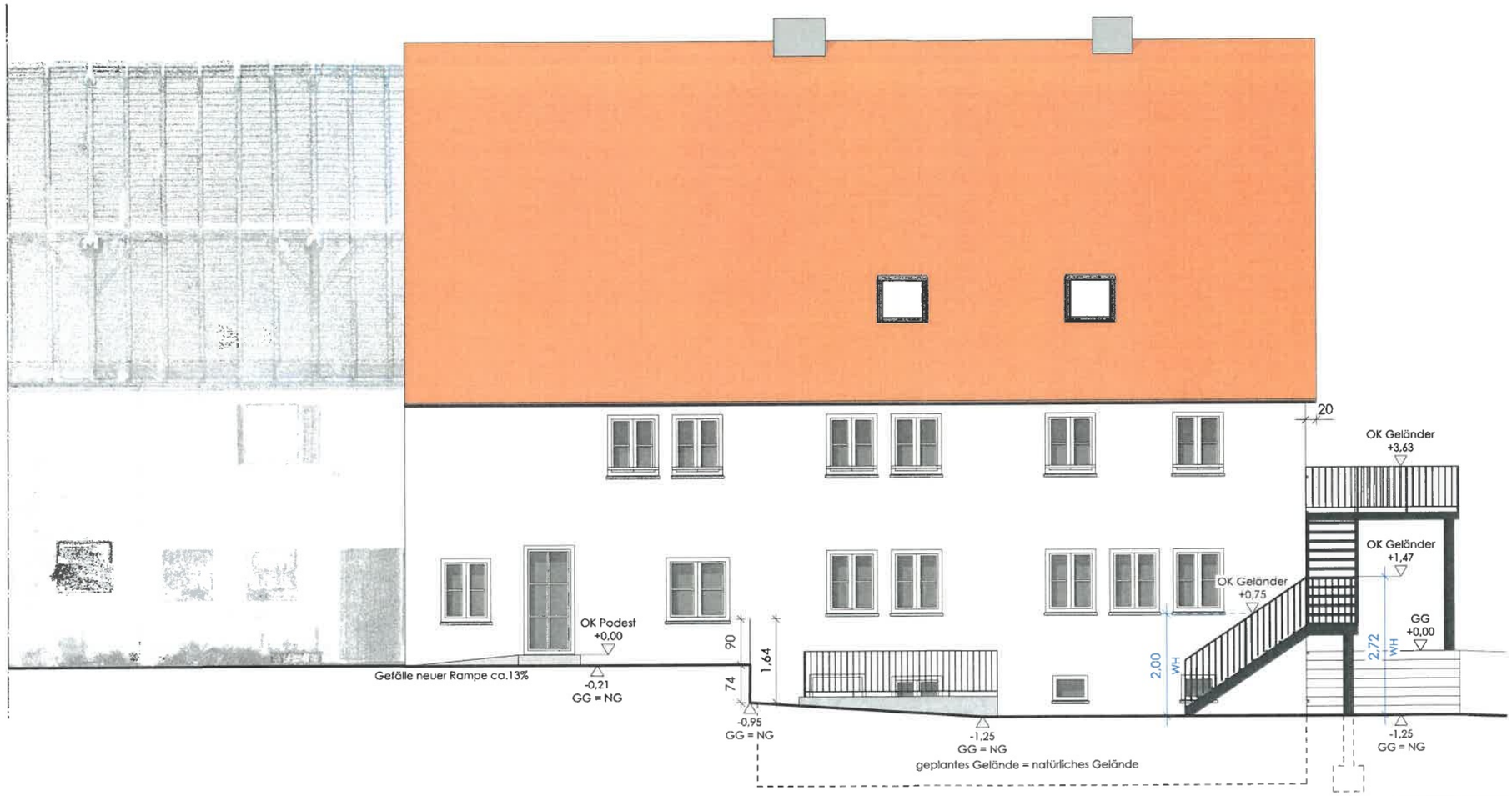
[redacted]

31.08.2026

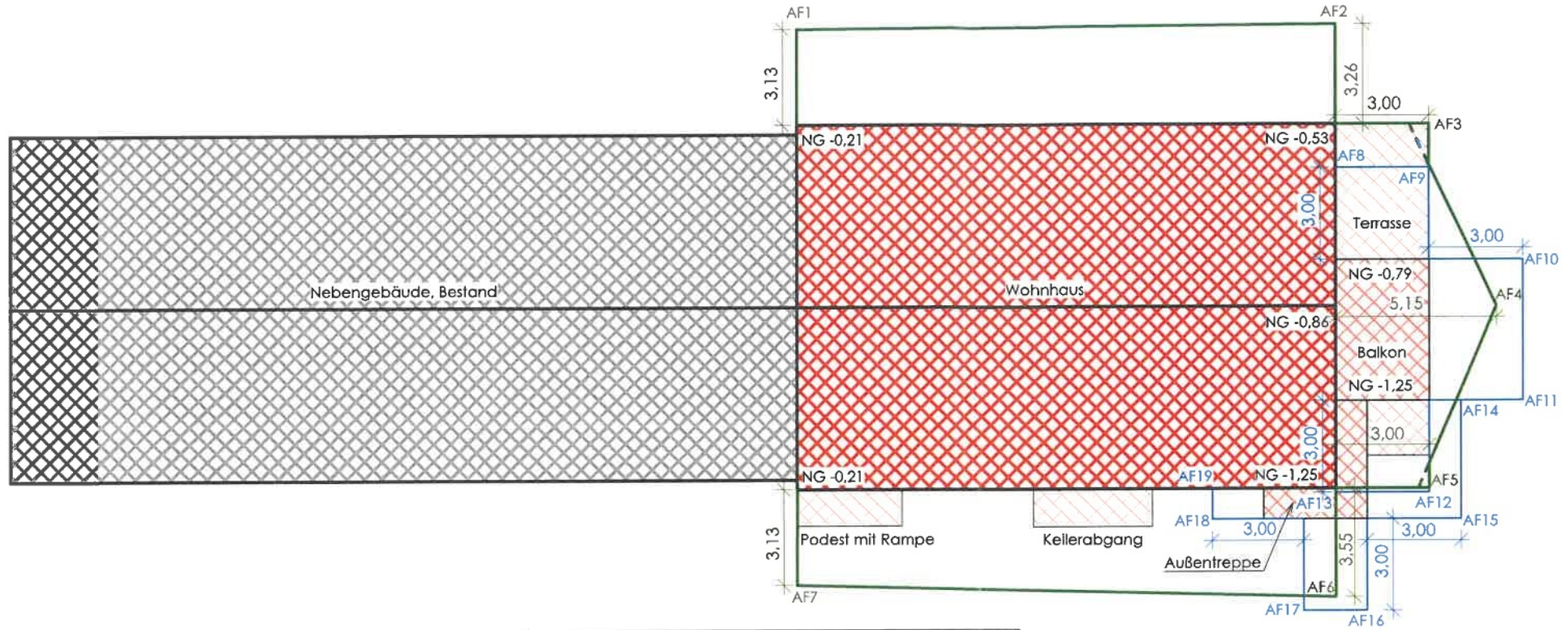
05




**Vor Baubeginn sind die Größe und Tiefe der Punktfundamente der neuen Stützen durch die bauausführende Firma zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.**




**Vor Baubeginn sind die Größe und Tiefe der Punktfundamente der neuen Stützen durch die bauausführende Firma zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.**

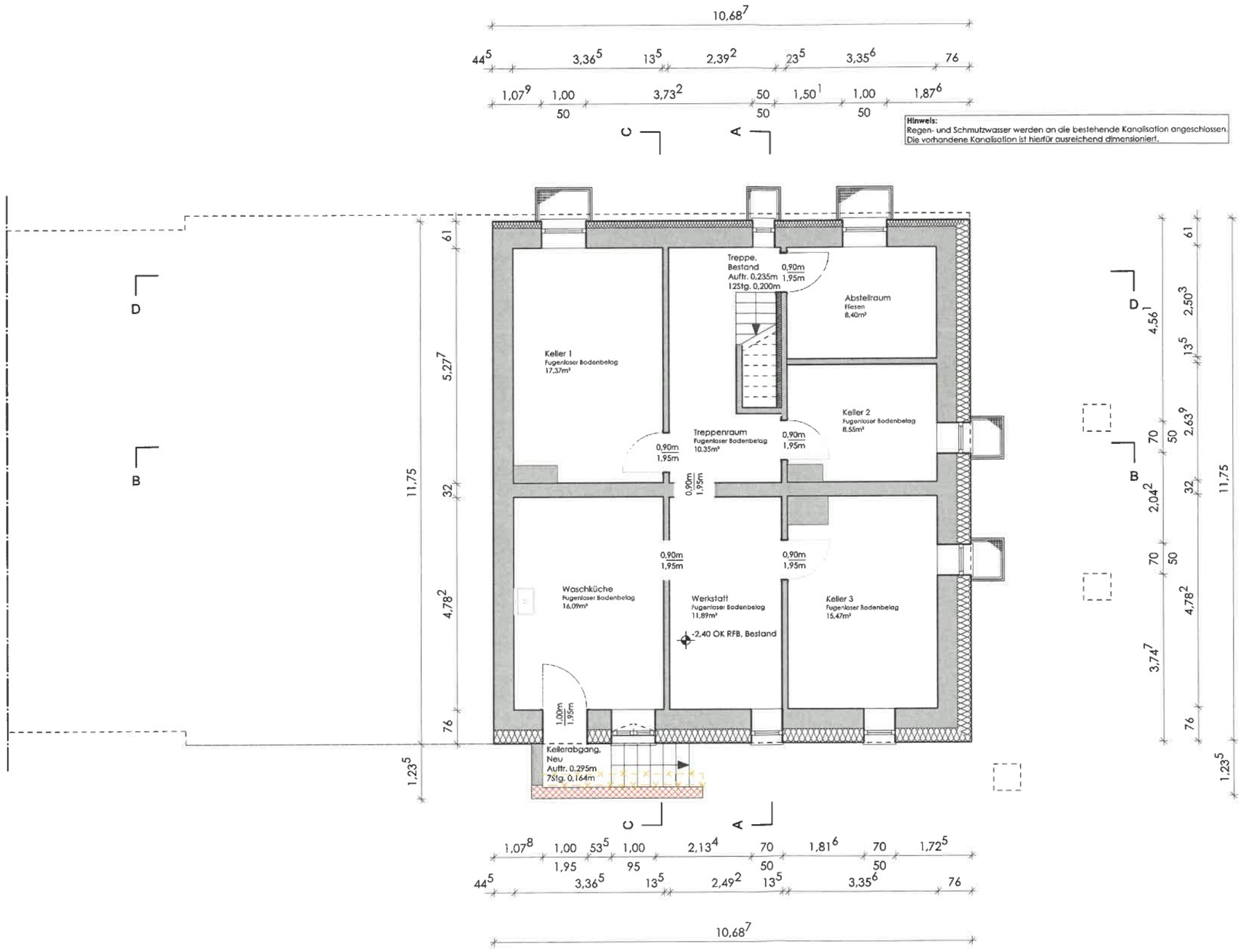



## Abstandsflächenberechnung [nach Art. 6 BayBo]

NG = natürlicher Geländepunkt
WH = Wandhöhe
DH = Dachhöhe
AF = Abstandsfläche
OK Wand = Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut / oberer Abschluss der Wand

| | OK Wand | | NG | | WH | DH | | WH | AF | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wohnhaus** | | | | | | | | | | | |
| AF1= | 5,41 | - | ( -0,21 ) = | | 5,62 | ( 6,61 *1/3 + | 5,62 ) = | 7,82 | 7,82 * 0,4 = | **3,13 m** | |
| AF2= | 5,41 | - | ( -0,53 ) = | | 5,94 | ( 6,61 *1/3 + | 5,94 ) = | 8,14 | 8,14 * 0,4 = | **3,26 m** | |
| AF3= | 5,41 | - | ( -0,53 ) = | | 5,94 | ( 0,00 *1/3 + | 5,94 ) = | 5,94 | 5,94 * 0,4 = | 2,38 m | -> 3,00m |
| AF4= | 12,02 | - | ( -0,86 ) = | | 12,88 | ( 0,00 *1/3 + | 12,88 ) = | 12,88 | 12,88 * 0,4 = | **5,15 m** | |
| AF5= | 5,41 | - | ( -1,25 ) = | | 6,66 | ( 0,00 *1/3 + | 6,66 ) = | 6,66 | 6,66 * 0,4 = | 2,66 m | -> 3,00m |
| AF6= | 5,41 | - | ( -1,25 ) = | | 6,66 | ( 6,61 *1/3 + | 6,66 ) = | 8,86 | 8,86 * 0,4 = | **3,55 m** | |
| AF7= | 5,41 | - | ( -0,21 ) = | | 5,62 | ( 6,61 *1/3 + | 5,62 ) = | 7,82 | 7,82 * 0,4 = | **3,13 m** | |
| **Balkon mit Außentreppe** | | | | | | | | | | | |
| AF8= | 3,63 | - | ( -0,79 ) = | | 4,42 | ( 0,00 *1/3 + | 4,42 ) = | 4,42 | 4,42 * 0,4 = | 1,77 m | -> 3,00m |
| AF9= | 3,63 | - | ( -0,79 ) = | | 4,42 | ( 0,00 *1/3 + | 4,42 ) = | 4,42 | 4,42 * 0,4 = | 1,77 m | -> 3,00m |
| AF10= | 3,63 | - | ( -0,79 ) = | | 4,42 | ( 0,00 *1/3 + | 4,42 ) = | 4,42 | 4,42 * 0,4 = | 1,77 m | -> 3,00m |
| AF11= | 3,63 | - | ( -1,25 ) = | | 4,88 | ( 0,00 *1/3 + | 4,88 ) = | 4,88 | 4,88 * 0,4 = | 1,95 m | -> 3,00m |
| AF12= | 3,63 | - | ( -1,25 ) = | | 4,88 | ( 0,00 *1/3 + | 4,88 ) = | 4,88 | 4,88 * 0,4 = | 1,95 m | -> 3,00m |
| AF13= | 3,63 | - | ( -1,25 ) = | | 4,88 | ( 0,00 *1/3 + | 4,88 ) = | 4,88 | 4,88 * 0,4 = | 1,95 m | -> 3,00m |
| AF14= | 3,63 | - | ( -1,25 ) = | | 4,88 | ( 1,22 *1/3 + | 4,88 ) = | 5,29 | 5,29 * 0,4 = | 2,11 m | -> 3,00m |
| AF15= | 1,47 | - | ( -1,25 ) = | | 2,72 | ( 1,22 *1/3 + | 2,72 ) = | 3,13 | 3,13 * 0,4 = | 1,25 m | -> 3,00m |
| AF16= | 1,47 | - | ( -1,25 ) = | | 2,72 | ( 0,00 *1/3 + | 2,72 ) = | 2,72 | 2,72 * 0,4 = | 1,09 m | -> 3,00m |
| AF17= | 0,75 | - | ( -1,25 ) = | | 2,00 | ( 0,00 *1/3 + | 2,00 ) = | 2,00 | 2,00 * 0,4 = | 0,80 m | -> 3,00m |
| AF18= | 0,75 | - | ( -1,25 ) = | | 2,00 | ( 0,00 *1/3 + | 2,00 ) = | 2,00 | 2,00 * 0,4 = | 0,80 m | -> 3,00m |
| AF19= | 0,75 | - | ( -1,25 ) = | | 2,00 | ( 0,00 *1/3 + | 2,00 ) = | 2,00 | 2,00 * 0,4 = | 0,80 m | -> 3,00m |

**Die Abstandsflächen des bestehenden Nebengebäudes bleiben unverändert**


10,68⁷
44⁵ 3,36⁵ 13⁵ 2,39² 23⁵ 3,35⁶ 76
1,07⁹ 1,00 3,73² 50 1,50¹ 1,00 1,87⁶
50 50 50
C A
Hinweis:
Regen- und Schmutzwasser werden an die bestehende Kanalisation angeschlossen.
Die vorhandene Kanalisation ist hierfür ausreichend dimensioniert.
D
B
61
5,27⁷
11,75
32
4,78²
76
1,23⁵
Treppe,
Bestand
Auftr. 0,235m
12Stg. 0,200m
0,90m
1,95m
Abstellraum
Fliesen
8,40m²
Keller 1
Fugenloser Bodenbelag
17,37m²
Keller 2
Fugenloser Bodenbelag
8,55m²
Treppenraum
Fugenloser Bodenbelag
10,35m²
Waschküche
Fugenloser Bodenbelag
16,09m²
Werkstatt
Fugenloser Bodenbelag
11,89m²
Keller 3
Fugenloser Bodenbelag
15,47m²
-2,40 OK RFB. Bestand
1,00m
1,95m
Kellerabgang,
Neu
Auftr. 0.295m
7Stg. 0,164m
1,07⁸ 1,00 53⁵ 1,00 2,13⁴ 70 1,81⁶ 70 1,72⁵
1,95 95 50 50
44⁵ 3,36⁵ 13⁵ 2,49² 13⁵ 3,35⁶ 76
10,68⁷
4,56¹
2,50³
13⁵
2,63⁹
70
50
2,04²
3,74⁷

5434386

32593213

Zufahrt + Gehweg + PKW-Stellplätze
617,60m²

Wohnhaus
SD 48°
II+D
208,79m²

Terrasse, neu
insgesamt 16,89m²

Gebäude, Bestand
177,53m²

Gebäude, Bestand
83,01m²

Gebäude, Bestand
22,28m²

(angebautes)
Nebengebäude,
Bestand
287,92m²

Podest mit Rampe, neu
4,11m²

Kellerabgang, neu
4,75m²

Außentreppe, neu
6,20m²

Balkon, neu
13,80m²

25,525
17,545
3,00
11,28
4,43
4,60
11,90
2,87

STPL

119
120
118
120/6
117
116/1
116/2
116
154
87
86
106/1
82/1
84
85
82
76
77
115
88
113
52
40
40a

32592833

5434166

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

N

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

Geschäftszeichen: 31/2689/2026

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach**
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

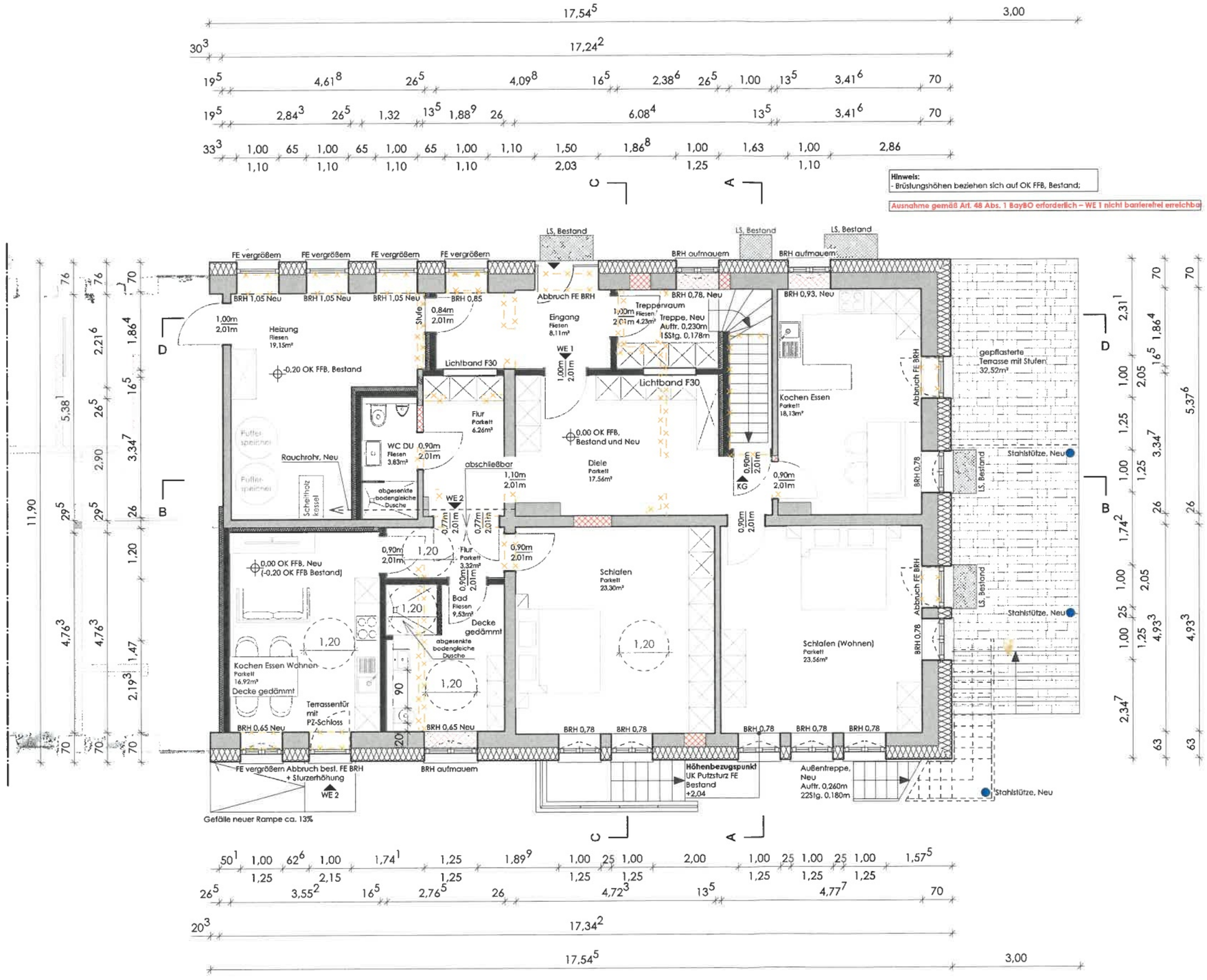
Flurstück: 116
Gemarkung: Wolfertsbronn

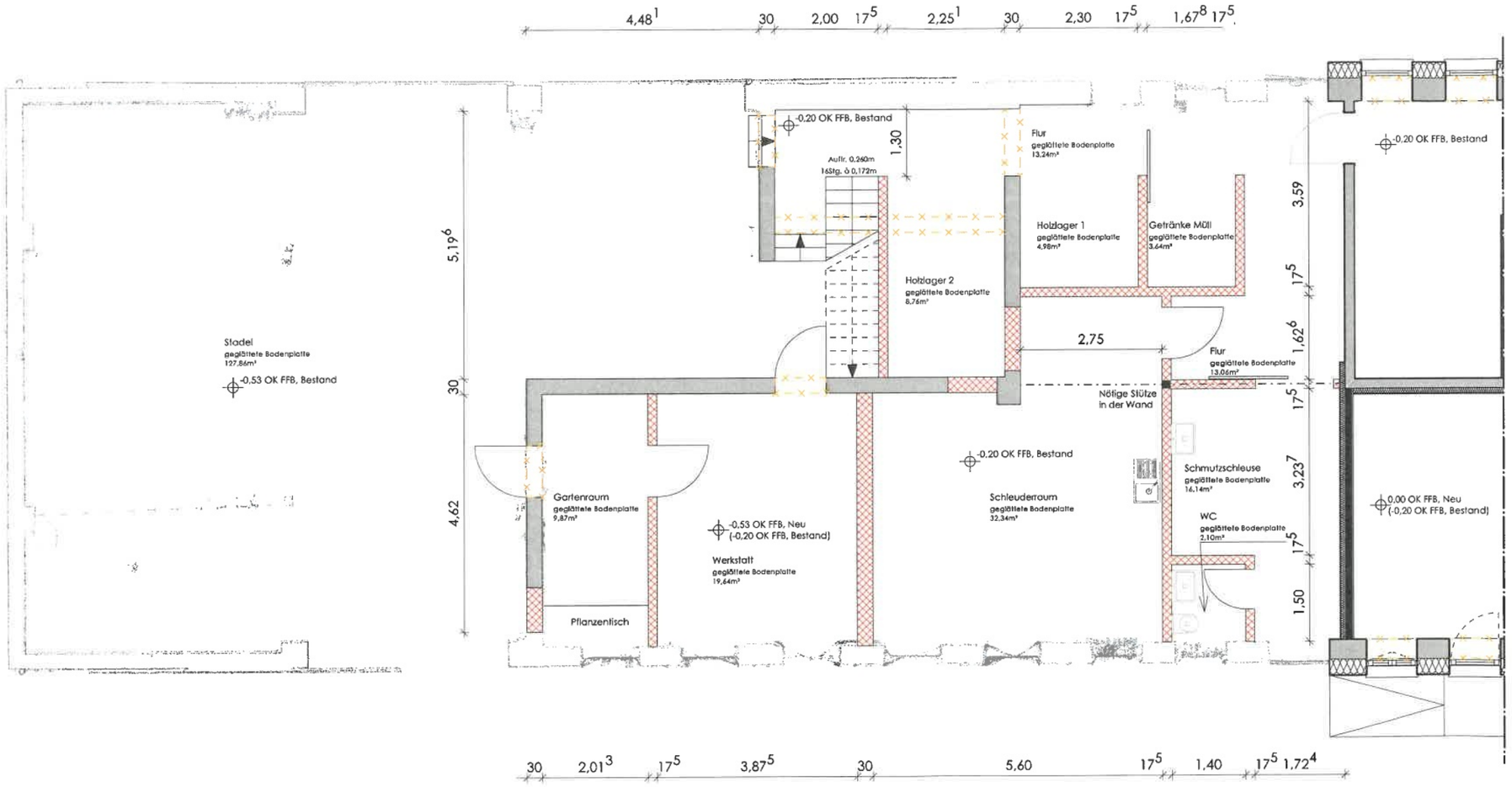
Gemeinde: Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken

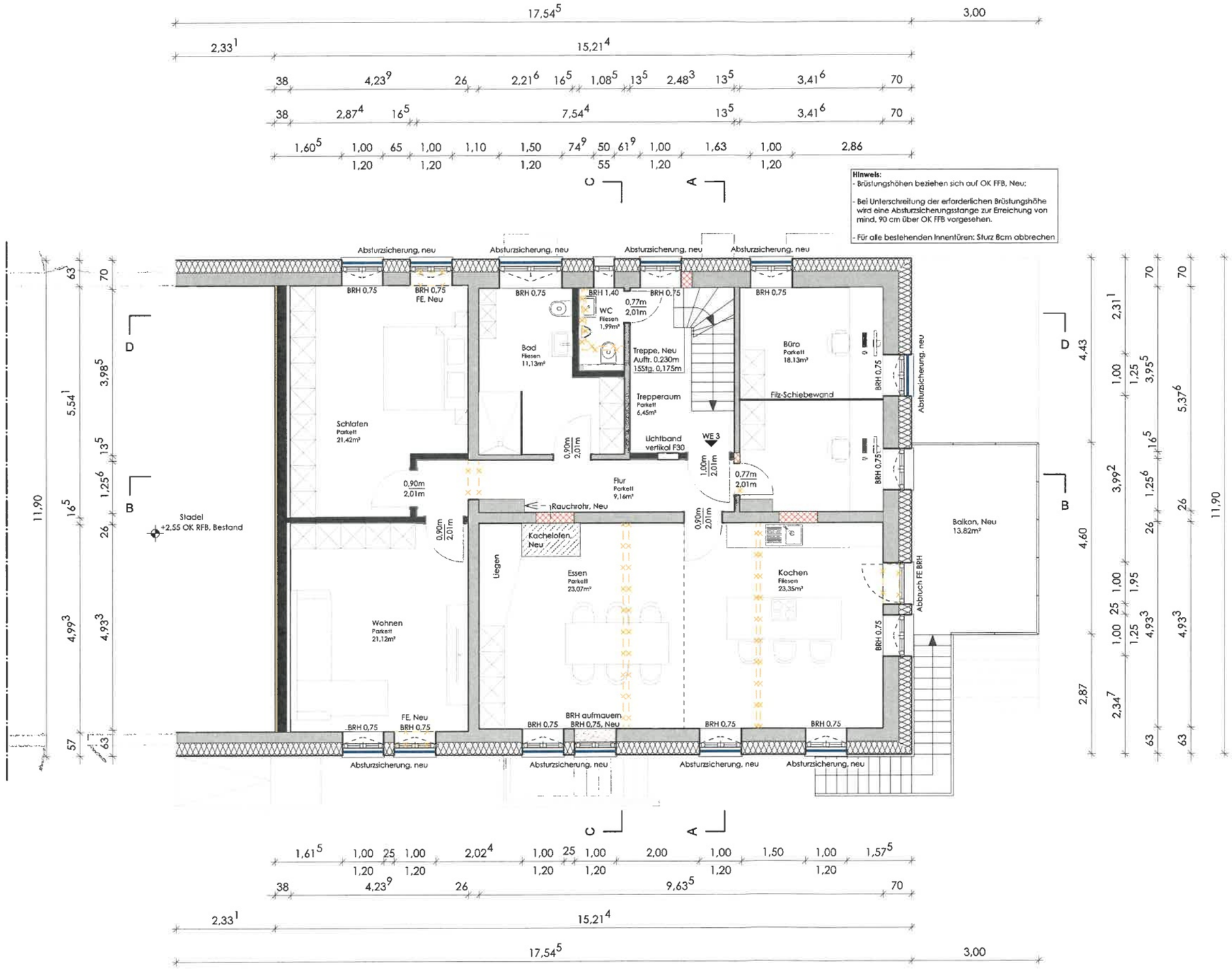
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

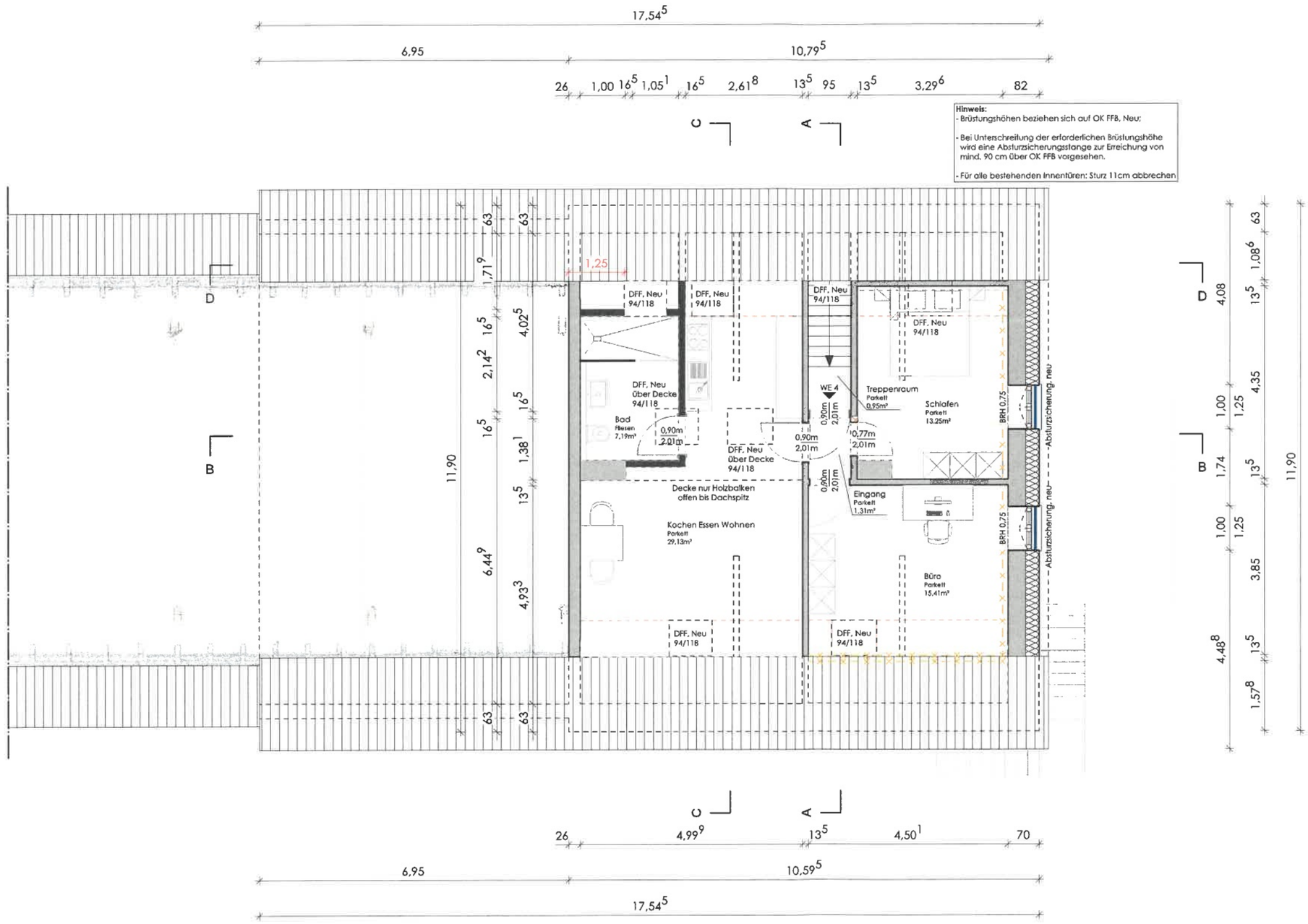
**Flurkarte 1:1000**
**zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV**

Erstellt am 30.07.2026


17,54 5
3,00
30 3
17,24 2
19 5
4,61 8
26 5
4,09 8
16 5
2,38 6
26 5
1,00
13 5
3,41 6
70
19 5
2,84 3
26 5
1,32
13 5
1,88 9
26
6,08 4
13 5
3,41 6
70
33 3
1,00 65 1,00 65 1,00 65 1,00 1,10 1,50 1,86 8 1,00 1,63 1,00 2,86
1,10 1,10 1,10 1,10 2,03 1,25 1,10
C
A
Hinweis:
- Brüstungshöhen beziehen sich auf OK FFB, Bestand;
Ausnahme gemäß Art. 48 Abs. 1 BayBO erforderlich – WE 1 nicht barrierefrei erreichbar
LS, Bestand
FE vergrößern
BRH 1,05 Neu
BRH 0,85
Abbruch FE BRH
BRH aufmauern
BRH 0,78, Neu
BRH 0,93, Neu
Treppenraum
Treppe, Neu
Auftr. 0,230m
15Stg. 0,178m
Fliesen 4,23m²
Eingang
Fliesen
8,11m²
Heizung
Fliesen
19,15m²
-0,20 OK FFB, Bestand
Lichtband F30
WE 1
Stufe
0,84m
2,01m
1,00m
2,01m
Flur
Parkett
6,26m²
WC DU
Fliesen
3,63m²
0,90m
2,01m
Rauchrohr, Neu
Scheitholz kessel
Puffer speicher
abgesenkte bodengleiche Dusche
abschließbar
1,10m
2,01m
Diele
Parkett
17,56m²
0,00 OK FFB, Bestand und Neu
Kochen Essen
Parkett
18,13m²
gepflasterte Terrasse mit Stufen
32,52m²
Stahlstütze, Neu
KG
BRH 0,78
LS, Bestand
WE 2
0,77m
2,01m
0,90m
1,20
Flur
Parkett
3,32m²
0,00 OK FFB, Neu
(-0,20 OK FFB Bestand)
Schlafen
Parkett
23,30m²
Bad
Fliesen
9,53m²
Decke gedämmt
abgesenkte bodengleiche Dusche
Schlafen (Wohnen)
Parkett
23,56m²
Kochen Essen Wohnen
Parkett
16,92m²
Decke gedämmt
Terrassentür mit PZ-Schloss
BRH 0,65 Neu
BRH 0,78
FE vergrößern Abbruch best. FE BRH + Sturzerhöhung
BRH aufmauern
Höhenbezugspunkt
UK Putzsturz FE
Bestand
+2,04
Außentreppe, Neu
Auftr. 0,260m
22Stg. 0,180m
Gefälle neuer Rampe ca. 13%
50 1
1,00 62 6 1,00 1,74 1 1,25 1,89 9 1,00 25 1,00 2,00 1,00 25 1,00 25 1,00 1,57 5
1,25 2,15 1,25 1,25 1,25 1,25 1,25 1,25 1,25
26 5
3,55 2
16 5
2,76 5
26
4,72 3
13 5
4,77 7
70
20 3
17,34 2
17,54 5
3,00


4,48 1
30
2,00
17 5
2,25 1
30
2,30
17 5
1,67 8
17 5
5,19 6
Stadel
geglättete Bodenplatte
127,86m²
-0,53 OK FFB, Bestand
-0,20 OK FFB, Bestand
1,30
Auftr. 0,260m
16Stg. à 0,172m
Flur
geglättete Bodenplatte
13,24m²
Holzlager 1
geglättete Bodenplatte
4,98m²
Getränke Müll
geglättete Bodenplatte
3,64m²
Holzlager 2
geglättete Bodenplatte
8,76m²
2,75
Flur
geglättete Bodenplatte
13,06m²
Nötige Stütze
in der Wand
-0,20 OK FFB, Bestand
Schmutzschleuse
geglättete Bodenplatte
16,14m²
WC
geglättete Bodenplatte
2,10m²
Schleuderraum
geglättete Bodenplatte
32,34m²
Gartenraum
geglättete Bodenplatte
9,87m²
-0,53 OK FFB, Neu
(-0,20 OK FFB, Bestand)
Werkstatt
geglättete Bodenplatte
19,64m²
Pflanzentisch
30
4,62
3,59
17 5
1,62 6
17 5
3,23 7
17 5
1,50
-0,20 OK FFB, Bestand
0,00 OK FFB, Neu
(-0,20 OK FFB, Bestand)
30
2,01 3
17 5
3,87 5
30
5,60
17 5
1,40
17 5
1,72 4

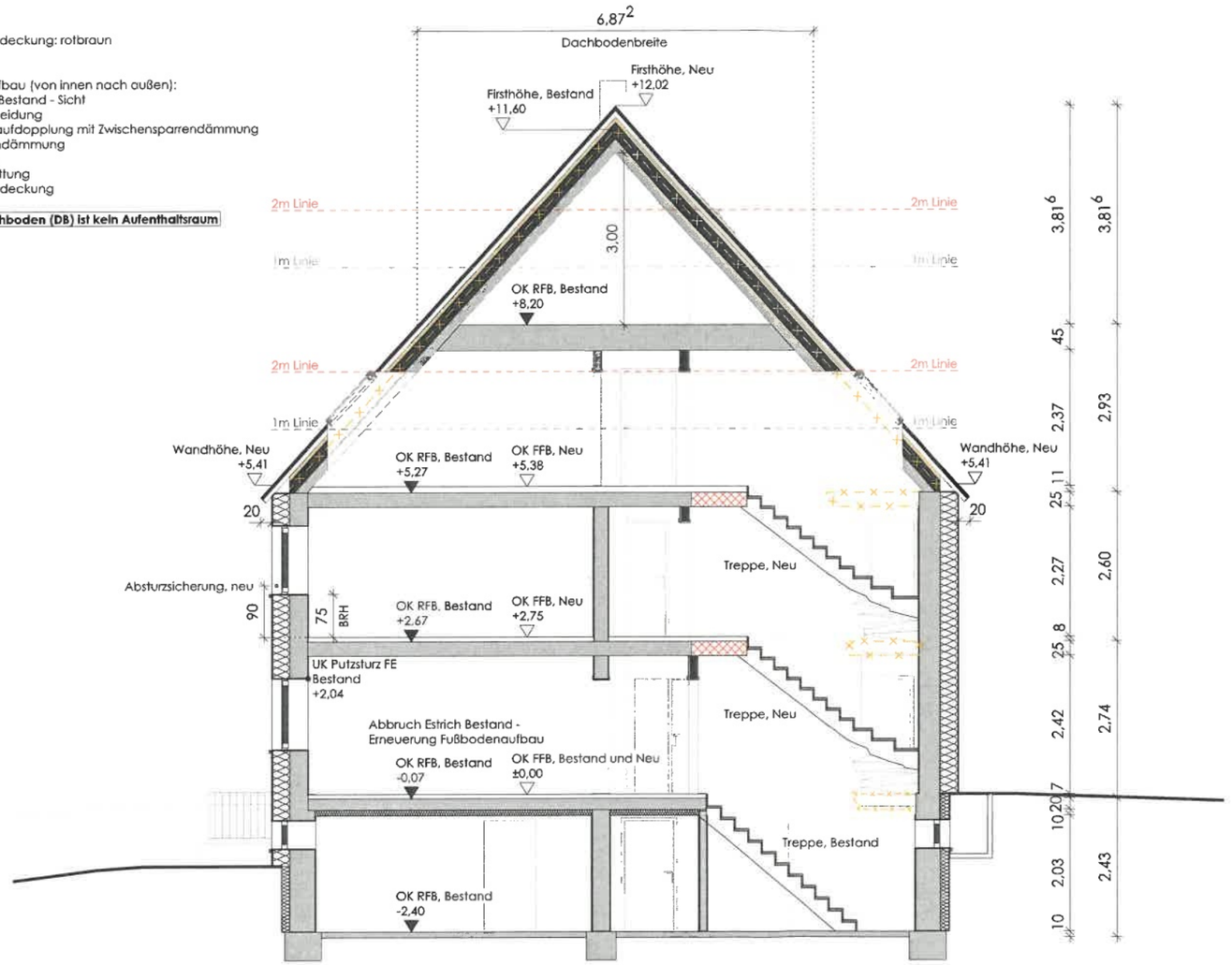

17,54⁵
3,00
2,33¹
15,21⁴
38
4,23⁹
26
2,21⁶
16⁵
1,08⁵
13⁵
2,48³
13⁵
3,41⁶
70
38
2,87⁴
16⁵
7,54⁴
13⁵
3,41⁶
70
1,60⁵
1,00
65
1,00
1,10
1,50
74⁹
50
61⁹
1,00
1,63
1,00
2,86
1,20
1,20
1,20
55
1,20
1,20
C
A
Hinweis:
- Brüstungshöhen beziehen sich auf OK FFB, Neu;
- Bei Unterschreitung der erforderlichen Brüstungshöhe wird eine Absturzsicherungsstange zur Erreichung von mind. 90 cm über OK FFB vorgesehen.
- Für alle bestehenden Innentüren: Sturz 8cm abbrechen
Absturzsicherung, neu
BRH 0,75
FE. Neu
BRH 1,40
WC
Fliesen
1,99m²
0,77m
2,01m
Bad
Fliesen
11,13m²
Treppe, Neu
Auftr. 0.230m
15Stg. 0,175m
Trepperaum
Parkett
6,45m²
Büro
Parkett
18.13m²
Filz-Schiebewand
Schlafen
Parkett
21,42m²
Lichtband
vertikal F30
WE 3
0,90m
2,01m
1,00m
2,01m
Flur
Parkett
9,16m²
Rauchrohr, Neu
Kachelofen,
Neu
Liegen
Essen
Parkett
23,07m²
Kochen
Fliesen
23,35m²
Balkon, Neu
13,82m²
Abbruch FE BRH
Wohnen
Parkett
21,12m²
BRH aufmauern
BRH 0,75, Neu
Stadel
+2,55 OK RFB, Bestand
B
D
C
A
5,54¹
3,98⁵
1,25⁶
16⁵
26
4,99³
4,93³
11,90
63
70
57
63
4,43
2,31¹
1,00
1,25
3,95⁵
5,37⁶
3,99²
1,25⁶
16⁵
26
26
11,90
4,60
1,00
1,95
25
1,00
1,25
4,93³
4,93³
2,87
2,34⁷
63
63
1,61⁵
1,00
25
1,00
2,02⁴
1,00
25
1,00
2,00
1,00
1,50
1,00
1,57⁵
1,20
1,20
1,20
1,20
1,20
1,20
38
4,23⁹
26
9,63⁵
70
2,33¹
15,21⁴
17,54⁵
3,00


17,54⁵
6,95
10,79⁵
26 1,00 16⁵ 1,05¹ 16⁵ 2,61⁸ 13⁵ 95 13⁵ 3,29⁶ 82
C
A
Hinweis:
- Brüstungshöhen beziehen sich auf OK FFB, Neu;
- Bei Unterschreitung der erforderlichen Brüstungshöhe wird eine Absturzsicherungsstange zur Erreichung von mind. 90 cm über OK FFB vorgesehen.
- Für alle bestehenden Innentüren: Sturz 11cm abbrechen
D
B
1,25
DFF, Neu 94/118
DFF, Neu über Decke 94/118
Bad Fliesen 7,19m²
Decke nur Holzbalken offen bis Dachspitz
Kochen Essen Wohnen Parkett 29,13m²
WE 4
Treppenraum Parkett 0,95m²
Schlafen Parkett 13,25m²
Eingang Parkett 1,31m²
Büro Parkett 15,41m²
BRH 0,75
Absturzsicherung, neu
0,90m 2,01m
0,77m 2,01m
11,90
63
1,71⁹
2,14²
16⁵
4,02⁵
1,38¹
13⁵
6,44⁹
4,93³
4,08
1,08⁶
4,35
1,25
1,74
3,85
4,48⁸
1,57⁸
26 4,99⁹ 13⁵ 4,50¹ 70
6,95
10,59⁵
17,54⁵

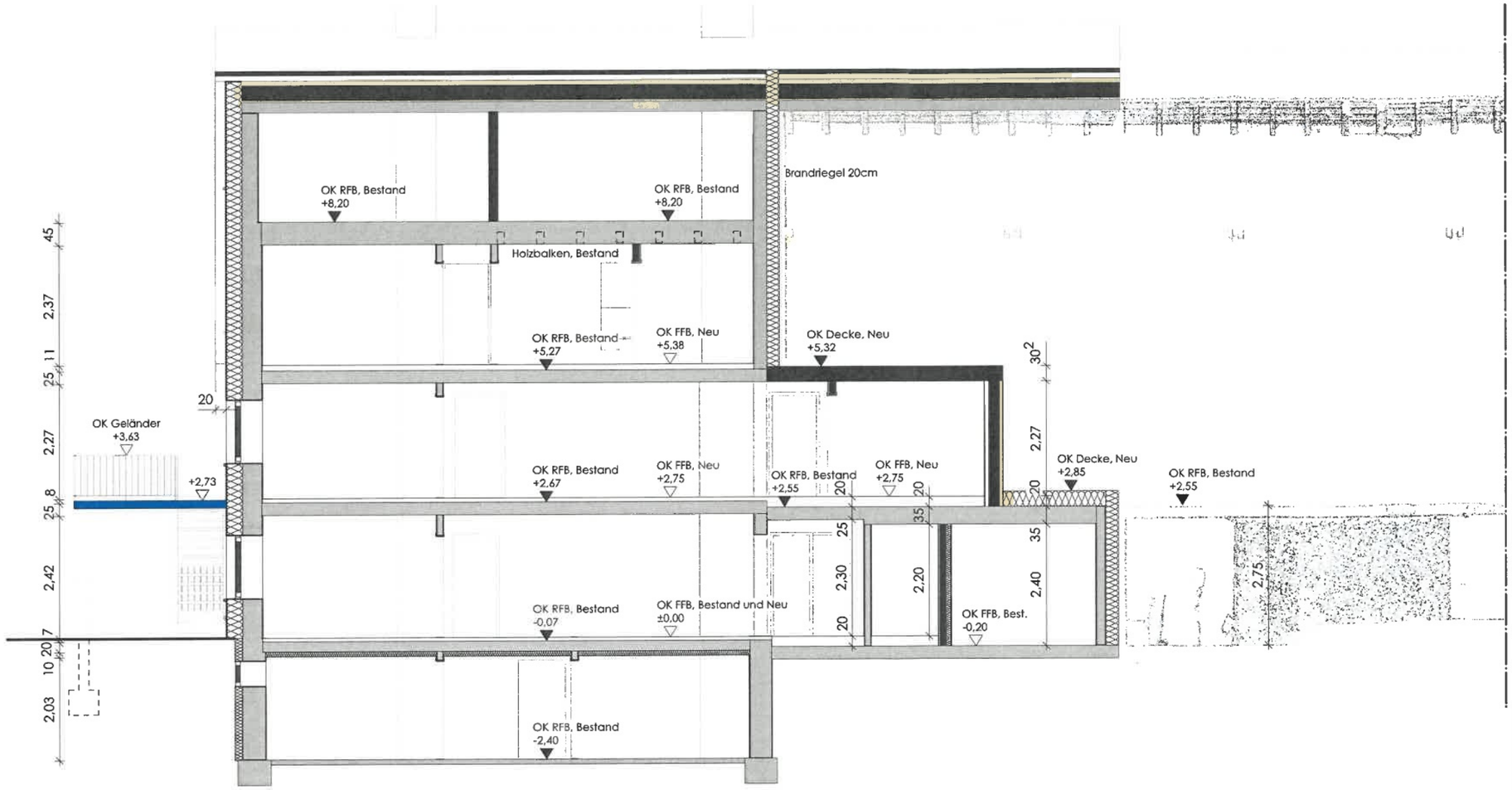
Dacheindeckung: rotbraun
DN 48°

Dachaufbau (von innen nach außen):
Sparren Bestand - Sicht
Holzverkleidung
Sparrenaufdopplung mit Zwischensparrendämmung
Aufdachdämmung
Lattung
Konterlattung
Dacheindeckung

**Der Dachboden (DB) ist kein Aufenthaltsraum**




**Das Kellergeschoss (KG) ist kein oberirdisches Geschoss**

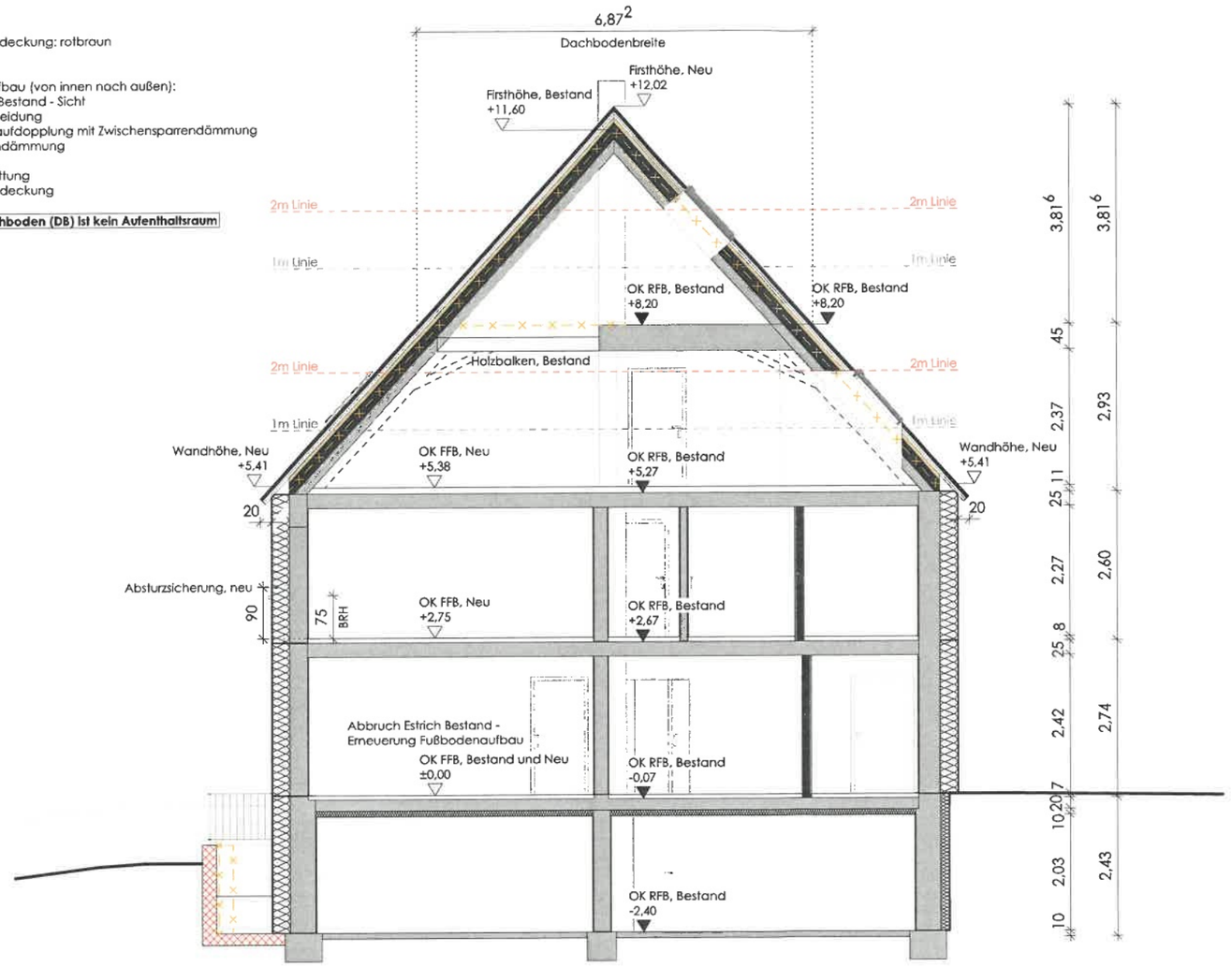



**Vor Baubeginn sind die Größe und Tiefe der Punktfundamente der neuen Stützen durch die bauausführende Firma zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.**

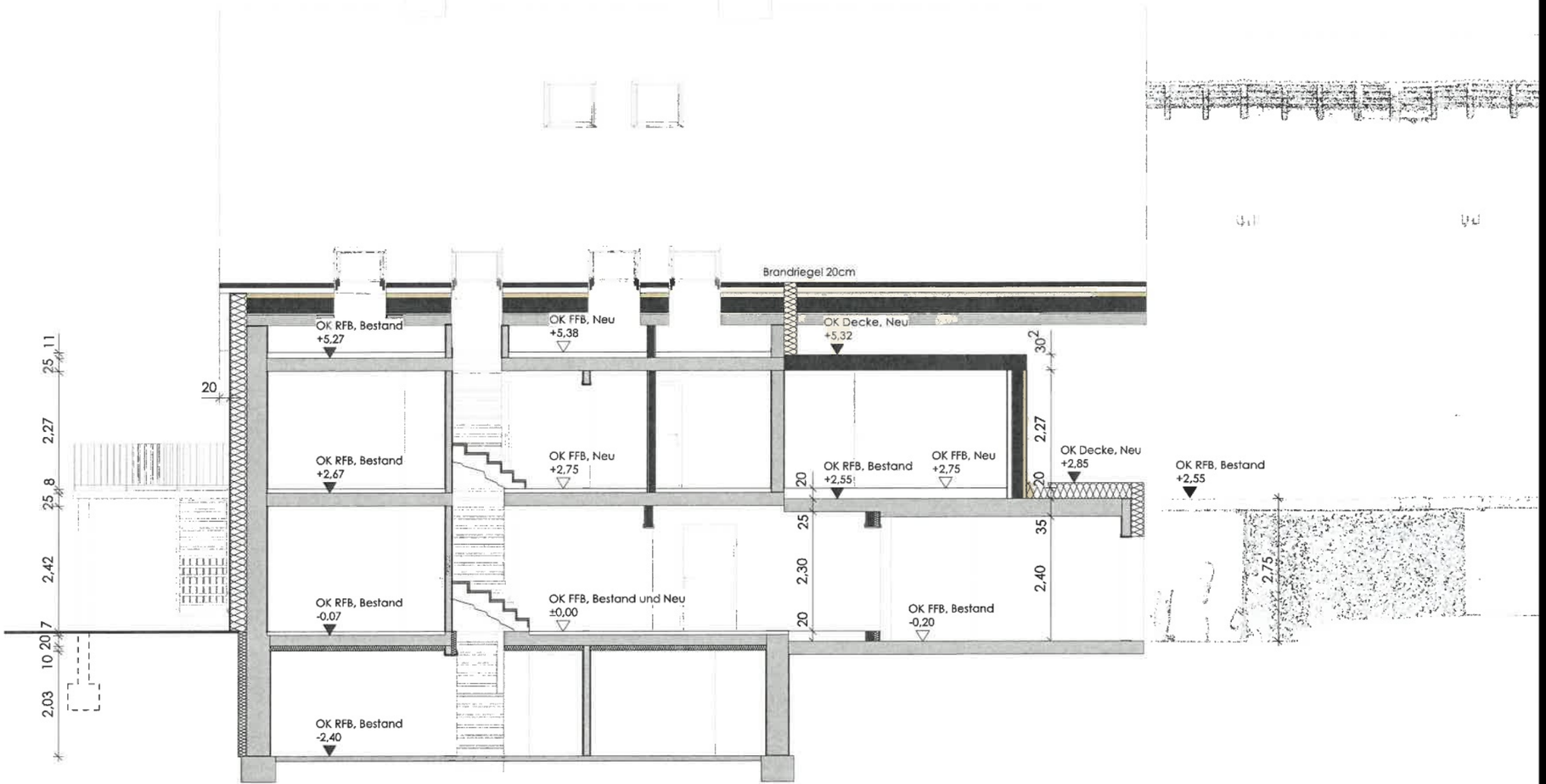
Dacheindeckung: rotbraun
DN 48°

Dachaufbau (von innen nach außen):
Sparren Bestand - Sicht
Holzverkleidung
Sparrenaufdopplung mit Zwischensparrendämmung
Aufdachdämmung
Lattung
Konterlattung
Dacheindeckung

**Der Dachboden (DB) ist kein Aufenthaltsraum**




**Das Kellergeschoss (KG) ist kein oberirdisches Geschoss**




**Vor Baubeginn sind die Größe und Tiefe der Punktfundamente der neuen Stützen durch die bauausführende Firma zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.**

**Ö 6**

| | |
|---|---|
| **Sitzungsvorlage** | Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich |
| **am** | 27.10.2026 |
| **Vorlagen-Nr.:** | 3/055/2026 |
| **Berichterstatter:** | Ehrmann, Lars |
| **Betreff:** | Errichtung einer Dunglege auf dem Grundstück Flur-Nr. 781, Gemarkung Neustädtlein |

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der geplante Standort wird von den beiden Ortssprechern begrüßt, da hierdurch der Ortskern deutlich weniger beeinträchtigt wird. Aufgrund der Lage südlich der bestehenden Reithalle sind am vorgesehenen Standort keine wesentlichen Geruchsbelästigungen für die umliegende Bebauung zu erwarten.
Die Dunglege soll mit einer befestigten Bodenplatte sowie einer Überdachung ausgeführt werden. Durch diese bauliche Ausgestaltung soll insbesondere der Schutz von Boden und Grundwasser sowie die Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen gewährleistet werden.
Die geplanten Abmessungen der Dunglege einschließlich Überdachung betragen ca. 12,00 m × 14,90 m. Die Firsthöhe soll ca. 5,80 m betragen.
Aus Sicht der örtlichen Vertreter stellt der vorgesehene Standort eine geeignete Lösung dar.
Anlagen: Lageplan, Ansichten

**Vorschlag zum Beschluss:**

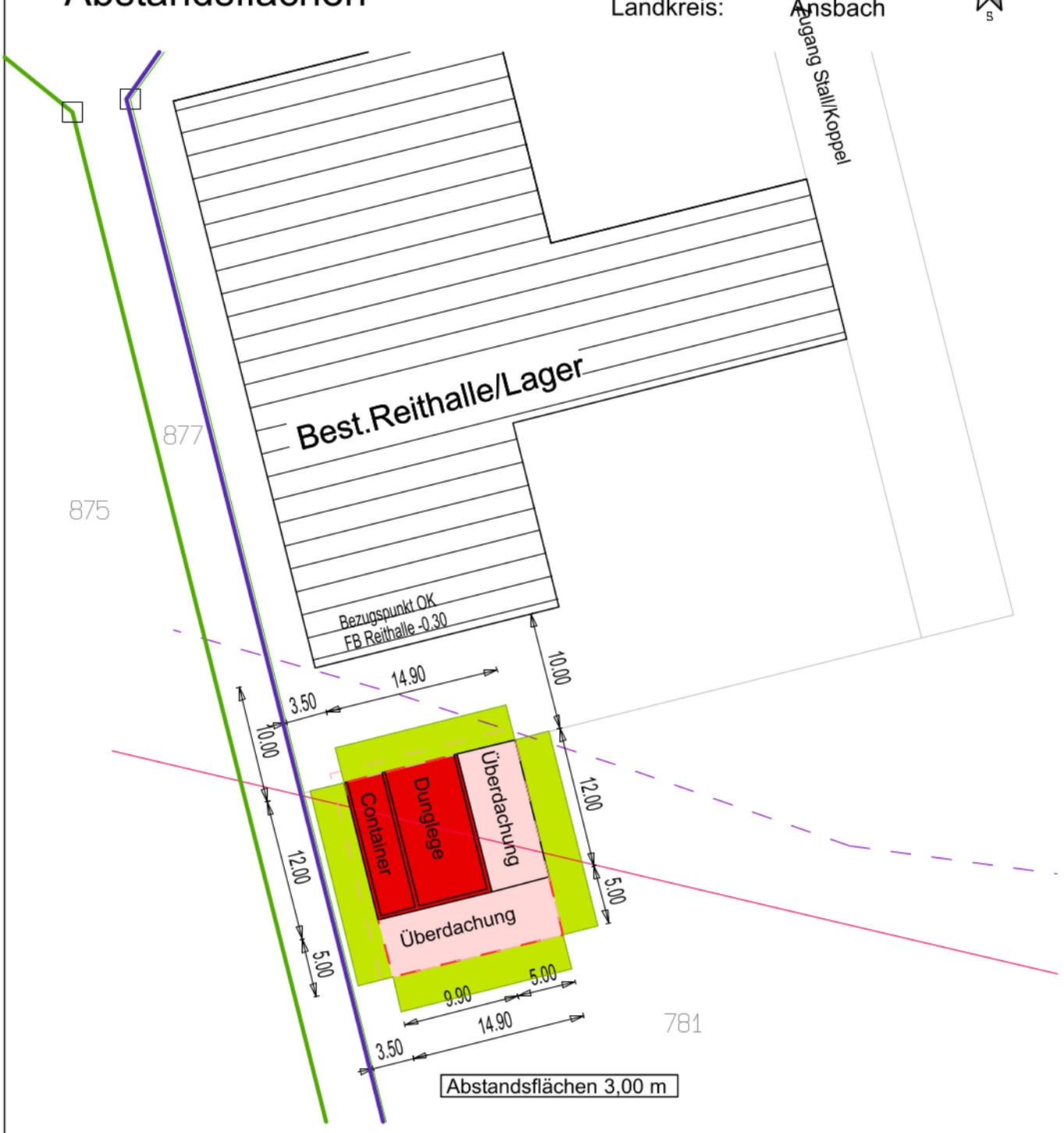
Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 6

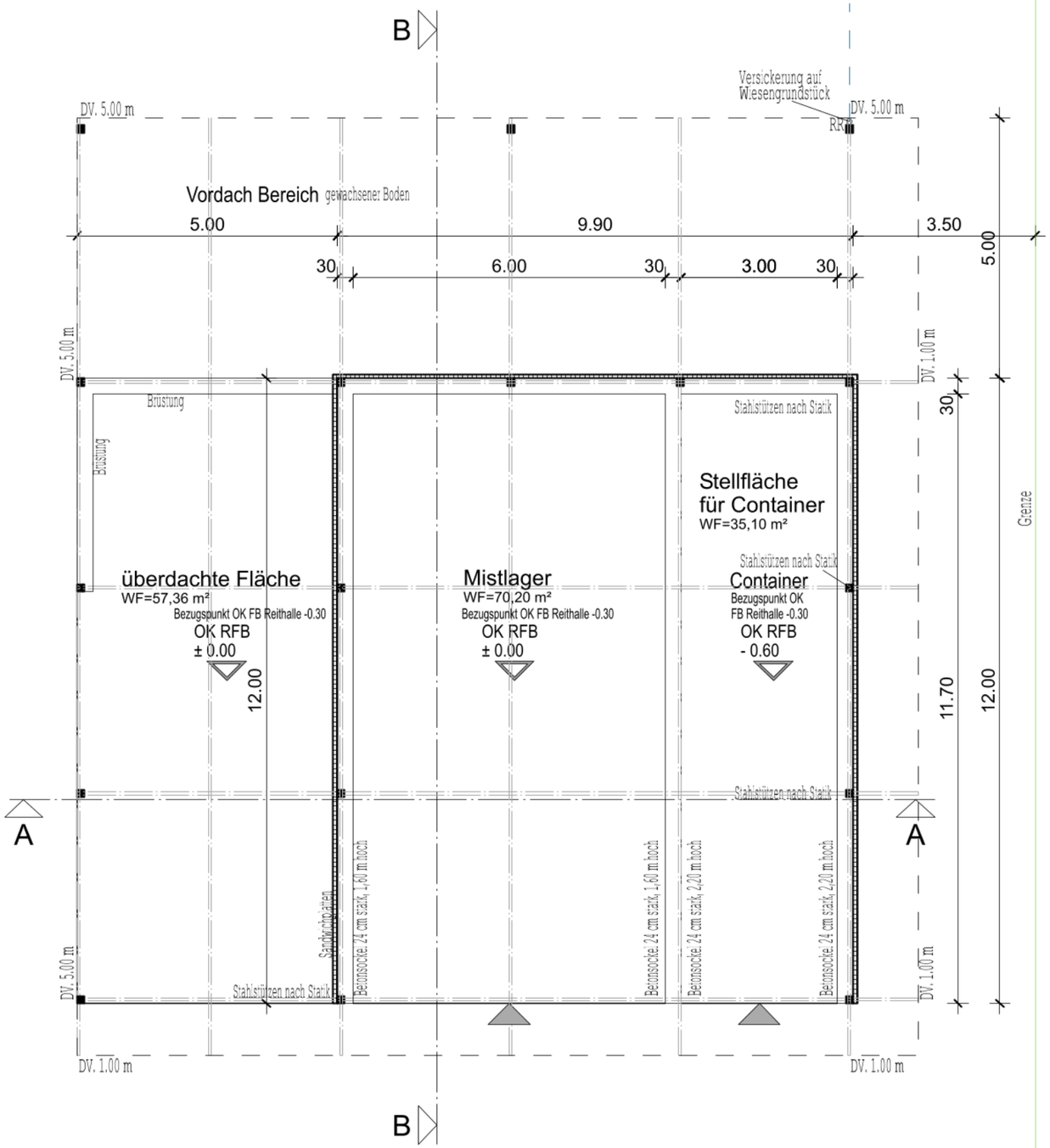
# LAGEPLAN

## Abstandsflächen

Stadt: Dinkelsbühl
Gemarkung: Sittlingen
Landkreis: Ansbach



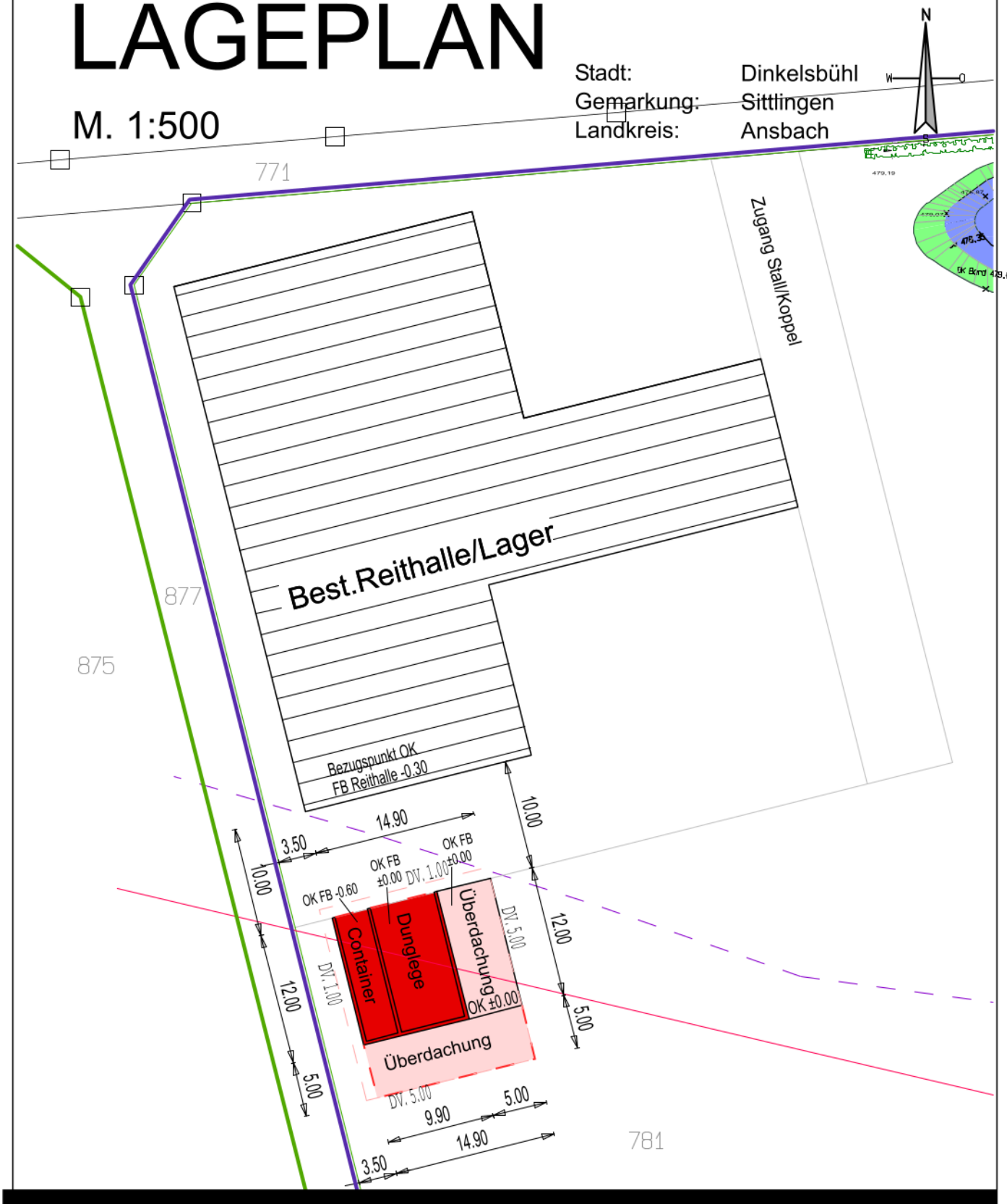

[redacted]


B
Versickerung auf Wiesengrundstück
DV. 5.00 m
RRR
DV. 5.00 m
Vordach Bereich gewachsener Boden
5.00
9.90
3.50
30
6.00
30
3.00
30
5.00
DV. 5.00 m
DV. 1.00 m
30
Brüstung
Brüstung
Stahlstützen nach Statik
Stellfläche
für Container
WF=35,10 m²
Stahlstützen nach Statik
überdachte Fläche
WF=57,36 m²
Bezugspunkt OK FB Reithalle -0.30
OK RFB
± 0.00
Mistlager
WF=70,20 m²
Bezugspunkt OK FB Reithalle -0.30
OK RFB
± 0.00
Container
Bezugspunkt OK
FB Reithalle -0.30
OK RFB
- 0.60
Grenze
12.00
11.70
12.00
A
A
Stahlstützen nach Statik
Sandsteinbalken
Betonsockel 24 cm stark, 1,60 m hoch
Betonsockel 24 cm stark, 2,20 m hoch
Betonsockel 24 cm stark, 2,20 m hoch
DV. 5.00 m
Stahlstützen nach Statik
DV. 1.00 m
DV. 1.00 m
DV. 1.00 m
B

# LAGEPLAN

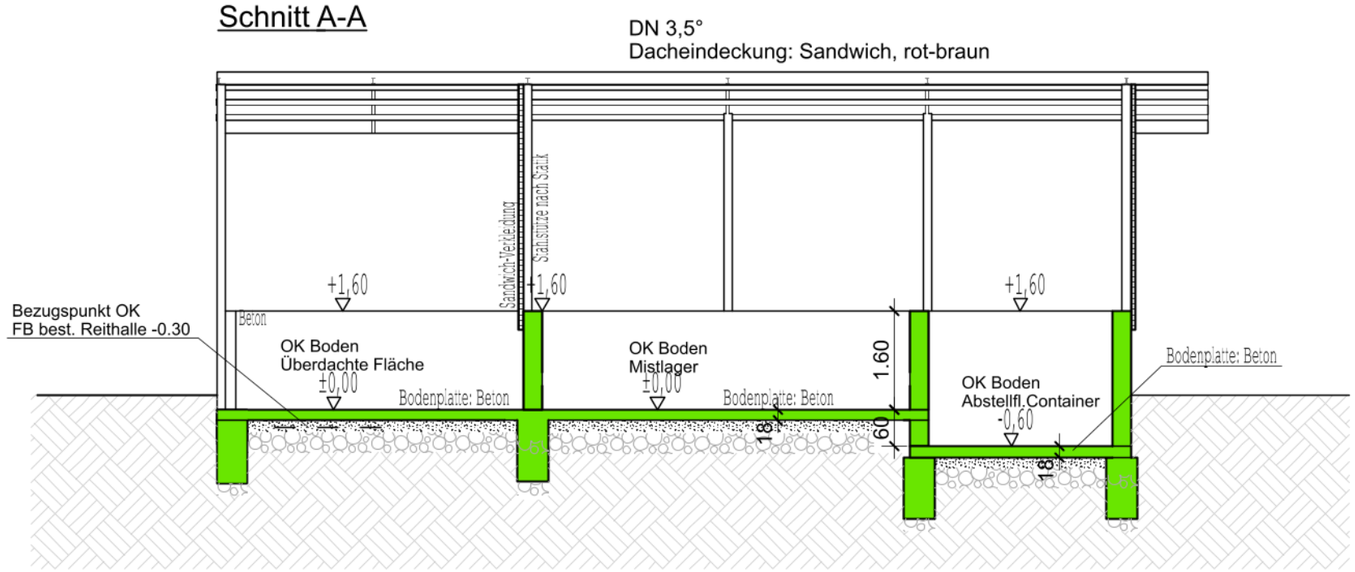
M. 1:500

Stadt: Dinkelsbühl
Gemarkung: Sittlingen
Landkreis: Ansbach

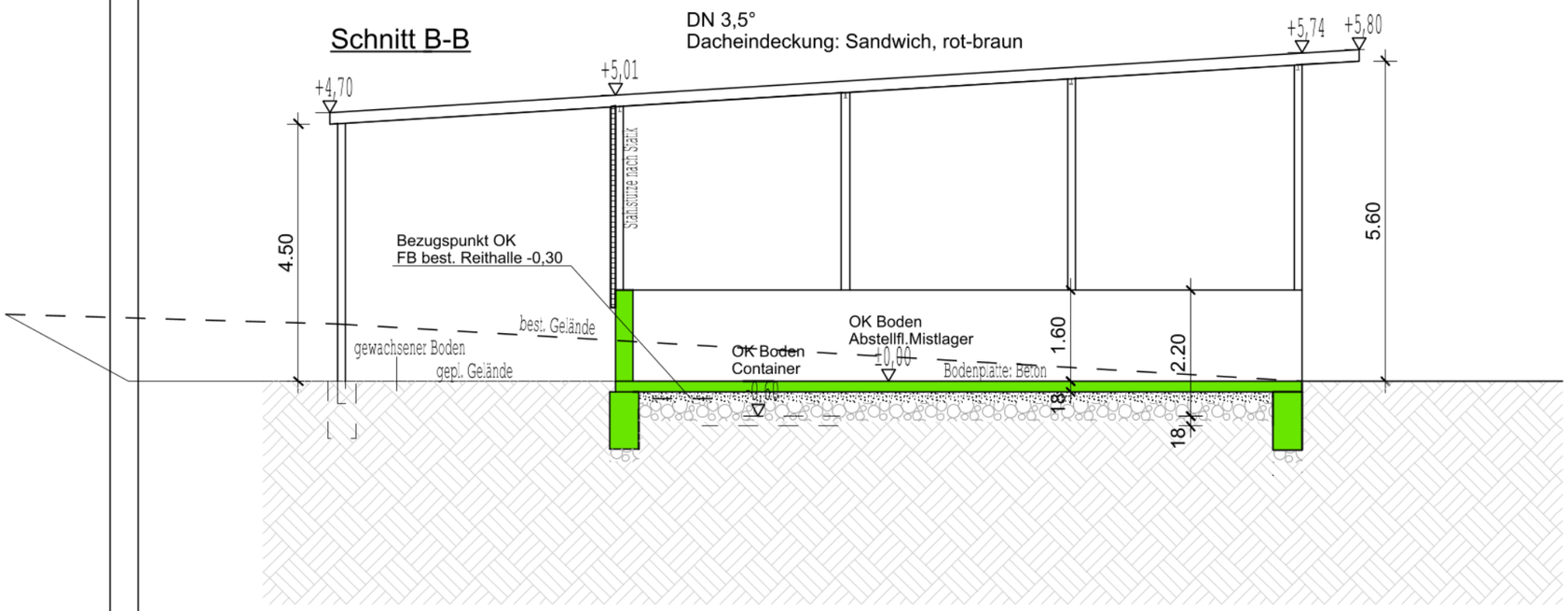


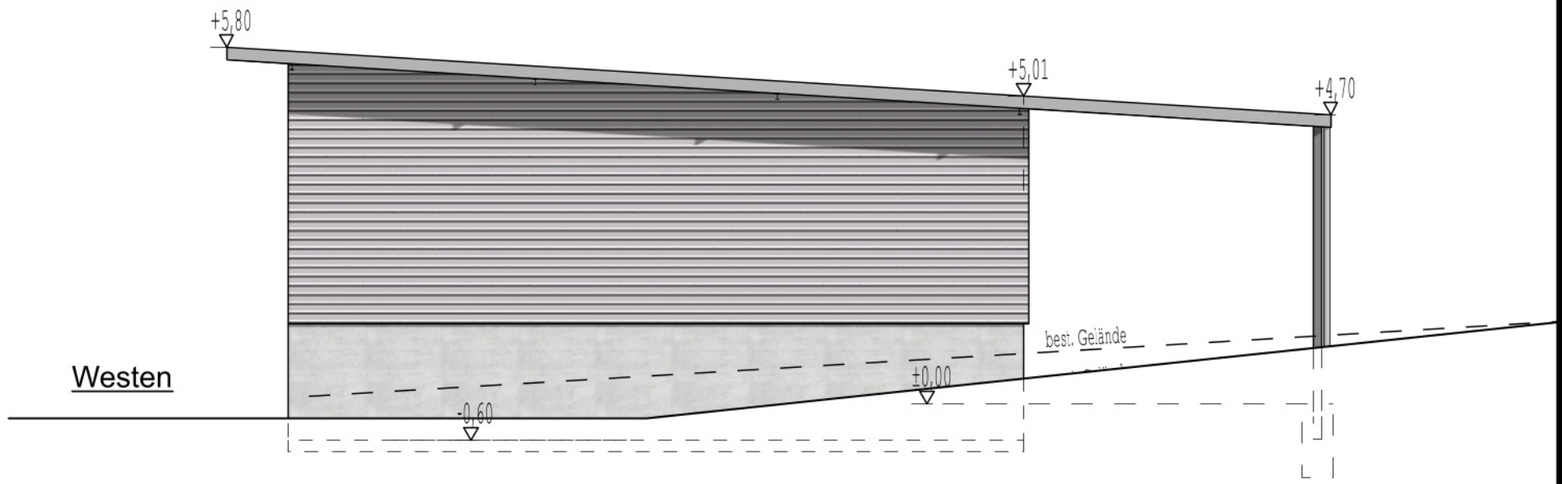

[redacted]

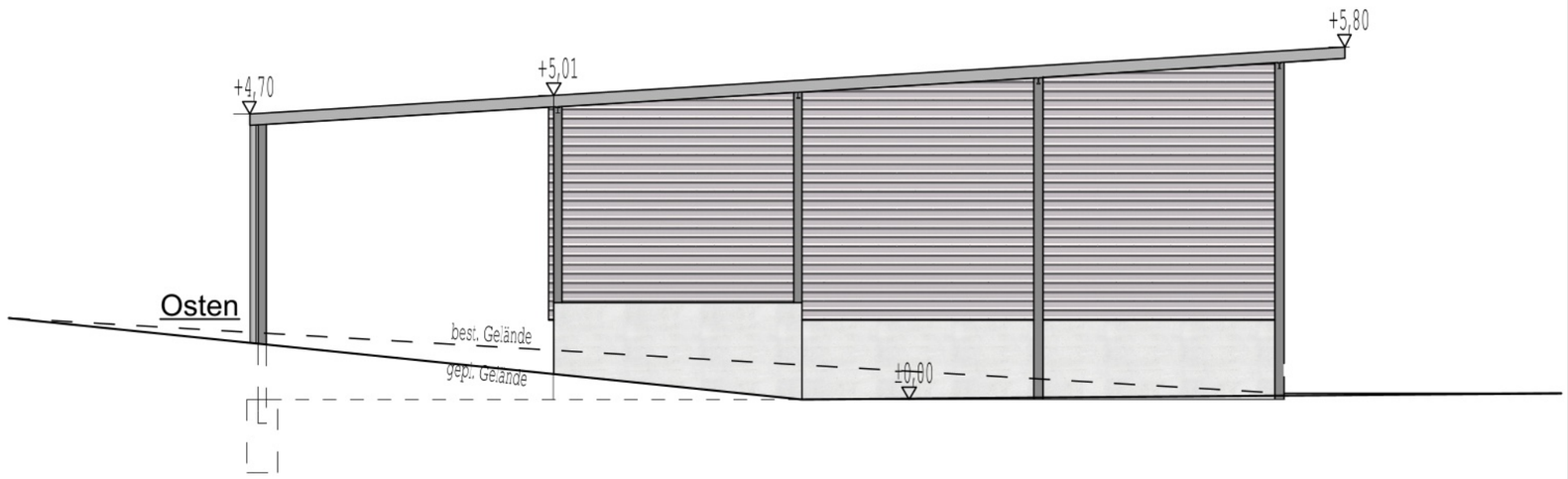
## Schnitt A-A




## Schnitt B-B

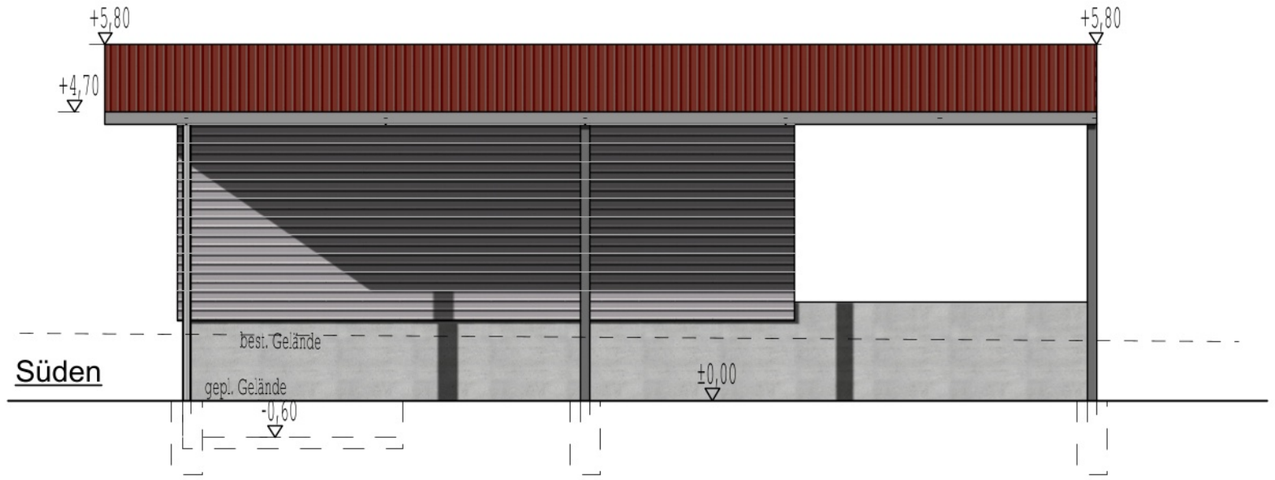


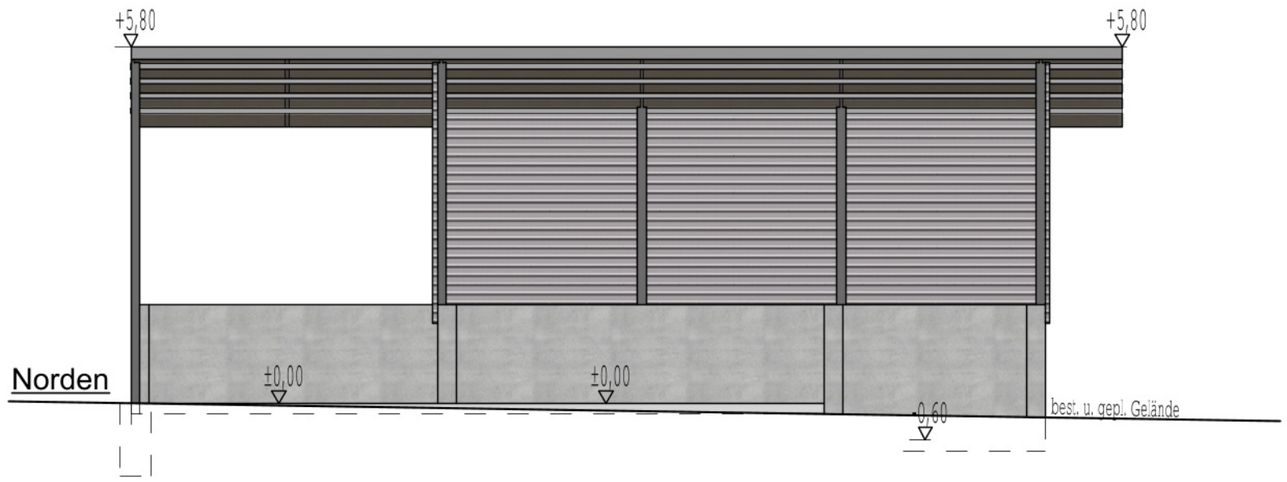



[redacted]

Blattgröße DIN A 3


+5,80
+5,80
+4,70
best. Gelände
Süden
gepl. Gelände
±0,00
-0,60


+5,80
+5,80
Norden
±0,00
±0,00
-0,60
best. u. gepl. Gelände

Ö 7

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 27.10.2026

**Vorlagen-Nr.:** 3/059/2026

**Berichterstatter:** Ehrmann, Lars

**Betreff:** Neubau Wohnhaus mit separatem Carport und Errichtung Tiny-House auf dem Grundstück Flur-Nr. 874, Gemarkung Seidelsdorf (Hardhof 1)

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bereits im März 2024 wurde dem Bauherrn in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Abbruch des bestehenden Wohnstallhauses auf dem Grundstück Hardhof 1 genehmigt.

Nun beabsichtigt der Antragsteller, anstelle des bisherigen Gebäudes ein neues Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie ein separates Carport zu errichten. Der bestehende Gewölbekeller soll erhalten bleiben und in den Neubau integriert werden.

Das Wohnhaus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40°, das mit roten Biberschwanzziegeln eingedeckt werden soll. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nicht vorgesehen. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstück können eingehalten werden.

Der Carport ist für drei Stellplätze vorgesehen und wird mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° ausgeführt. Die Firsthöhe beträgt ca. 3,40 m. Die geplante Grundstückszufahrt wurde bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.

Zusätzlich beabsichtigt die Bauherrschaft, auf dem Grundstück ein Tiny House in Holzständerbauweise zu errichten. Die Außenfassade soll wahlweise mit Holzleisten oder einer Blechfassade ausgeführt werden.
Das Tiny House dient vorrangig der temporären Unterbringung der Bauherrschaft während der Bauphase. Da diese derzeit in Brandenburg lebt, soll die Unterkunft das Wohnen vor Ort ermöglichen und eine Begleitung der Bauphase ermöglichen. Nach Abschluss der Bauarbeiten soll das Tiny-House vermietet werden.
Das Tiny-House ist mit einer Grundfläche von ca. 37,95 m² und Außenabmessungen von 11,00 m × 3,45 m geplant. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° vorgesehen. Die Firsthöhe beträgt ca. 4,00 m.

Anlagen: Ansichten, Grundrisse, Schnitte, Luftbild, Lageplan

**Vorschlag zum Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
**Ansbach**
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

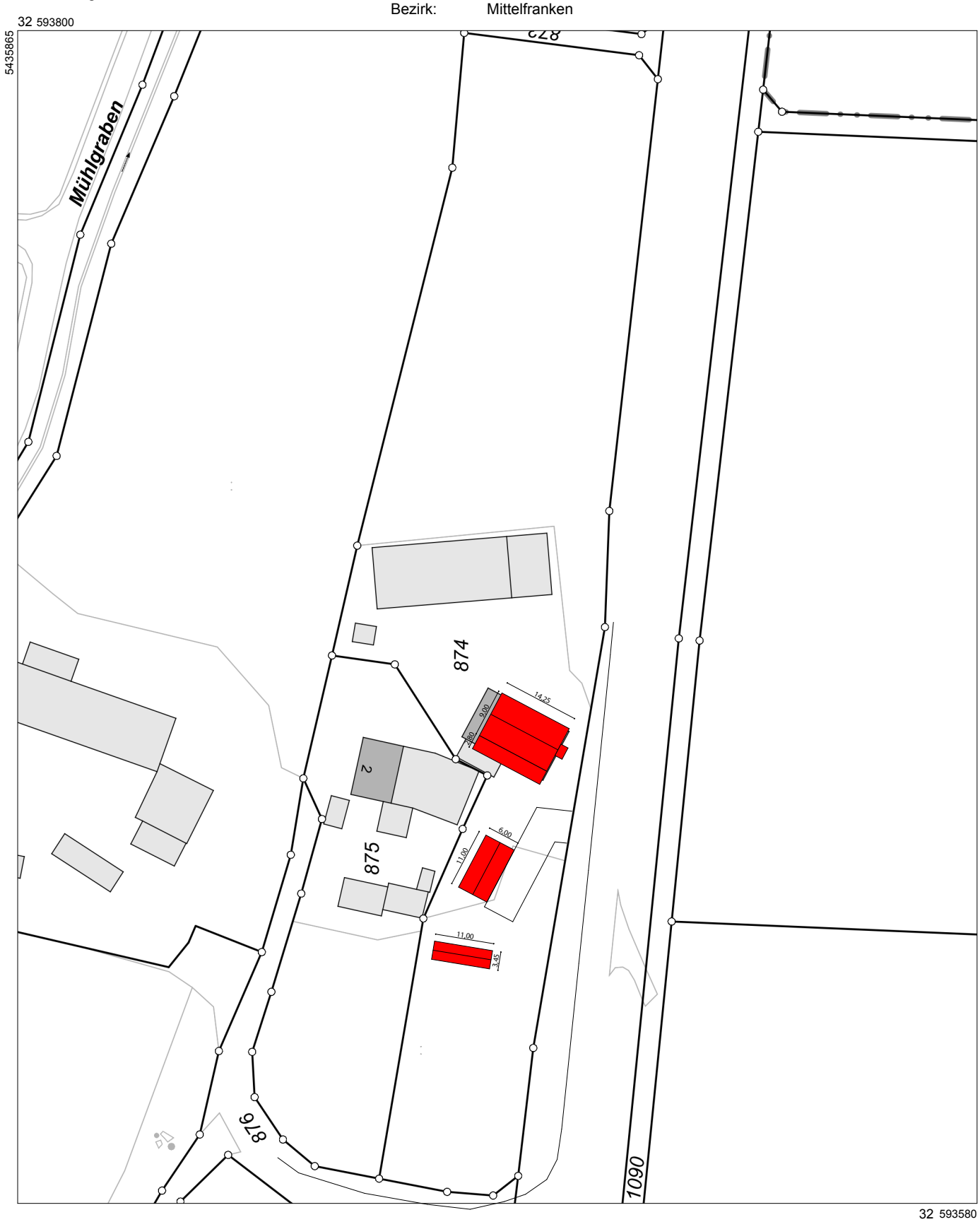
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurkarte 1:1000**
**zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorlV**

Erstellt am 27.08.2026

Flurstück: 874
Gemarkung: Seidelsdorf

Gemeinde: Dinkelsbühl
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken




Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Geschäftszeichen: 31/3036/2026

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.




Erstellt von: Lars Ehrmann, Stadtbauamt 21.10.2026

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

Maßstab 1:5000

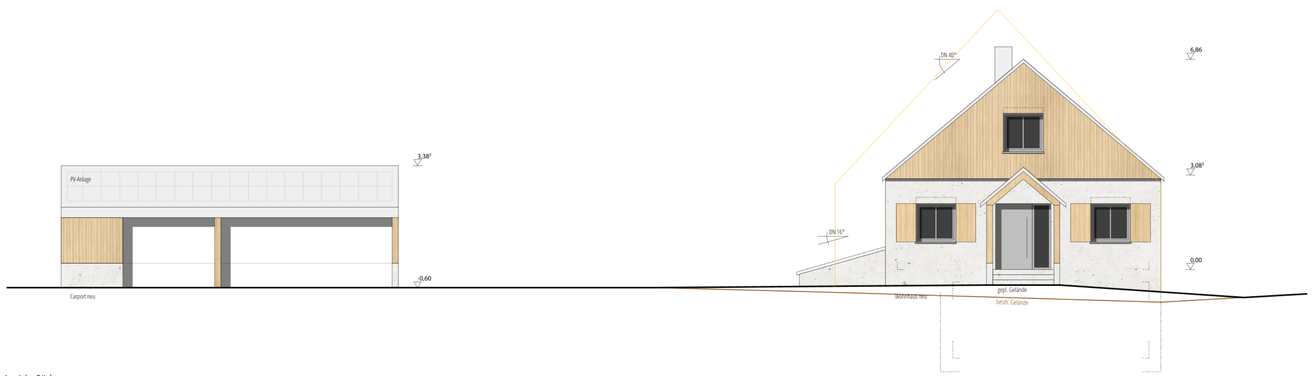
# Ö 7



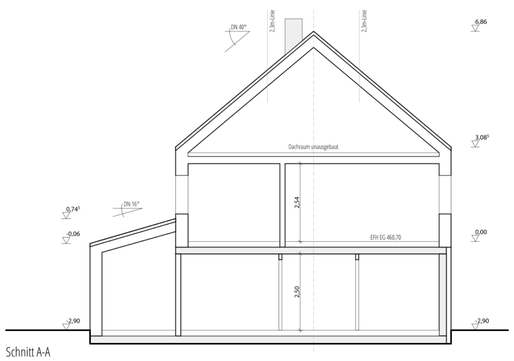

Grundriss Erdgeschoss




Grundriss Hanggeschoss

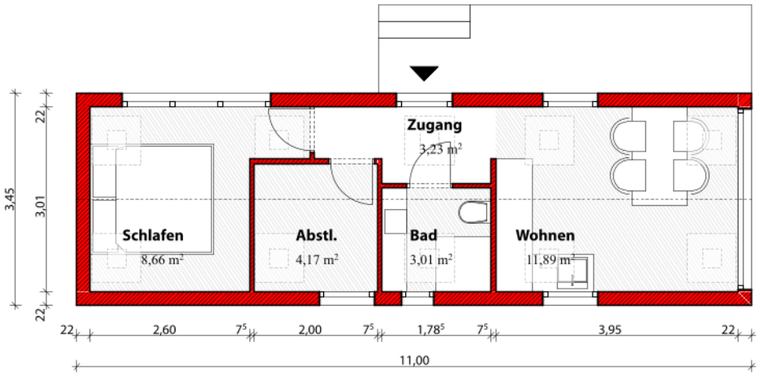



Ansicht Süd

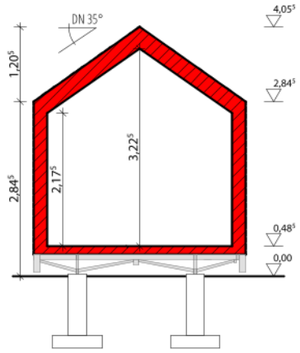



Schnitt A-A

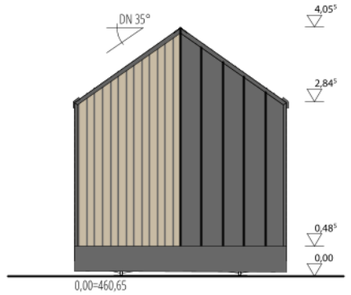
# Ö 7



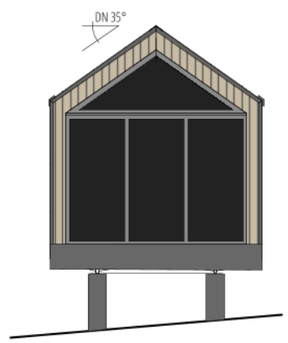

Grundriss



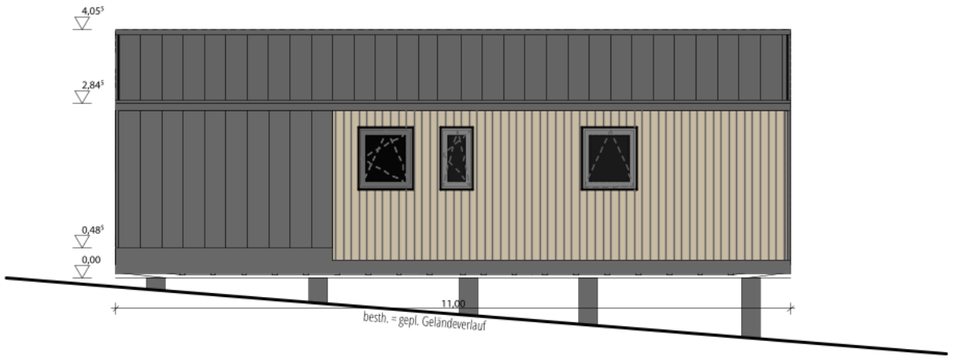

Schnitt A-A




Ansicht Süd




Ansicht Nord



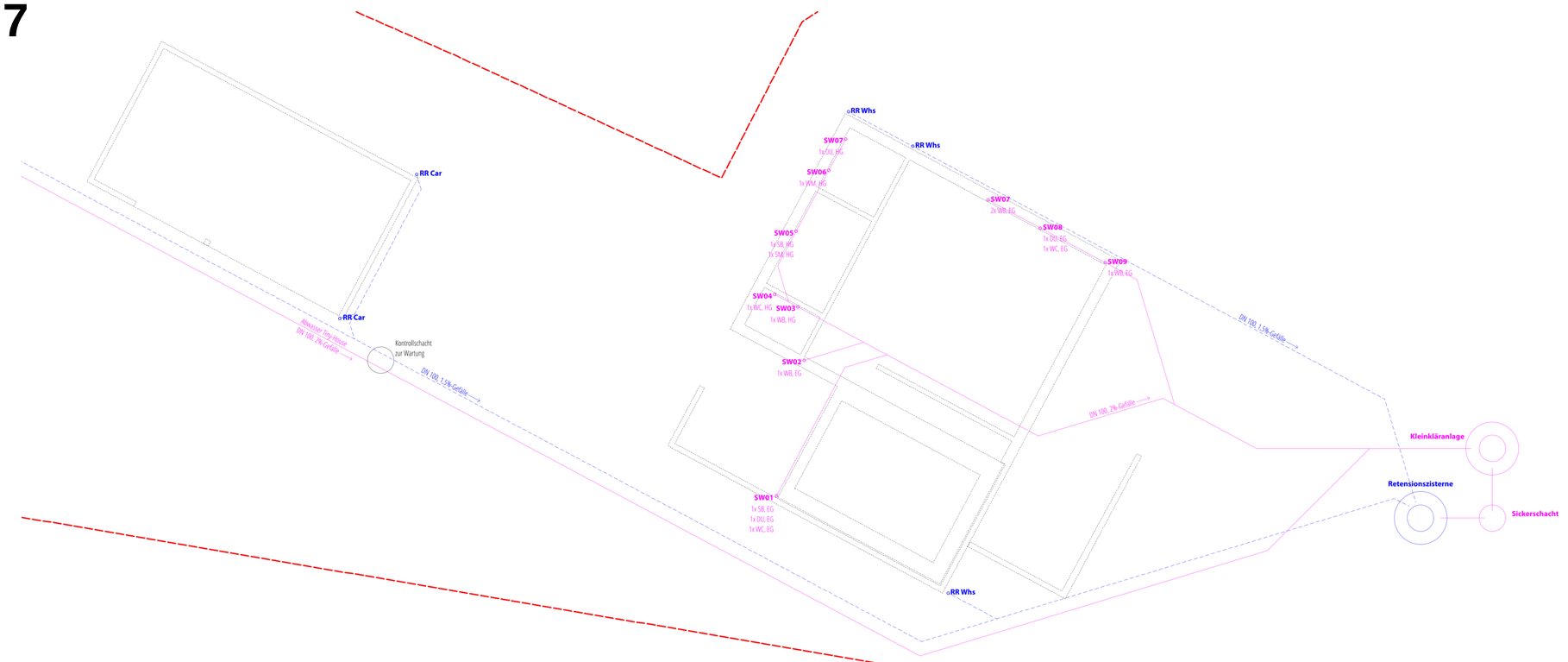

Ansicht Ost

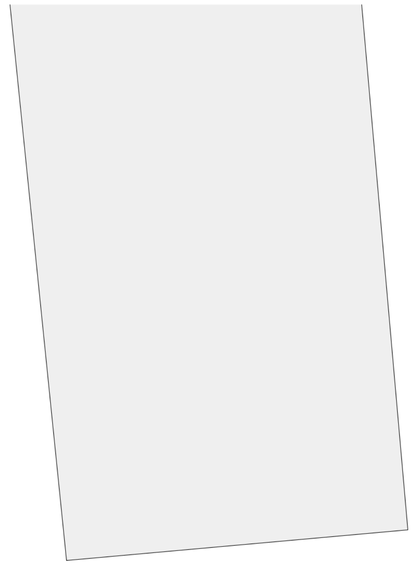



Ansicht West



# Ö 7



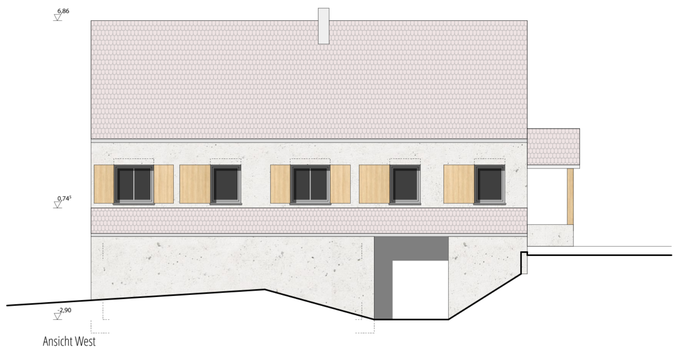



Beschreibung zu Entwässerung:
Das Grundstück verfügt über keinen Anschluss an einen öffentlichen Kanal. Das bestehende Entwässerungssystem ist nicht mehr Stand der Technik und wird beim Abbruch Hardhof 1 entfernt. Es soll an der bestehenden Scheuen eine neue vollbiologische Kleinkläranlage für das Tiny-House und Wohnhaus Hardhof 1 zentral errichtet werden. Das geklärte Wasser soll in einen Sickerschacht geführt werden, da sich auf dem Grundstück kein Teich o.ä. befindet. Regenwasser soll in eine Retensionszisterne geführt werden und der Notüberlauf an den Sickerschacht angeschlossen werden.
Auch sollen die neuen Versorgungs- bzw. Hausanschlussleitungen Wasser, Strom und Internet gebündelt in einen neuen Technikraum in der Scheune zentralisiert werden und von dort auf die einzelnen Gebäude verteilt.

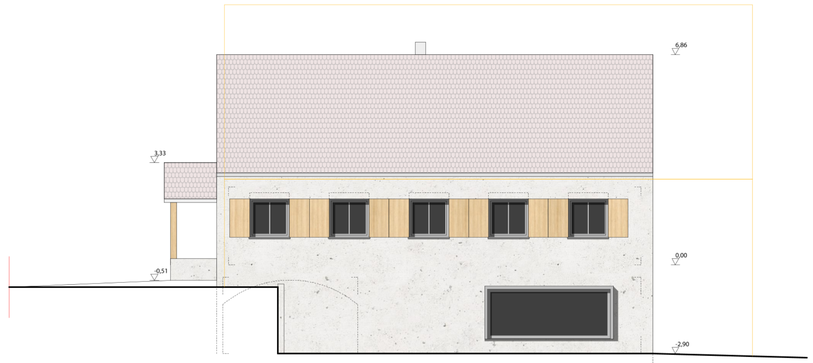
Grundriss Entwässerung



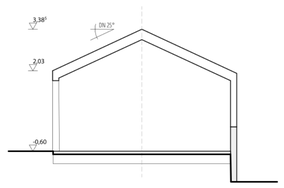

Ansicht Nord



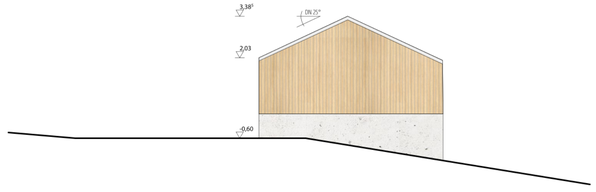

Ansicht West



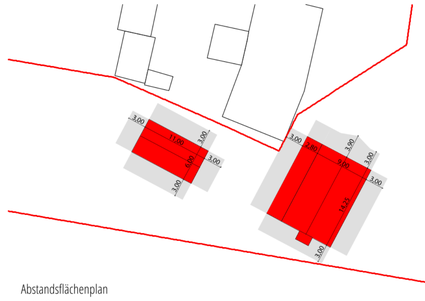

Ansicht Ost




Schnitt B-B - Carport




Ansicht Ost - Carport




Abstandsflächenplan
M 1:500

Ö 8

| | |
|---|---|
| **Sitzungsvorlage** | Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich |
| **am** | 27.10.2026 |
| **Vorlagen-Nr.:** | 3/061/2026 |
| **Berichterstatter:** | Ehrmann, Lars |
| **Betreff:** | Errichtung Carport – Hofackerstraße 6 |

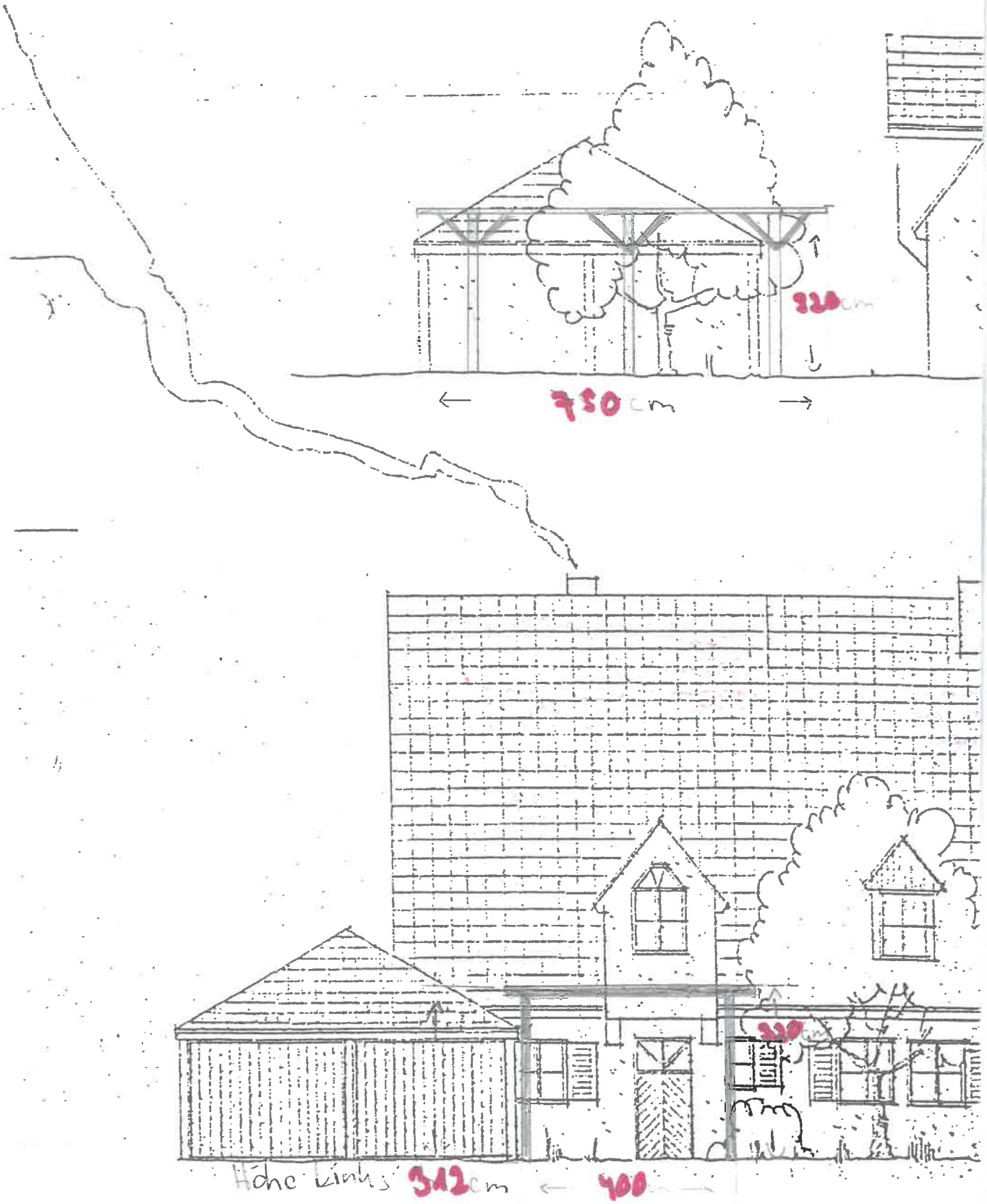
**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bauherr möchte ein Carport mit den Ausmaßen (7,5 x 4 m x 3,20 m) errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Königshain IV“.
Der Carport soll außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden. Es gibt im Geltungsbereich dieses B-Plans bereits Carports außerhalb der festgesetzten Flächen. Diese sind jedoch weniger einsehbar.

Anlagen: Luftbild, Ansichten, Bebauungsplan

**Vorschlag zum Beschluss:**

# Ö 8



# STADT DINKELSBÜHL · LANDKREIS ANSBACH
# BEBAUUNGSPLAN KÖNIGSHAIN IV




Die Stadt Dinkelsbühl erläßt aufgrund §2 Abs.1, §9 und §1o Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.Fassung vom 6.7.1979, BGBl I S.943 und Artikel 23 der Gemeindeverordnung f.d.Freistaat Bayern (GO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVBl S.9o3 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GVBl S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGBl S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 3o.7.1981 BGBl I S.833 diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2. Baugrenzen, Bauweise**

2.1 Baulinie, zwingend
2.2 Baugrenze
2.3 I — 1 Vollgeschoß zulässig
2.4 (I)/D — 1 Vollgeschoß zwingend und 1 Dachgeschoß als Höchstgrenze
2.5 (II) — 2 Vollgeschosse zwingend
2.6 (E) — nur Einzelhäuser zulässig
2.7 (D) — nur Doppelhäuser zulässig
2.8 (H) — nur Hausgruppen zulässig
2.9 g — geschlossene Bauweise
2.1o vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldach
2.11 Pultdach, wobei die Pfeilrichtung zum First zeigt
2.12 Zeltdach mit Durchfahrt und Angabe der lichten Durchfahrtshöhe von 3,5 m
2.13 z.B.4,5 — Durchfahrt mit Angabe der lichten Durchfahrtshöhe

**3. Öffentliche Verkehrsflächen**

3.1 Straßenbegrenzungslinie
3.2 öffentliche Verkehrsfläche
3.3 verkehrsberuhigte Wohnstraße
3.4 F — Fußweg
3.5 F+R — Fuß- und Radweg
3.6 z.B. 2P — öffentliche Stellplätze für KFZ mit Angabe der Anzahl
3.7 Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

**4. Garagen und Stellplätze**

### B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das Bauland ist nach § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Es gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen und deren Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

**3. Bauweise**

3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben mit Ausnahme der mit g für geschlossene Bauweise bezeichneten Flächen.

**4. Nebenanlagen**

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in oder an die Hauptgebäude oder Garagenbauten oder Pergolabauten oder Grundstückseinfriedungen zu integrieren und wie diese jeweils hinsichtlich Material und Farbe zu gestalten.

4.3 Garten- bzw. Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten sind für die Grundstücke mit eingeschossiger Bauweise zulässig. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 16 $m^2$ nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2,5 m betragen. Zulässige Materialien sind nur Holz, Glas und Dachziegel. Feuerstellen sind dort nicht zulässig.
Nur folgende schematisch dargestellten Typen sind zulässig:

Ansicht

Draufsicht

4.4 Pergolen bis zu einer Höhe von 2,2 m im Lichten sind zulässig. Sie können bis zu einer Grundfläche von max. 6,6 $m^2$ überdacht werden.

4.5 Sichtschutzwände zwischen Doppel- bzw. Reihenhäusern sind nur als lichte Holzkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2,2 m und einer Tiefe von max. 3,o m gartenseitig zulässig.

**5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen**

5.1 Die Bebauung soll sich der vorhandenen Topografie anpassen, d.h. es kann von der Stadt Dinkelsbühl -Stadtbauamt- in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Ansbach gefordert werden, daß Erdgeschoßfußböden nicht mehr als + 3o cm vom vorhandenen Geländeniveau abweichen bzw. der Neigungswinkel ggf. durch Geschoßsprünge innerhalb der Wohneinheiten überbrückt wird.

**6. Aufschüttungen**

6.1 Die Gebäude sind mit ihren Geschoßebenen der Topografie anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis + 3o cm zulässig. Es kann von der Stadt Dinkelsbühl -Stadtbauamt- in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Ansbach gefordert werden, daß der Übergang Erdgeschoß-Garten- Strassenkörper zumindest stellenweise niveaugleich ist.

**7. Äußere Gestaltung und bauliche Anlagen**

7.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt zwischen 5o° - 52°.

7.2 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote Tondachziegel oder ziegelrote Betondachsteine zulässig.

7.3 Die Hauptbaukörper sind als Satteldächer auszubilden.

7.4 Die zulässige Dachneigung der Nebenbaukörper mit Satteldach beträgt zwischen 45° - 52°.
Die zulässige Dachneigung der Nebenbaukörper mit Pult- oder Zeltdach beträgt zwischen 3o° - 45°.

7.5 Alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein. Haustiefe, Firsthöhe, Traufe, Dachneigung, Dachgauben sowie Dachdeckung müssen einheitlich sein.

7.6 Garagen und sonstige eingeschossige Zwischenbauten sind den Hauptbaukörpern in Materialwahl und Dachdeckung anzugleichen. Deren zulässige Dachneigung bei Satteldach beträgt zwischen 45° -52°, bei Zelt- oder Pultdach zwischen 3o° - 45°.

7.7 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.

7.8 Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Ihre Dachdeckung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
Die Dachneigung der Dachgauben und Zwerchhäuser wird zwischen 45° - 52° festgesetzt. Pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig, pro Hauswand ist max. 1 Zwerchhaus zulässig.
Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,5 m Außenmaß beschränkt, die Höhe der Fensterlichte in den Dachgauben darf 1,2 m nicht übersteigen. Die Breite der Zwerchhäuser ist auf max. 3,o m beschränkt.

7.9 Als Material für die im Bebauungsplan zu errichtenden Häuser ist zugelassen: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, verputzter Beton, gestrichenes oder naturlasiertes Holzwerk, lackierte Stahlteile.

7.10 Kamine sind im Außenbereich entsprechend den Hauswänden zu verputzen.

7.11 Hauseingangstüren sind nur in Holzkonstruktion zulässig.

7.12 Balkone sind nur bis zu einer max. Breite von 1,8 m und max. Tiefe von 1,8 m zulässig.

7.13 Die Fenster und Terrassentüren sind durch Sprossen zu unterteilen.

7.14 Die Fenster- und Türöffnungen in der Breite dürfen im Lichten max. 1,3 m betragen.

. Ausfertigung

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26. Juni 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20. Juli 1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26. Juni 1985 hat in der Zeit vom 12. August 1985 bis einschließlich 13. September 1985 stattgefunden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25./27. September 1985 wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 15. November 1985 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung führte zu einer Änderung des Planentwurfes. Der Stadtrat hat den Entwurf und die Begründung in der Fassung vom 18. Dezember 1985 gebilligt und die nochmalige Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. Dezember 1985 wurde daher mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 2. Januar 1986 bis einschließlich 3. Februar 1986 öffentlich ausgelegt.
Dinkelsbühl, den 2. April 1986
Stadt Dinkelsbühl
BAYERN · STADT DINKELSBÜHL
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

2. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19. Februar 1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 18. Dezember 1985 als Satzung beschlossen.
Dinkelsbühl, den 2. April 1986
Stadt Dinkelsbühl
BAYERN · STADT DINKELSBÜHL
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

3. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 06. JUNI 1986 Nr. 610 - 21 IV / 3 gem. § 11 BBauG genehmigt.
Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
~~Ansbach, den~~
~~LANDRATSAMT ANSBACH~~
STADT DINKELSBÜHL
I.A.
DR. WALCHSHÖFER
1. BÜRGERMEISTER

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11. JUNI 1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Dinkelsbühl/Stadtbauamt -II. Stock/Zi. 29- zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.
Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
Stadt Dinkelsbühl
BAYERN · STADT DINKELSBÜHL
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
STADT DINKELSBÜHL
Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
BAYERN · STADT DINKELSBÜHL
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

Planung:

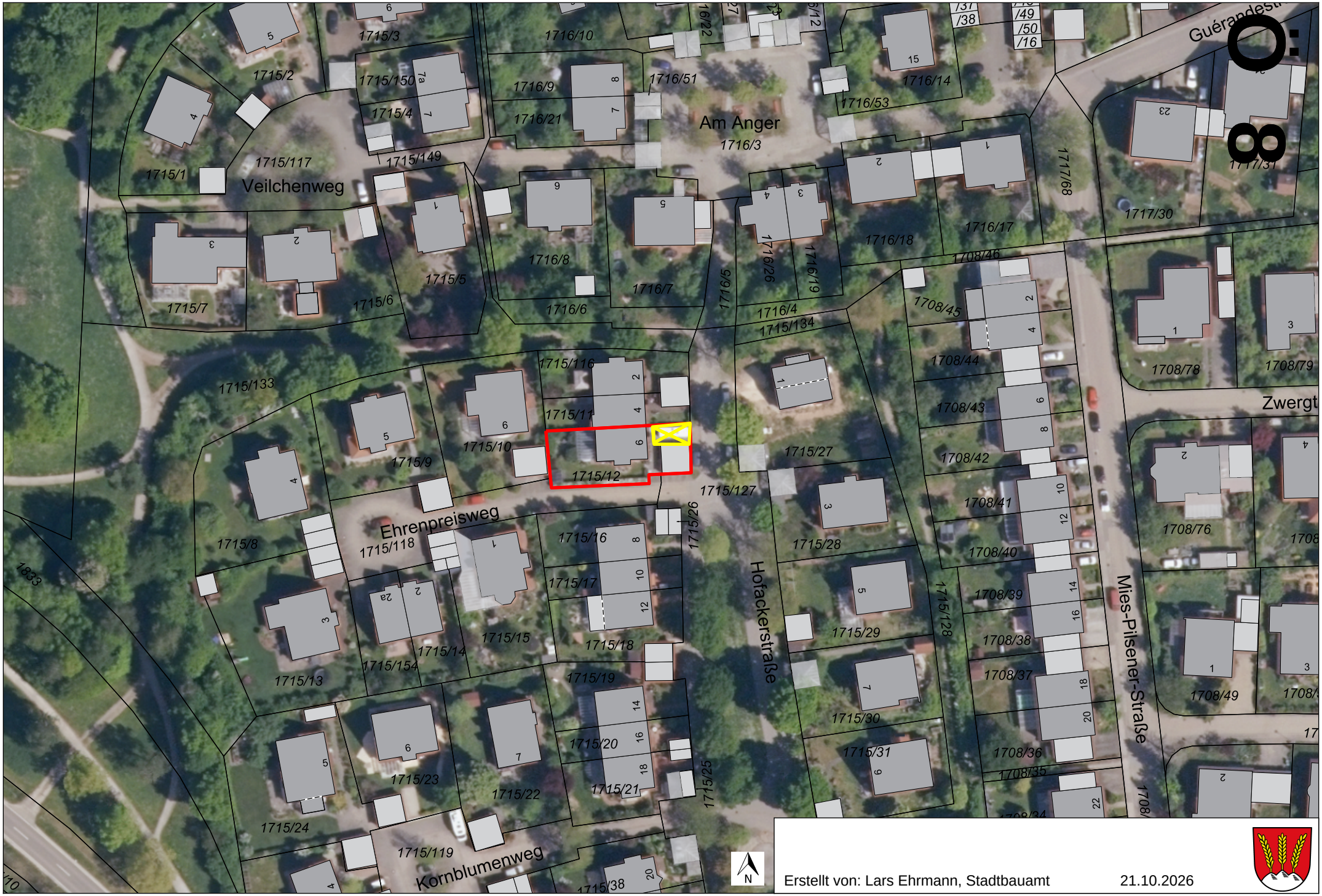
Entwurfsverfasser Stadtplanung:

t o p o s
Dipl.Ing.F. Becker-Nickels Dipl.Ing. H.E. Steuernagel
Stadtplaner und Architekten
Leopoldstraße 62 8000 München 40

Entwurfsverfasser Grünordnung:

Dipl. Ing. J. Voss
Landschaftsarchtekt
Sophie Stehle Str. 3 8000 München 19

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vorentwurf | 26.6.1985 | | |
| Neuer Entwurf/gefertigt | 25.9.1985 | redaktionelle Änderung: | 27.9.1985 |
| Änderung: | 18.12.1985 | redaktionelle Änderung: -Verfahrensvermerke- | 02.4.1986 |




Erstellt von: Lars Ehrmann, Stadtbauamt 21.10.2026

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

Maßstab 1:1000