Bekanntgabe
einer öffentlichen Sitzung

Am **Mittwoch, 11.11.2026, um 16:00 Uhr**
findet als **Vor Ort-Termin (Treffpunkt Hardhof 1),**
eine **9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses** mit
folgender Tagesordnung statt:

1. Neubau Wohnhaus mit separatem Carport und Errichtung Tiny-House auf dem Grundstück Flur-Nr. 874, Gemarkung Seidelsdorf (Hardhof 1)
2. Errichtung Carport – Hofackerstraße 6
3. Ortstermin Dreifachturnhalle
   Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift vom 27.10.2026

Dinkelsbühl, 03.11.2026

Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Ö 1

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 11.11.2026

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.

8. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses — Tagesordnungspunkt Nr. 7

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Es soll ein Ortstermin stattfinden, bei dem der Bauherr die geplanten Baukörper vor Ort absteckt.

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

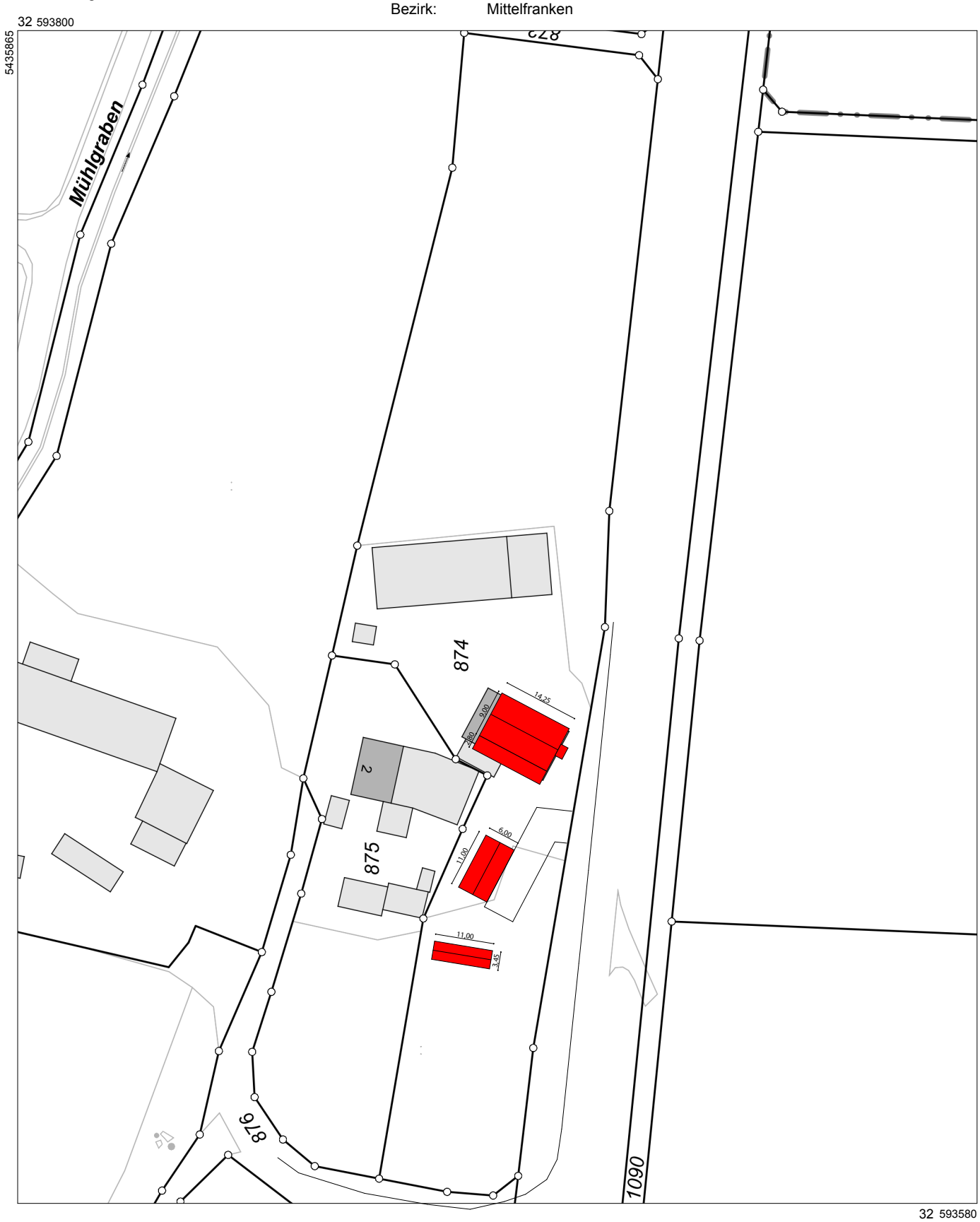
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

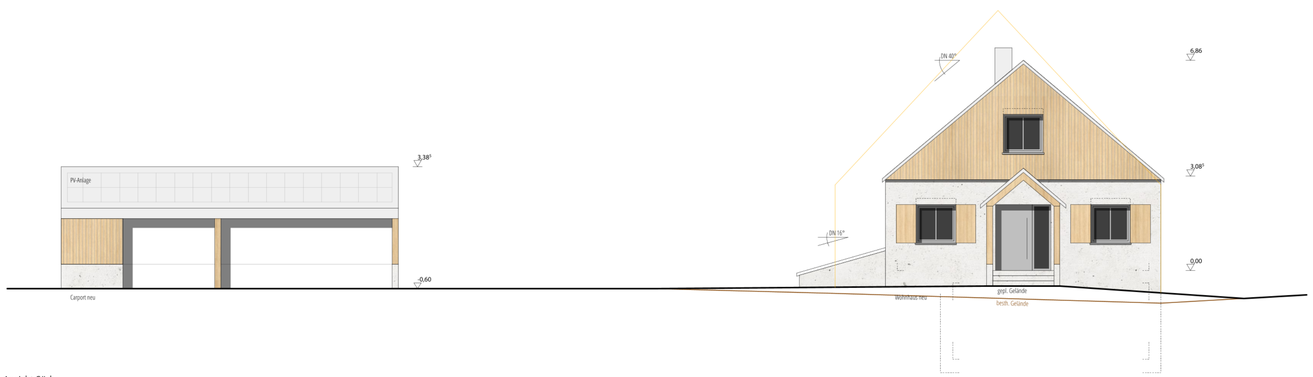
Ö 1



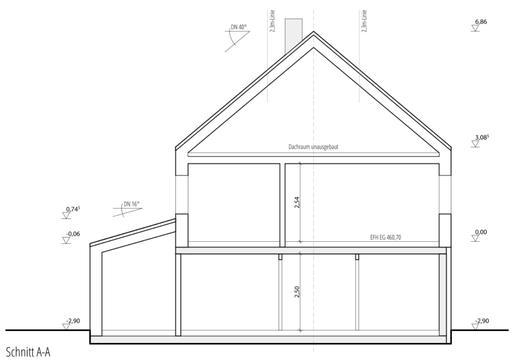
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Hanggeschoss

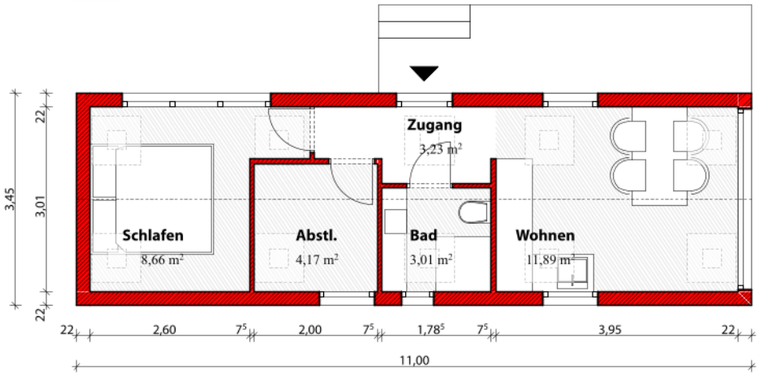


Ansicht Süd

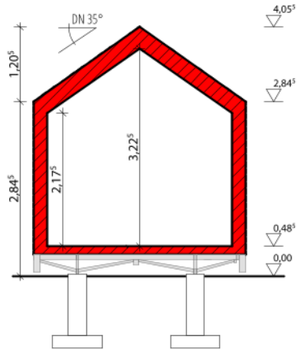


Schnitt A-A

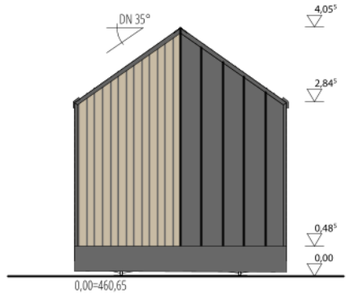
Ö 1



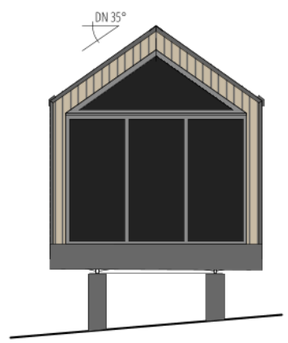
Grundriss



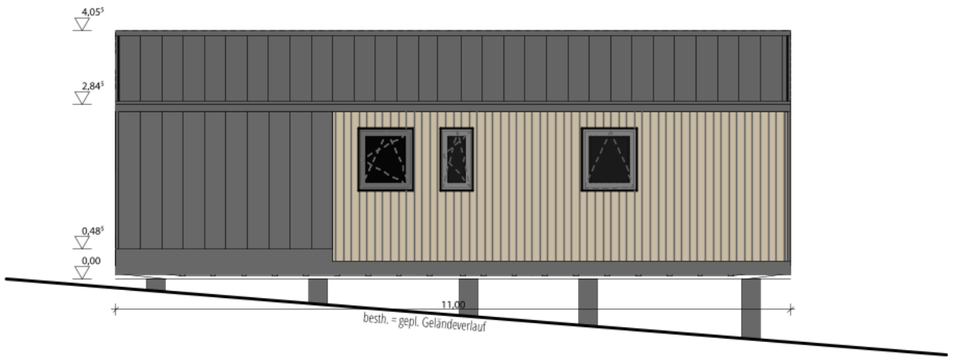
Schnitt A-A



Ansicht Süd



Ansicht Nord



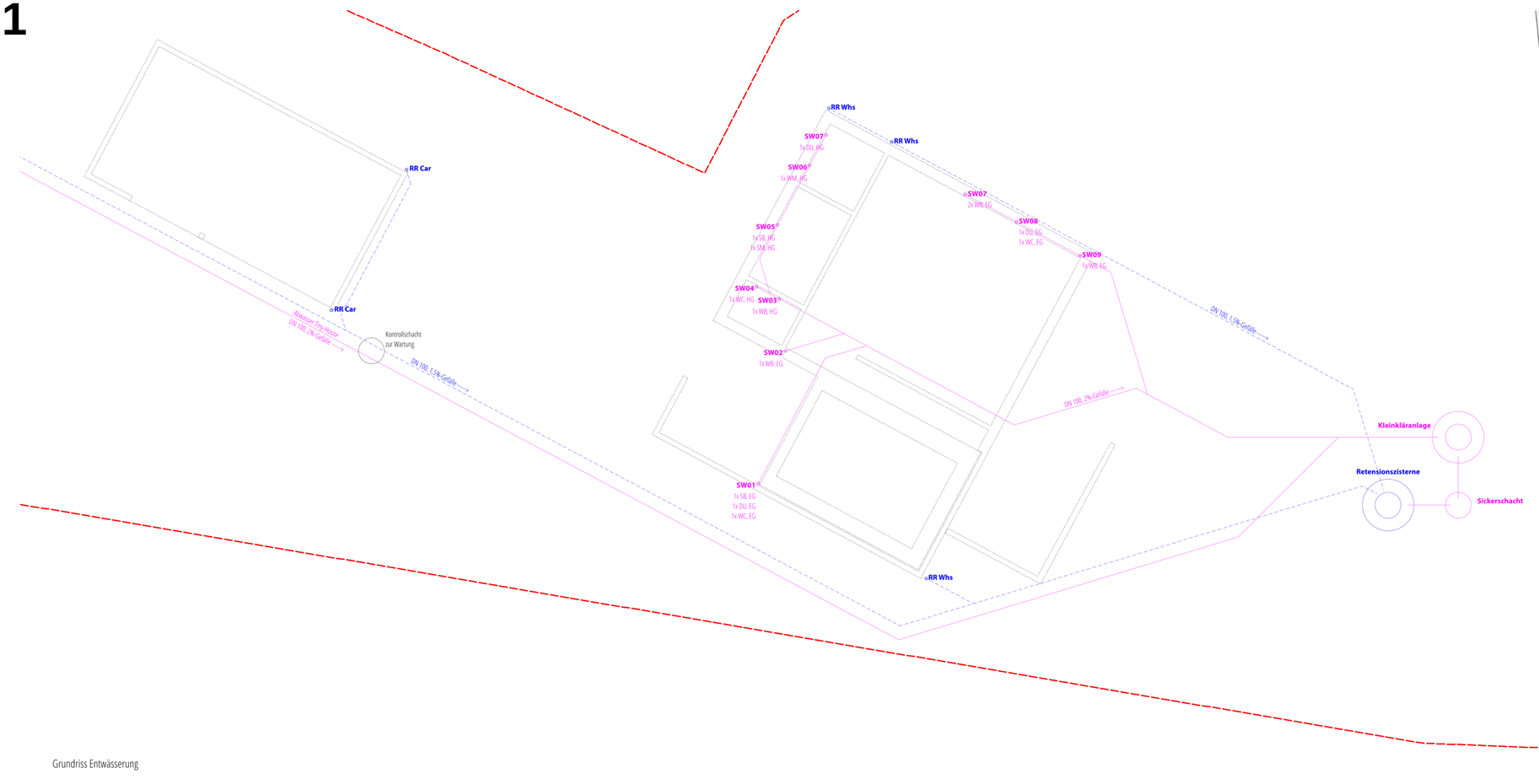
Ansicht Ost

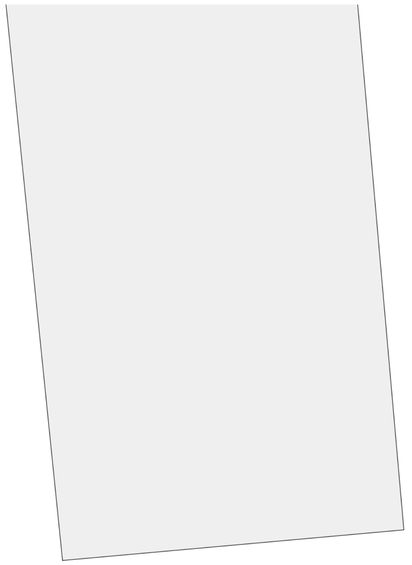


Ansicht West



Ö 1



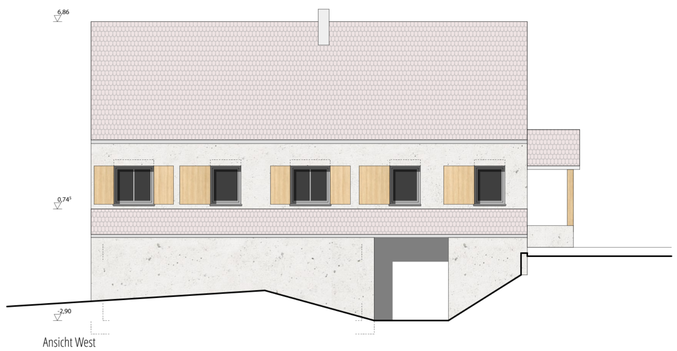


Beschreibung zu Entwässerung:
Das Grundstück verfügt über keinen Anschluss an einen öffentlichen Kanal. Das bestehende Entwässerungssystem ist nicht mehr Stand der Technik und wird beim Abbruch Hardhof 1 entfernt. Es soll an der bestehenden Scheuen eine neue vollbiologische Kleinkläranlage für das Tiny-House 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.

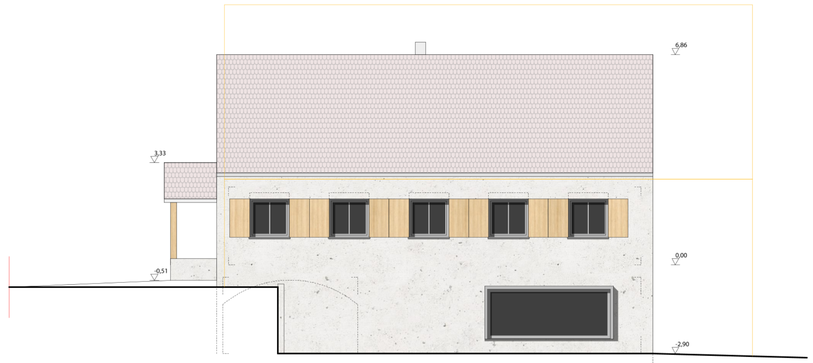
Grundriss Entwässerung



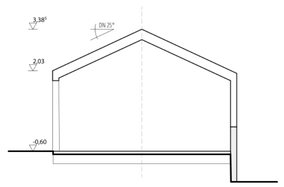
Ansicht Nord



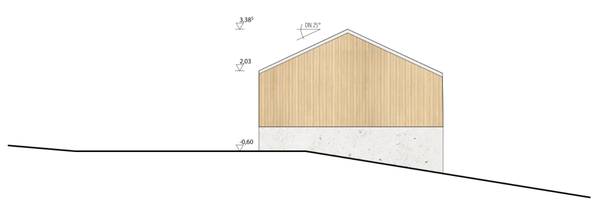
Ansicht West



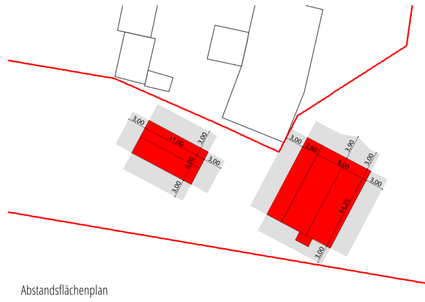
Ansicht Ost



Schnitt B-B - Carport



Ansicht Ost - Carport



Abstandsflächenplan
M 1:500

Ö 2

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 11.11.2026

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:

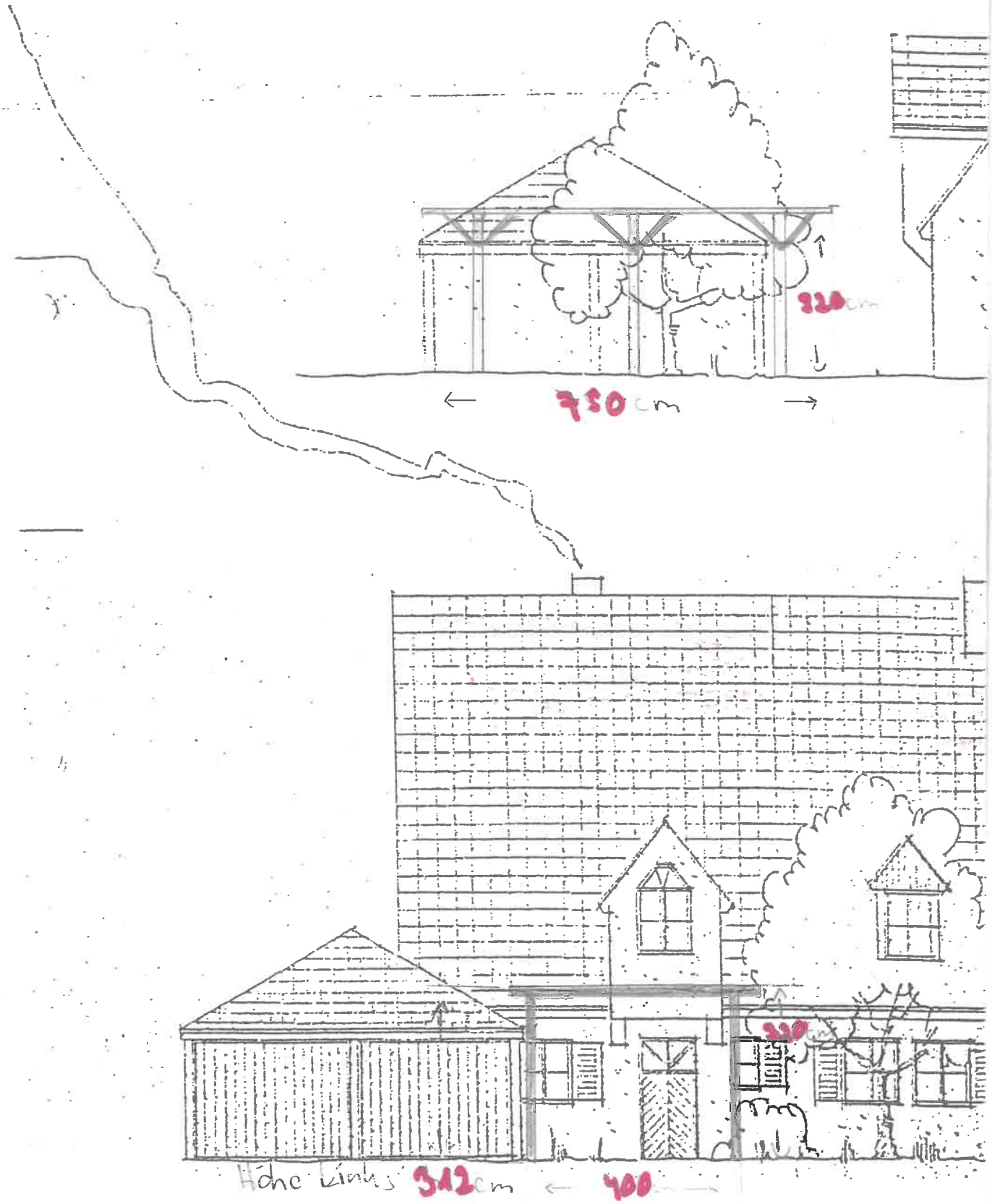
8. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses — Tagesordnungspunkt Nr. 8

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Es soll einen Vorortttermin geben.

9. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses — Tagesordnungspunkt Nr. 3

Ö 2





Die Stadt Dinkelsbühl erläßt aufgrund §2 Abs.1, 10 und §10 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.Fassung vom 8.12.1977, GVBl S.943 und Artikel 23 der Gemeindeverordnung f.d.Freistaat Bayern (GO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 25.9.1962, GVBl S.261 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 I S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 BGBl I S.833 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Baugrenzen, Bauweise
2.1 Baulinie, zwingend
2.2 Baugrenze
2.3 I I vollgeschoß zulässig
2.4 I/O I vollgeschoß zwingend und 1 Dachgeschoß als Höchstgrenze
2.5 II II 2 vollgeschosse zwingend
2.6 nur Einzelhäuser zulässig
2.7 nur Doppelhäuser zulässig
2.8 nur Hausgruppen zulässig
2.9 G geschlossene Bauweise
2.10 vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldach
2.11 Hutdach, wobei die Firstrichtung zum First zeigt
2.12 Zeltdach mit Durchfahrt und Angabe der lichten Durchfahrtshöhe von 3,5 m
2.13 2,5/3,5 Durchfahrt mit Angabe der lichten Durchfahrtshöhe

3. Öffentliche Verkehrsflächen
3.1 Straßenbegrenzungslinie
3.2 Öffentliche Verkehrsfläche
3.3 verkehrsberuhigte Wohnstraße
3.4 Fußweg
3.5 Fuß- und Radweg
3.6 Öffentliche Stellplätze für Kfz mit Angabe der Anzahl
3.7 Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

4. Garagen und Stellplätze
4.1 GA Fläche für Einzel- bzw. Doppelgaragen
4.2 2 GA Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Anzahl
4.3 privater Stellplatz / Carport

5. Grünordnung
5.1 Öffentliche Grünfläche
5.2 zu erhaltende Bäume
5.3 zu pflanzende Bäume 1.Ordnung
5.4 zu pflanzende Bäume 2.Ordnung
5.5 zu pflanzende Obstbäume
5.6 Ortsrandbegrünung
5.7 KSP öffentliche Kinderspielplätze
5.8 Wasserflächen
5.9 Spielplatz für Kleinkinder
5.10 Parkanlage
5.11 Bolzplatz
5.12 2,0 Lärmschutzwall, geplanter mit Höhenangabe in m über geplantem Geländeniveau Bolzplatz (hw1,5 m) bzw. über vorhandenem Fahrbahnniveau Südring (hw2,5 m)

6. Sonstige Planzeichen
6.1 2,0 Maßangabe in Metern
6.2 Standort für Umformerstation
6.3 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art der Nutzung und verschiedenem Maß der Nutzung
6.4 A Kanalschächte
6.5 Lärmschutzmauer, 2,0 m über Geländeniveau Grundstück
6.6 Pergola
6.7 Sichtdreieck

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet 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 Überschreitungen 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 Unterirdische Versorgungsanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in oder an den Hauptgebäude oder Garagenbauten oder Parzellenzäune 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 überdeckte Grundfläche darf je Grundstück und Geschoßeinheit 16 m² nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2,5 m betragen. Zulässige Materialien sind nur Holz, Ziegel 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 inklinchen sind zulässig. Sie können bis zu einer Grundfläche von max. 4,0 m² überdeckt werden.
4.5 Stirnseitenwände zwischen Doppel- bzw. Reihenhäusern sind nur als lichte Holzkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2,2 m und einer Tiefe von max. 1,0 m Parte-Seitig 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 Erdgeschoß-Böden nicht mehr als ± 30 cm von vorhandenen Geländeniveau abweichen bzw. der Geländungswinkel ggf. durch Geschoßabstufungen innerhalb der Baufenster überbrückt wird.

6. Aufschüttungen
6.1 Die Gebäude sind mit ihren Geschossen der Topografie anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis ± 1,0 m 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 30° - 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 30° - 45°.
7.5 Alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein. Traufhöhe, Firsthöhe, Traufe, Dachneigung, Dachgauben sowie Dachdeckung müssen einheitlich sein.
7.6 Garagen und sonstige eingeschossige Wirtschaftsräume sind den Hauptbaukörpern in Materialwahl und Dachneigung anzugleichen, soweit zulässige Dachneigung bei Satteldach beträgt zwischen 45° - 52°, bei Zelt- oder Walmdach zwischen 30° - 45°.
7.7 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.
7.8 Dachgauben und zwerchhäuser sind zulässig. Ihre Dachneigung 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 Fensterflächen in den Dachgauben darf 1,2 m nicht übersteigen. Die Breite der Zwerchhäuser ist auf max. 3,0 m beschränkt.
7.9 Als Material für die im Bebauungsplan zu errichtenden Häuser ist zugelassen geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, verputzter Beton, gestrichenes oder naturbelassenes Holzwerk, lackierte Stahlteile.
7.10 Kamine sind im Außenbereich entsprechend den Hausfarben 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 1,0 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.

8. Garagen und Stellplätze
8.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze gefordert, die entsprechend der Planzeichnung entweder als Garage (GA), Gemeinschaftsgarage (2GA), privater Stellplatz/Carport (C), oder öffentlicher Stellplatz (P) auszuweisen sind.
Pro Wohneinheit ist davon mind. 1 Stellplatz entweder als Garagenplatz (GA, 2GA) oder privater Stellplatz/Carport (C) nachzuweisen.
Die privaten Stellplätze/Carport (C) sind durch Pflanzgebote/Pergolen zu umfassen. Diese Pflanzgebote können mit einem Glas- oder Ziegeldach entsprechend der unter 5.3 schematisch dargestellten Typen oder mit einem flachgeneigten Glasdach überdacht werden. Alle übrigen Materialien sind ausgeschlossen.
8.2 Die im Plan ausgewiesenen Garagenflächen und Flächen für die privaten Stellplätze/Carport dürfen nämlichen ihrer Lage geringfügig verändert werden, wenn dadurch andere festgesetzungen dieses Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden.

9. Einfriedungen und Grünordnung
9.1 Im öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen als Holzzäune mit senkrechter Lattung - schlichter Stakenzaun - mit einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.
Sockel sind nicht zulässig. Gartentüren und in Parzellen integrierte Einfriedungen sind nur in Holzkonstruktion zulässig.
9.2 Die Höhe der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zwischenzäune sind heimatlich einzugrünen.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Soweit sind mind. 75 % der Flächen mit Bepflanzungen und zu 25 % mit Strauchpflanzungen zu versehen.

Der Gründordnungsplan vom 25.9.1985 i.d.Fassung vom 10.10.1985 und Änderung vom 18.12.1985 verfaßt von Landschaftsarchitekt Dipl.Ing.Jürgen Voss, München, ist Bestandteil des Bebauungsplans

C. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
3. 2.04 566 Flurstücksnummern
4. vorhandene Hauptgebäude
5. vorhandene Nebengebäude
6. entfallende Grundstücksmauern
7. Böschungen
8. Treppen
9. Stellung der Baukörper
10. 456,20 Höhenkote in m

STADT DINKELSBÜHL · LANDKREIS ANSBACH
BEBAUUNGSPLAN KÖNIGSHAIN IV

. 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
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

2. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluß des Stadtrates vom 9. Februar 1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 18. Dezember 1985 als Satzung beschlossen.
Dinkelsbühl, den 2. April 1986
Stadt Dinkelsbühl
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

3. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 26. JUNI 1986 Nr. 610-2 IV/3 gem. § 11 BBauG genehmigt.
Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
STADT DINKELSBÜHL
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 a sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.
Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
Stadt Dinkelsbühl
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

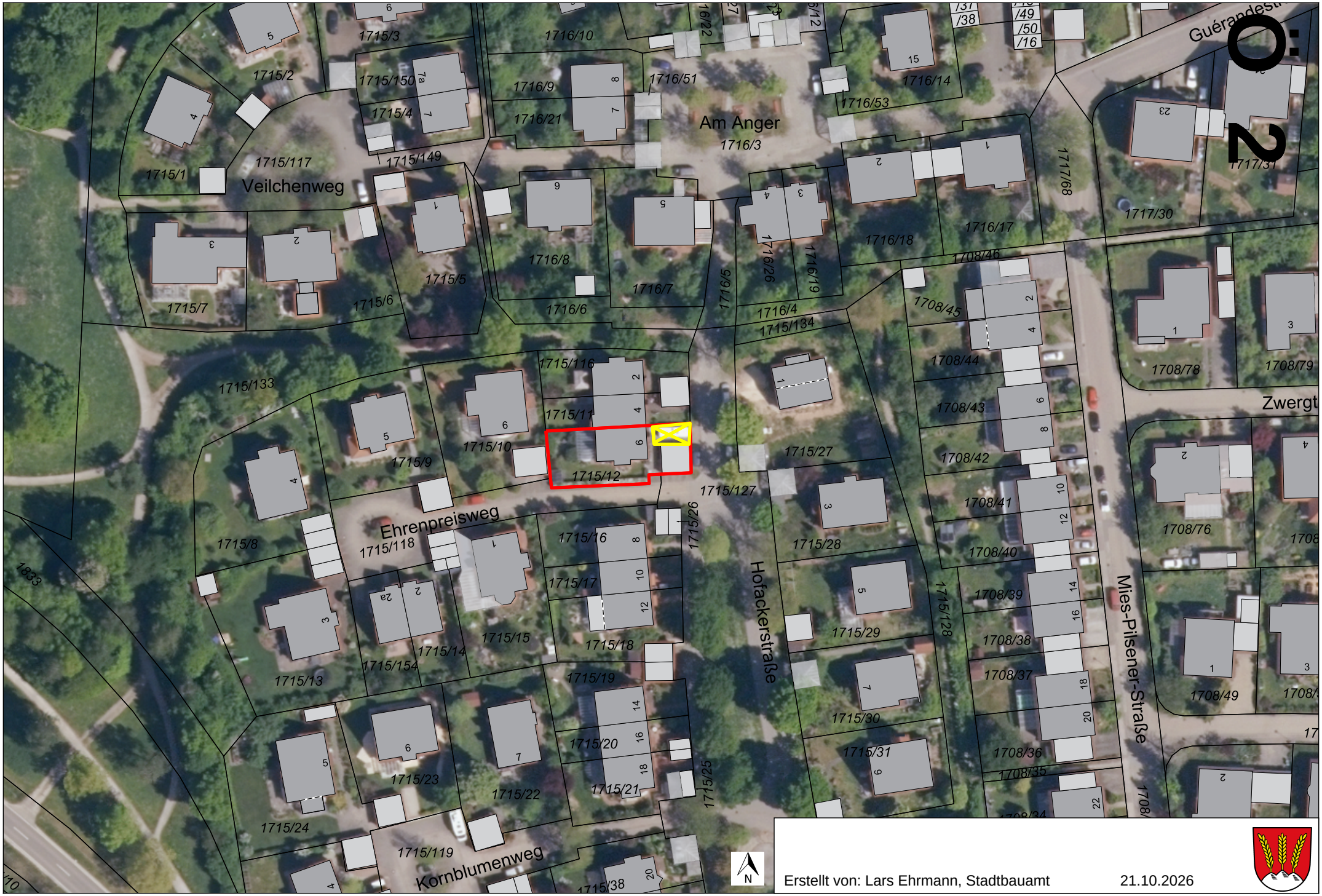
5. Ausgefertigt:
STADT DINKELSBÜHL
Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

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. Jr. Voss
Landschaftsarchitekt
Sophie Stehle Str. 1 8000 München 19

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



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