Bekanntgabe
einer öffentlichen Sitzung

Am **Mittwoch, 02.12.2026, um 16:30 Uhr**
findet im **Rathaus, Sitzungssaal,**
eine **11. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses** mit
folgender Tagesordnung statt:

Die Sitzung beginnt mit einem Ortstermin in der Fladergasse 2.

1. Ortstermin- Umbau und Sanierung des Anwesens Fladergasse 2, Flur-Nr. 688, Gem. Dinkelsbühl
2. Neugestaltung der Vordere u. Hinteren Priestergasse, Grasergasse und Teilstück Spitalgasse
   - Entwurfsplanung
3. Errichtung eines Doppelhauses mit je 3 Wohneinheiten sowie 6 Garagen, Neustädtlein 10, Flur-Nr- 269, Gem. Neustädtlein
4. Errichtung eines Tiny-House, Hardhof 1, Flur-Nr. 874, Gem. Seidelsdorf
5. Errichtung einer Festmistanlage, Rain 8, Flur-Nr. 156, Gem. Segringen

Verschiedenes

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 26.11.2026

Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Ö 1

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 02.12.2026

Vorlagen-Nr.: 3/069/2026

Berichterstatter: Voigt-Melzer, Daniel

Betreff: -Ortstermin- Umbau und Sanierung des Anwesens Fladergasse 2, Flur-Nr. 688, Gem. Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Dieser Tagesordnungspunkt findet als Ortstermin am Objekt „Fladergasse 2“ statt.

Die Eigentümer beabsichtigen den Umbau und die Sanierung des Anwesens. Hierbei soll eine Wohneinheit zur Eigennutzung entstehen. Neben energetischen Maßnahmen in Form von Innendämmungen und einer zimmermannsmäßigen Instandsetzung erhält das Gebäude eine Aufdachdämmung. Der Versatz der Eingangstür findet aufgrund der Befundlage die Zustimmung des BLfD.

Traufseitig sollen die jeweils bestehenden Schleppgauben zu Satteldachgauben bzw. Zwerchgiebeln umgestaltet werden. Diese finden sich bereits spiegelbildlich an der Nachbarbebauung wieder und fügen sich in das Erscheinungsbild des Straßenzuges ein. Sie entsprechen jedoch nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung und bedürfen daher einer entsprechenden Befreiung.

Die Maßnahme wurde mit dem BLfD im Rahmen mehrerer Ortstermine und Rücksprachen vorbesprochen und findet dessen Einverständnis. Die in der beigefügten Stellungnahme aufgeführten Punkte wurden im aktuellen Planungsstand bereits überarbeitet und finden ebenfalls Zustimmung.

Anlagen: Grundrisse, Ansichten, Stellungnahme BLfD

Vorschlag zum Beschluss:

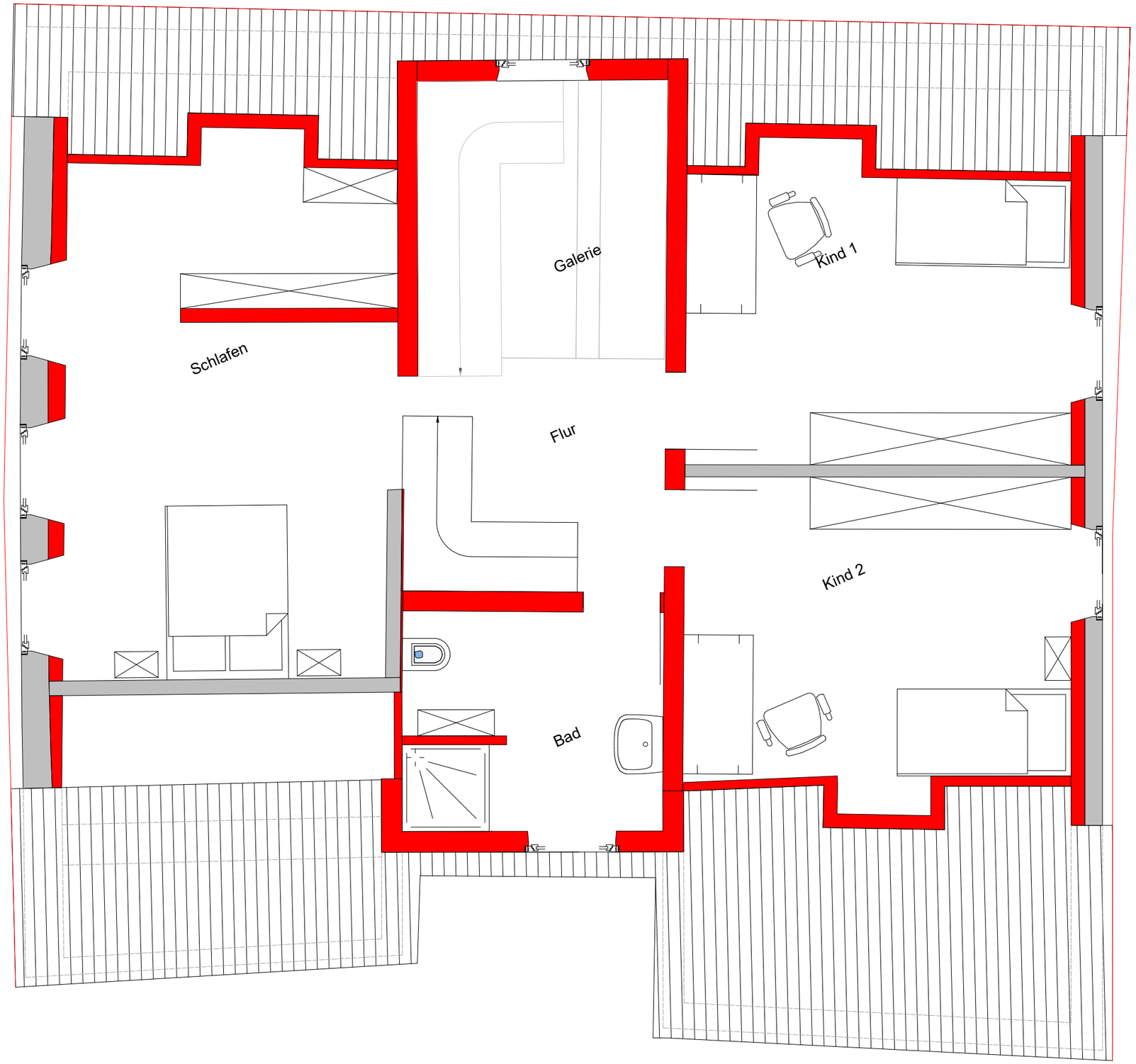
Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.

Ö 1


Büro
Windfang/
Treppenhaus
Küche
Flur
HWR
Essen
WC
Bad
Hausanschluss
Wohnen

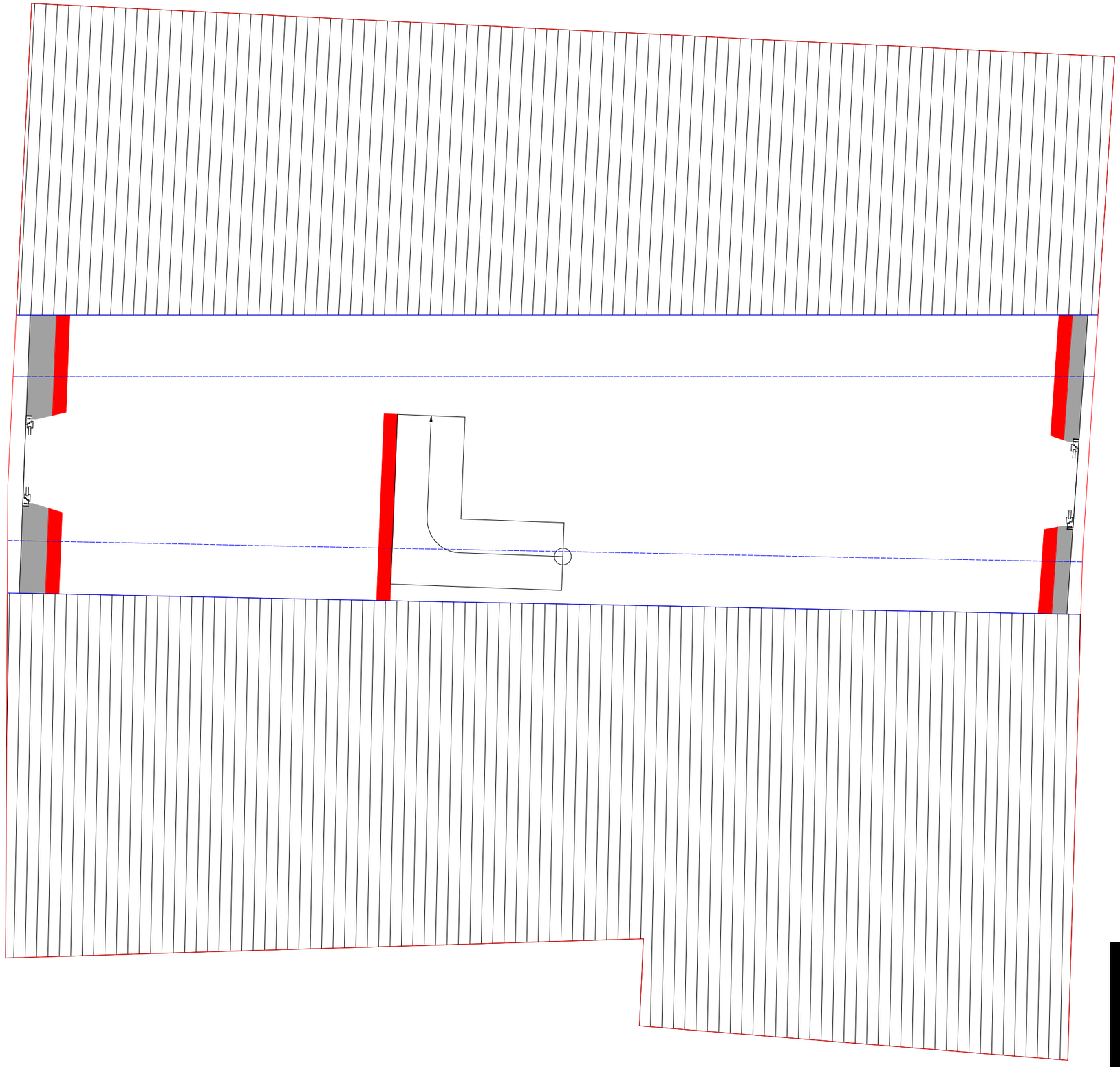
[redacted]

Ö 1



[redacted]

Ö 1



Ö 1

Ansicht Nord-Ost



Ö 1

Ansicht Nord-West



Ö 1

Ansicht Süd-Ost



Ö 1

Ansicht Süd-West



Ö 1







Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 25.11.2026

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

Maßstab 1:1000

Voigt-Melzer,Daniel

An: Niethammer, Bernhard (LFD)
Betreff: Fladergasse 2 | Umbau & Sanierung

Von: Niethammer, Bernhard (LFD) <Bernhard.Niethammer@blfd.bayern.de>
Gesendet: Montag, 16. November 2026 15:04
An: Voigt-Melzer,Daniel <Daniel.Voigt-Melzer@Dinkelsbuehl.de>
Betreff: AW: Fladergasse 2 | Umbau & Sanierung

Sehr geehrter Herr Voigt-Melzer,

vielen Dank für die Unterlagen, Fotos und Umbaupläne zum oben genannten Anwesen in der Fladergasse 2 in Dinkelsbühl. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nimmt das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, hierzu wie folgt Stellung:

Bei dem gegenständlichen Anwesen handelt es sich nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG um ein Baudenkmal, das wie folgt in der Bay. Denkmalliste eingetragen ist: *Wohnhaus, erdgeschossiger, giebelständiger und verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, dendro.dat. 1511/12, Dachgeschossausbau und westlicher Giebel dendro.dat. 1841.*
Das eingeschossige, giebelständige Gebäude zeigt zur Fladergasse hin einen massiv gemauerten Giebel, der durch drei profilierte Gesimse gegliedert wird. Insgesamt präsentiert sich das Gebäude auf den ersten Blick damit als wohl barockzeitliches, kleines Handwerkerhaus. Eine genauere Untersuchung hat hier jedoch ergeben, dass es sich im Kern um einen Ständerbau handelt, der 1511/12 [d] als zweischiffig-dreijochige Anlage über rechteckigem Grundriss errichtet wurde. Vor allem in der südseitigen Außenwand haben sich hiervon noch größerer Bereiche der historischen Außenwand erhalten, die später hinter einer kleinen Raumeinheit verschwunden sind. Aber auch im Gebäudeinneren lassen sich neben verschiedenen Ständern mit kopfzoniger Aussteifung auch eine Bohlen-Balkendecke in der nordwestlichen Gebäudeecke sowie im südlich anschließenden, ehem. schmalen Flurbereich auch Reste einer Bretterleistendecke erhalten. Zahlreiche weitere Spuren der wechselvollen Geschichte zeigen sich nach Abnahme neuzeitlicher Wandverkleidungen sowie räumlicher Veränderungen. Das Gebäude gehört aufgrund seiner baulichen Strukturen, seiner Entstehung am Beginn der frühen Neuzeit sowie seiner Lage im Ensemble Altstadt Dinkelsbühl zu den wichtigen geschichtlichen Zeugnissen der Stadtentwicklung und ist damit von besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung.

Die Bauherrschaft plant nun eine grundlegende Instandsetzung mit Umbau des Hauses zu einem Einfamilienwohnhaus unter Abbruch der neuzeitlichen Anbauten. Grundsätzlich besteht mit der Instandsetzung und Umnutzung des Gebäudes aus denkmalfachlicher Sicht Einverständnis. Die Planungen zeigen eine weitgehende Respektierung der überlieferten Grundrissstrukturen, lediglich die bereits mehrfach veränderte und verlegte Vertikalerschließung wird im Zuge der Instandsetzung in den Bereich der historischen Küche verlegt. Diese Änderung wird aus denkmalfachlicher Sicht hingenommen, es ist hierbei jedoch in situ die historische Wechselsituation im Bereich der ehem. Küchenesse zu erhalten. Auch sind in diesem Bereich die geschwärzten Deckenbretter soweit möglich in situ zu erhalten. Auch besteht Einverständnis mit der Schaffung einer neuen Eingangssituation an dieser Stelle, wenngleich diese so wie geplant allen historischen Gepflogenheiten widerspricht.

Nachdem das Gebäudeinneren weitgehend in den 1930-50er Jahren überformt wurde – damals wurden neue Trennwände, Türen, Fenster usw. eingebaut – kann im rückwärtigen Bereich des Gebäudes ein großer, offener Wohnraum entstehen. Die hierzu geplante Befensterung ist jedoch aus denkmalfachlicher Sicht so nicht zu akzeptieren. Vielmehr sind die Fenster und die Terrassentüre so zu verteilen, dass historische Wandöffnungen dafür verwendet werden. Pläne aus den 1840er Jahren zeigen eine sehr regelmäßig Verteilung der Fenster auf fünf Fensterachsen. Diese Anzahl möchte die Bauherrschaft ebenfalls für ihren Wohnraum nutzen.

Die Fassadengestaltung mit den beiden Zwerchhäusern an Stelle der Schleppgauben der 1950er Jahren findet weitgehend die Zustimmung der Denkmalpflege. Lediglich die der Fladergasse zugewandte Seite kann im

Giebelbereich aus denkmalfachlichen Gründen nicht mit einer Verbretterung hergestellt werden. Hier ist die barocke Gesimsgliederung zu erhalten und auch sichtbar zu belassen. Das Gebäude ist keine Scheune bzw. kein Lagergebäude, für dieses wäre eine Verbretterung sicherlich nachvollziehbar und ggf. auch vorstellbar. Doch hier haben wir es mit einem bewussten Gestalten der Giebelscheibe im Sinne der großbürgerlichen Architektur der Region zu tun, diesen Charakter gilt es zu erhalten. Nach Art. 6 Abs. 4 BayDSchG sprechen im vorliegenden Fall gewichtige Gründe für eine unveränderte Beibehaltung des überlieferten historischen Erscheinungsbilds. Das Vorhaben würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds sowie der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals führen. Die von der Bauherrschaft vorgesehene Dämmung lässt sich am Giebel mit einer Innendämmung realisieren, die Aufdachdämmung von 6 cm einschließlich der Konterlattung und Dachlattung kann über das Aufmauern der Ortganggesimse um ca. 12 cm ausgeglichen werden. Hier kann aus fachlicher Sicht eine Abstufung der Aufmauerung – dazu berät das BLfD gerne – zum stimmigen, gefälligen Erscheinungsbild beitragen. Auch wäre eine Öffnung der beiden kleinen, quadratischen Fenster im oberen Giebelfeld möglich, sodass der Dachraum eine zusätzliche Belichtung erhält. Mit der rückwärtigen Bekleidung der Fachwerkgiebelscheibe besteht unter Erhalt der Vorkragung im zweiten Giebelgeschoss Einverständnis, ebenso im Bereich der Dachgauben und der Zwerchhäuser.

Im Gebäudeinneren sollten aus denkmalfachlichen Gründen in jedem Fall die Bohlen-Balkendecke der ehem. Stube sowie die direkt im Nebenraum in Resten erhaltene Bretterleistendecke in situ erhalten werden. Diese gehören mit den ebenfalls zu erhaltenen Fachwerkwänden, Fachwerkständern sowie allen weiteren Elementen des spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Holzbaus zur wesentlichen baulichen Aussage der historischen Architektur. Vor allem die südseitige Fachwerkaußenwand, heute im Gebäudeinneren und vom schmalen Anbau verdeckt, ist in situ zu erhalten und ggf. konstruktiv zu ergänzen. Hier ist nur im Bereich der bereits vorhandenen Störung im ehem. WC die Platzierung eines Fensters vorstellbar. Im Dachgeschoss sind die mit Sandstein ausgefachten Fachwerkwände zu erhalten, auch die rückwärtige, wohl erst im 19. Jahrhundert errichtete Fachwerktrennwand zwischen den beiden Kammern ist zu reparieren und zu erhalten. Insgesamt ist hier eine enge Detailabstimmung vor Maßnahmenbeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem BLfD erforderlich und sinnvoll.

Aus denkmalfachlicher Sicht sollten bitte in den Genehmigungsbescheid folgende Auflagen aufgenommen werden:

1. Noch vorhandene historische Bau- und Ausstattungsteile wie Fenster, Türen, Holzständer, Fachwerk, Dachwerk etc. sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigungen und Zerstörungen zu schützen.
2. Eingriffe in die historische Bausubstanz sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken.
3. Vor Beginn der Arbeiten am Dach- und Fachwerk sollte ein denkmalerfahrener Zimmerer diese auf Schäden prüfen und eine Schadenskartierung inklusive Instandsetzungskonzept erstellen. Die Ergebnisse sind den Denkmalbehörden zur Abstimmung vorzulegen.
4. Die Instandsetzung der Dachwerke und der historischen Geschossdecken hat zimmermannsmäßig zu erfolgen. Sämtliche intakten Hölzer sind zu erhalten, schadhafte sind durch profilgleiche Anblattungen zu reparieren. Sofern Knotenpunkte erneuert werden müssen, hat dies exakt nach historischem Vorbild zu erfolgen. Das Instandsetzungskonzept, auch hinsichtlich möglicher Ertüchtigungen, und die Details der Reparatur sind vor der Ausschreibung über entsprechende Planskizzen mit den Denkmalbehörden abzustimmen.
5. Vorhandene handgestrichene Biberschwanzziegel sind sorgfältig von Hand abzudecken. Anschließend sind die noch verkehrsfähigen Ziegel in einer geschlossenen Fläche wieder einzudecken.
6. Eine neue Dacheindeckung ist mit naturroten Biberschwanzziegeln vorzunehmen. Nicht zulässig sind geflammte, engobierte oder glasierte Ziegel. **Die Firstziegel sind mit einem ungefärbten Mörtel zu verlegen**. Ziegel entlang dem Ortgang sind anzuschneiden und aufzumörteln. Einem Trockenfirst sowie einer Ortgangverblechung oder der Verwendung spezieller Ortgangziegel kann nicht zugestimmt werden.
7. Blechverwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre, Fensterbleche usw. sind in Zink, Titanzink oder Kupferblech auszuführen. Zu erneuernde Verblechungen sind handwerklich zu arbeiten und Tropfkanten als gerundete Wulst auszuführen. Profilierte Bereiche von Solbänken und Gesimsen dürfen nicht verblecht werden.
8. **Kamine sind putzsichtig herzustellen** und farblich der Fassade anzupassen. **Vollflächige Ummantelungen aus Blech sind nicht zulässig**.
9. Sofern eine vom aktuellen Bestand abweichende Fassadenfarbe zur Ausführung kommen soll, ist vorab eine Befunduntersuchung durch einen denkmalerfahrenen Restaurator oder Kirchenmaler durchzuführen.

Anschließend ist ein historisch stimmiges Gesamtkonzept zu entwickeln und über Musterflächen einvernehmlich mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

10. Historischer Putz ist in größtmöglichem Umfang zu erhalten. Putzausbesserungsarbeiten sind bei Materialverträglichkeit grundsätzlich mit einem reinen Kalkmörtel auszuführen und von der Ausführung her dem umgebenden Bestand anzupassen (Korngröße, Materialzusammensetzung, Oberflächenausführung).
11. Für den Anstrich ist grundsätzlich ein mineralisches Anstrichsystem zu verwenden.
12. Die Fachwerkhölzer sind mit einem dampfdiffusionsoffenen Leinölanstrich zu beschichten. Dafür müssen je nach Herstellervorgaben vorhandene Altanstriche (insbesondere kunststoffvergütete Beschichtungen) rückgearbeitet werden. Die Art der Anstrichabnahme ist über Arbeitsmuster zu entwickeln. Keinesfalls dürfen Fugen im Holz oder im Anschluss zur Ausfachung mit sog. dauerelastischen Materialien geschlossen werden. Problematische Holzrisse sind mit einseitig angeleimten Holzspänen zu schließen, Fugen zum Gefach mit einem (faserverstärkten) Kalkputz.
13. Historische Fenster sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht instand zu setzen.
14. Neue Fenster sind in Maß, Material, Konstruktion, Teilung und Profilierung dem ursprünglichen historischen Bestand entsprechend als Holzfenster mit konstruktivem Wetterschenkel auszuführen und klassisch zu versetzen. Auf Regenschienen, PU-Schaum und Flügelabdeckungen aus Metall o.ä. ist zu verzichten. Erst ab einer lichten Breite unter 80 cm können Fenster abweichend einflüglig gestaltet werden. Vor Beginn der Fertigung neuer Fenster ist den Denkmalbehörden eine Werk- und Detailplanung (Außenansicht 1:10 und Detailschnitte 1:1 mit Bemaßung) zur Abstimmung vorzulegen.
15. Es sind nur Einzelgauben mit Schleppdach in der geplanten Größe vorzusehen. Die beiden Zwerchhäuser orientieren sich an der Größe der bestehenden, nicht erhaltungswürdigen Schleppgauben. Gauben sind auf die Sparrenlage abzustimmen und mit verputzten Wangen herzustellen. Auf Auswechslungen ist zu verzichten. Putz und Anstrich der Gauben müssen sich an der Fassadengestaltung orientieren. Alternativ wird auch einer Holzverschalung der Gauben zugestimmt. Die Eindeckung ist entsprechend dem Hauptdach vorzunehmen.
16. Hinsichtlich der geplanten Dämmung ist zuvor der Nachweis zu erbringen, dass kein Tauwasser in der historischen Konstruktion anfällt. Hierzu ist ein bauphysikalisches Gutachten oder eine Garantie des Herstellers zur Bauschadensfreiheit des gewählten Dämmsystems mit den Ausführungsdetails (Anschluss an Innenwände, Fenster, Fußboden und Decke) vor Maßnahmenbeginn bei der UDB vorzulegen.
17. Grundsätzlich sind denkmalgerechte Materialien zu verwenden. Auf die Verwendung von Kunstharzen, PU-Schaum u.ä. ist zu verzichten.
18. Aus den vorliegenden Plänen und der Maßnahmenbeschreibung nicht ersichtliche Maßnahmen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit den Denkmalbehörden auf der Grundlage einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung erfolgen.
19. Sich aus Gründen des Denkmalschutzes während des Baufortschrittes ergebende weitere Auflagen bleiben vorbehalten.

Hinweise:

- Steuerliche Vergünstigungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG werden nur gewährt, wenn die Maßnahmen vor Beginn der Arbeiten mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) abgestimmt wurden. Die erforderliche Abstimmung mit dem BLfD wird durch den vorliegenden Bescheid nicht ersetzt. Die Erteilung einer Grundlagenbescheinigung zur Vorlage bei den Finanzbehörden ist abschließend beim BLfD, Sachgebiet Steuer, zu beantragen.
  Im Rahmen des Steuerverfahrens ist vom Eigentümer u. a. der Nachweis darüber zu erbringen, dass die Maßnahmen korrekt und denkmalverträglich ausgeführt worden sind. Der Nachweis beinhaltet die Dokumentation von Vor- und Endzustand (bei Rückbauarbeiten auch Zwischenzustand) in Wort und Bild. Bei Gesamtinstandsetzungen ist der Nachweis raumweise in Form eines Raumbuches zu führen.
  Weitere und ausführlichere Informationen und die zugehörigen Formulare erhalten Sie auf der Homepage des BLfD: https://www.blfd.bayern.de/information-service/zuschuesse-steuer/

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Niethammer

Dr.-Ing. Bernhard Niethammer
Gebietsreferent
A III · Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Augsburger Straße 22 · 86672 Thierhaupten
Tel. 08271 / 8157-43
bernhard.niethammer@blfd.bayern.de

Instagram · Facebook
@denkmaelerbayern

Ö 2

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 02.12.2026

Vorlagen-Nr.: 3/066/2026

Berichterstatter: Voigt-Melzer, Daniel

Betreff: Neugestaltung der Vordere u. Hinteren Priestergasse, Grasergasse und Teilstück Spitalgasse
- Entwurfsplanung

Sachverhaltsdarstellung:

Die o.a. Altstadtgassen befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.
Die Belagsoberflächen in den Gassen bestehen aus verschiedenen Materialien, große schadhafte Asphaltflächen, Kalksteinpflaster und Teilflächen in Granit- Großstein.
Die Entwässerung der Fläche ist mangelhaft. Das visuelle historische Stadtbild wird hierdurch stark beeinträchtigt. Ein weitere Negativaspekt ist die fehlende Ordnung des ruhenden Verkehres.
Die Straßenzüge befinden sich im Ausbaubereich der historischen Altstadt Dinkelsbühl und stehen somit, wie bereits erwähnt, unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz. Die Materialien und Ausbauelemente müssen sich deshalb in die bauliche Umgebung einfügen.
Grundlage für die städtebauliche Aufwertung der Altstadtgassen ist der weitere Ausbau und Lückenschluss des barrierefreien Gehbandes für Fußgänger in der Altstadt, die Gestaltung des Straßenraumes, Schaffung von öffentlichem Grün sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Folgende Gestaltungskriterien sind vorgesehen:

- Fortführung des barrierefreien Wegenetzes für Fußgänger mit großformatigen Platten sowie den Lückenschluss des schon bestehenden Wegenetzes im Kirchhöflein und dem Weinmarkt über die Grasergasse, Hintere Priestergasse und der Spitalgasse.

- Gestaltung des Straßenraumes in der Spitalgasse und der hinteren Priestergasse mit gebrauchten Granitgroßstein in der Fahrgasse, 2-zeilige Entwässerungsrinne als Abgrenzung, die Seitenflächen werden mit einem Gehband aus großformatigen Platten und gebrauchten Granit-Kleinstein in den Restflächen befestigt.

- Die Grasergasse und die Vordere Priestergasse sowie das Kreuzgäßlein erhalten als reine Anwohnergassen einen Stadtboden mit einem einheitlichen ruhigen Erscheinungsbild. Die Fläche wird mit einem gebrauchten Granit-Kleinpflaster befestigt. Zudem wird in der Gasse ebenfalls ein Gehband mit großformatigen Platten verlegt.

- Eine Teilfläche der Spitalgasse wird auf Höhe Eingang Spitalgasse und Anschluss Fußweg Bleiche als Platzähnliche Fläche angelegt. Der Straßenraum erhält mit den Seitenflächen einen einheitlichen Bodenbelag mit ebenen Granitgroßstein und gebundener Fuge.
  Ziel der Gestaltung des Straßenraumes wäre eine Aufhebung der üblichen Trennung der Verkehrsarten und eine gemeinsame Nutzung des öffentlichen Raumes.
  Die „Begegnungszone“ wird mit öffentlichem Grün, Stadtmobiliar und Trinkwasserspender für die Bewohner und Touristen angelegt.

- Anlegen einer Parkplatzfläche an der Weggabelung Spitalgasse – Hintere Priestergasse.

.

- Pflanzung von Stadtbäumen auf der Angerfläche „Parken“, der Platzfläche Eingang Spitalhof und auf den Vorplatz vor der Scheuen bei Hs. Nr. 12 am Kreuzgäßlein.
  Des Weiteren wird noch versucht Spaliergrün an ausgewählten Bereichen der Stadtmauer anzulegen.

- Wiederverwendung der ausgebauten und gereinigten Natursteine mit Zukauf von gebrauchtem Natursteinmaterial.

Für die Neugestaltung der Altstadtgassen ist mit Baukosten von 750.000.- € zu rechnen.

Es ist beabsichtigt, durch die Verwaltung einen Antrag auf Städtebauförderung zu stellen. Eine Vorplanung wurde bereits der Regierung von Mittelfranken zur Stellungnahme vorgelegt. Die Förderfähigkeit der Baumaßnahme wurde signalisiert.
Mit unseren Behindertenbeauftragten, Herrn Schirrle und Herrn Hartmann, hat ein Ortstermin am 30.09.2026 stattgefunden.
Die Maßnahme wird in 2 Bauabschnitten umgesetzt.
Der Baubeginn BA 1 der Maßnahme wird für das Frühjahr 2027 angestrebt. Im Zuge der Neugestaltung werden von den Stadtwerken Dinkelsbühl die Versorgungsleitungen ebenfalls erneuert.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen: 750.000.-€
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja 80.000.- € bei HSt.:1.6163.9500
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 Planentwurf besteht grundsätzlich Einverständnis. Die weiteren Schritte (Zuwendungsantrag, Ausführungsplanung, Ausschreibung) sind vom Stadtbauamt einzuleiten.

Spitalhof

Schülerheim

Spitalgasse mit Granit-Großstein und Gehband mit großformatigen Platten, Seitenstreifen Granit kleinstein

Spitalgasse

Spitalgasse

Öffentl. Toilette

Stadtmauer

Platzfläche mit Granit Großstein in gebundener Ausführung

Fußweg Bleiche

Fußweg Bleiche

Stadtgrün mit Baumpflanzung und Begrünung Stadtmauer mit Spalierbepflanzung, Sitzmobiliar und Wasserspender

914

Angerfläche mit Granit - Kleinstein, Parken mit Stadtgrün

917

922/4

818/2

EV. Luth. Kirchengem.

81

79/2

Kolb

77

76

Kreuzgäßlein, Platzfläche mit Granit - Kleinstein, Stadtgrün

VR Bank

75/1

Kreuzgäßlein

Spitalgasse, Straße mit Granit-Großstein, Seitenstreifen Granit-Kleinstein

914/1

Spitalgasse

Hintere Priestergasse

Grasergasse

Vordere Priestergasse

Hotel/Cafe Meiser

best. barrierfreies /Gehband mit großformatigen Platten

Gasthaus Goldener Hirsch

Vord. Priestergasse und Grasergasse Granit Kleinstein und Gehband mit großformatigen Platten

Katholisches Gemeindehaus

Katholisches Pfarrbüro St. Gerog

Hintere Priestergasse, Straße mit Granit-Großstein und Gehband mit großformatigen Platten, Seitenstreifen Granit kleinstein

best. barrierfreies /Gehband mit großformatigen Platten

Apotheke

Cafe am Münster

Fahrrad Parker E-Laden?

Strom/Wasser

Strom

Strom/Wasser

Strom

Strom/Wasser

Martin-Luther-Straße

N

Zeichenerklärung

- Baum bestand
- Baum neu
- Asphalt Bleichweg
- Granitkleinpflaster
- Granit-Großstein Straße
- Granit-Großstein Platzfläche, gebundene Verlegung
- Gehband mit großformatigen Platten
- Auto parkend
- Strasseneinlauf
- Sanierungsbereich, Baugrenze

Nr.	Änderungen und Anlaß	Datum	Unterschrift
		gebil.	Auer
		ges.	Auer
		gepr.	Auer

Vorhaben:
Neugestaltung Vordere u. Hintere Priestergasse
Grasergasse, Teilstück Spitalgasse

Maßstab: 1:250

Entwurfsplanung

Beilagen Nr.: 1

STADT DINKELSBÜHL Stadtbauamt Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	Datum:	entw.	Sept 2026 Auer
		gez.	Sept 2026 Auer
	Stadtbaumeister	gepr.	Sept 2026 Auer
Bauträger: Grosse Kreisstadt Dinkelsbühl		Datum:	
			Oberbürgermeister

Ö 2

Ö 3

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 02.12.2026

Vorlagen-Nr.: 3/070/2026

Berichterstatter: Voigt-Melzer, Daniel

Betreff: Errichtung eines Doppelhauses mit je 3 Wohneinheiten sowie 6 Garagen, Neustädtlein 10, Flur-Nr- 269, Gem. Neustädtlein

Sachverhaltsdarstellung:

Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses mit jeweils drei Wohneinheiten (insgesamt 6 WE) sowie insgesamt sechs Garagen auf dem Grundstück Neustädtlein 10. Zusätzlich sollen zwei weitere Stellplätze entstehen.
Das geplante Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.
Das Staatliche Bauamt wurde als zuständiger Straßenbaulastträger am Verfahren beteiligt. Gegen das Bauvorhaben bestehen von dort keine Einwände.

Das bestehende Gebäude einschließlich der Nebenanlagen soll im Zuge der Maßnahme abgebrochen werden.

Anlagen: Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Vorschlag zum Beschluss:

Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.



Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 25.11.2026

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

Maßstab 1:5000



Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 25.11.2026

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

Maßstab 1:1000

WOHNANLAGE
DOPPELHAUS
MIT JE 3 WE
NEUSTÄDTLEIN
M 1 : 100

UNTERGESCHOSS

TECHNIK
WASCHEN
TROCKNEN
12,02
TRH
18,05
OKRB 443,45 =
- 2.70
FFB 16 cm
14,49
KELLER 3
FLUR
8,23
ALLG.ABSTR
7,42
KELLER 1
10,84
KELLER 2
18,46
KELLER 2 OKRB
18,46
- 2.70
FFB 16 cm

ALLE ABWASSERLEITUNGEN
SCHMUTZWASSER PVC 2000
D = 125 MIT 2 % GEFÄLLE
IN SANDBETT VERLEGEN
ALLE ABWASSERLEITUNGEN
REGENWASSER WASSER PVC 2000
D =100 MIT 2 % GEFÄLLE
IN SANDBETT VERLEGEN

FERTIGGARAGE
6,00 / 3,00
2,75
18,46

VORH KSCH
D 444,40
S 441,83
T 2,57

VORH ABWASSER
LEITUNG D= 150

D 444,32 = - 1,83
S 441,75 = - 4,40
T 2,57

ZISTERNE NENNINHALT
7,500 CBM DAVON 4,000 CBM
ALS REGENRÜCKHALTEBECKEN
MIT AUTO. ABL-VENTIEL 0,15 MM/SEK

D 444,32 = - 1,83
S 441,45 = - 4,10
T 2,27

ALLE ABWASSERLEITUNGEN
SCHMUTZWASSER PVC 2000
D = 125 MIT 2 % GEFÄLLE
IN SANDBETT VERLEGEN
ALLE ABWASSERLEITUNGEN
REGENWASSER WASSER PVC 2000
D =100 MIT 2 % GEFÄLLE
IN SANDBETT VERLEGEN

VORH ABWASSER
LEITUNG D= 150

VORH KSCH
D 444,29 = - 1,86
S 442,01 = - 4,14
T 2,28

ZISTERNE NENNINHALT
7,500 CBM DAVON 4,000 CBM
ALS REGENRÜCKHALTEBECKEN
MIT AUTO. ABL-VENTIEL 0,15 MM/SE

DN 300 STZ 29,99 5 %

X 446,16
X 446,00
X 446,31
X 446,32
X 445,42
X 446,09
X 445,66
X 445,68
X 445,41
X 445,28
X 444,49
X 446,37
X 446,32
X 444,12
X 444,08

2003

:03

WOHNANLAGE
DOPPELHAUS
MIT JE 3 WE
NEUSTÄDTLEIN
M 1 : 100

X 446,16 X 446,31 X 446,32 X 446,00 X 445,42 X 446,09 X 445,66 X 445,68 X 445,41 X 445,28

11,99 TRH

11,99 TRH

ELTERN 13,13

ELTERN 13,13

EFH 446,15 71,79 TERR

EFH 446,15 71,79 o TERR

KIND 12,97

DIELE 5,77

DIELE 5,77

KIND 12,97

BAD 7,59

BAD 7,59

KOCHEN

ESSEN

WOHNEN

WOHNEN

ESSEN

KOCHEN

31,80

31,80

TERRASSE 9,40 4,70

TERRASSE 9,40 4,70

EFH 445,66 - 0,49

FERTIGGARAGE 6,00 / 3,00 2,75 EG OST

FERTIGGARAGE

OG OST

EFH 445,66 - 0,49 FERTIGGARAGE

OG OST

FERTIGGARAGE 6,00 / 3,00 2,75 DG WEST EFH 445,00 - 1,15

FERTIGGARAGE 6,00 / 3,00 2,75 OG WEST

FERTIGGARAGE 6,00 / 3,00 2,75 EG W EFH 445,00 - 1,15

2003
2003

504
1020

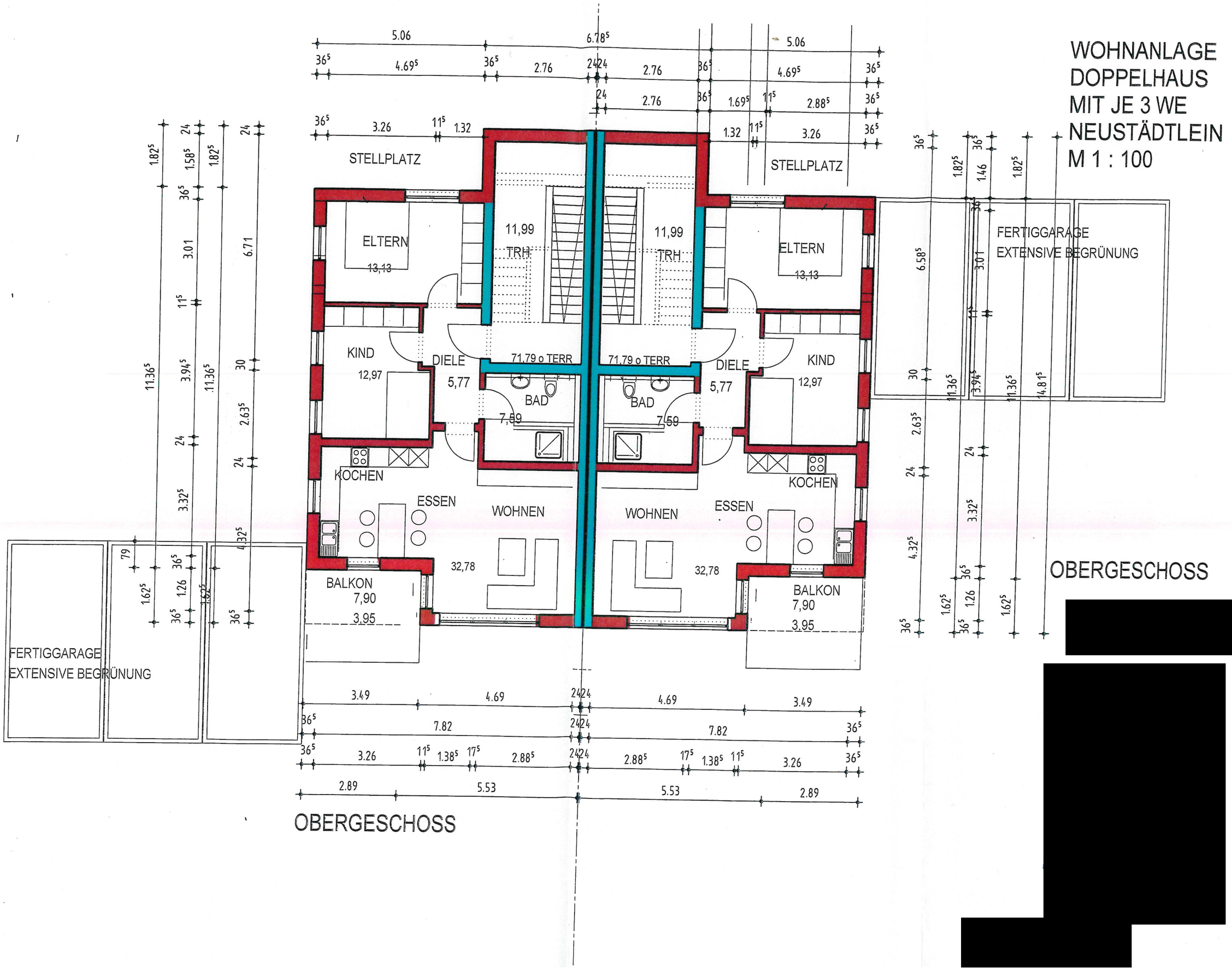
HEIMISCHE OBSTBÄUME
MIT UNTERPFLANZUNG
MIT STRÄUCHERN

ERDGESCHOSS

ERDGESCHOSS

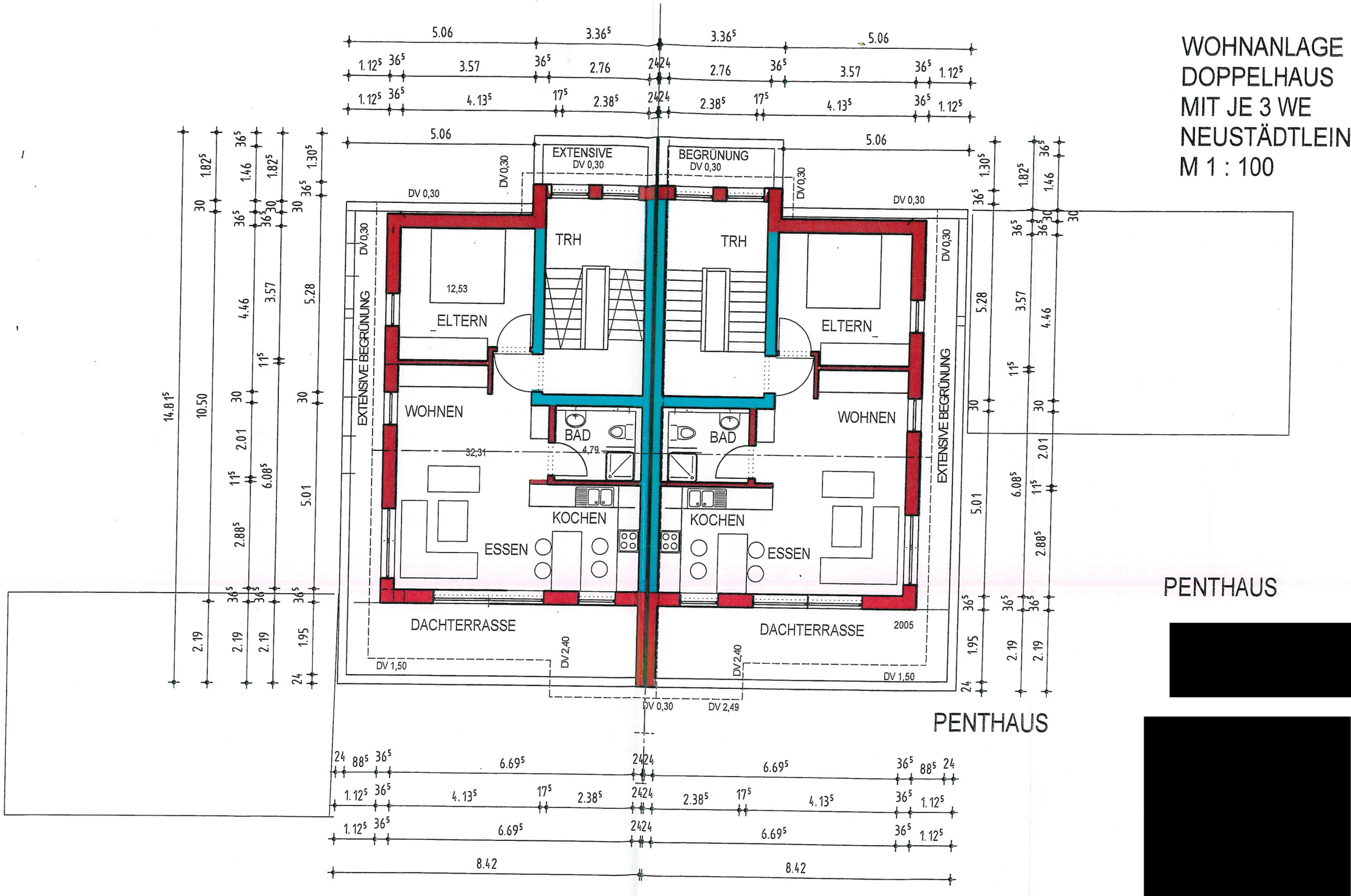
[redacted]

WOHNANLAGE
DOPPELHAUS
MIT JE 3 WE
NEUSTÄDTLEIN
M 1 : 100



[redacted]

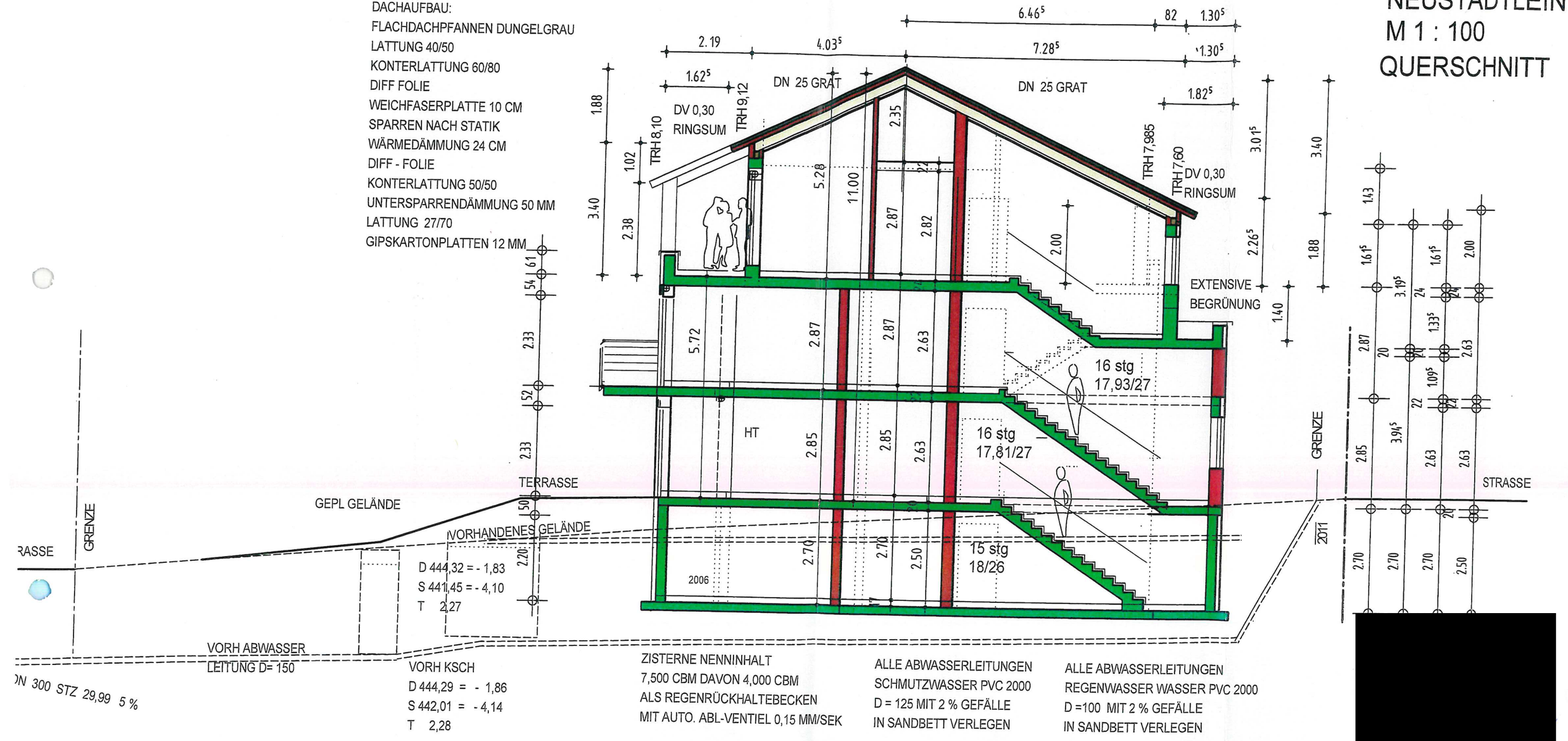
WOHNANLAGE
DOPPELHAUS
MIT JE 3 WE
NEUSTÄDTLEIN
M 1 : 100



WOHNANLÄGE
DOPPELHAUS
MIT JE 3 WE
NEUSTÄDTLEIN
M 1 : 100
QUERSCHNITT

QUERSCHNITT

DACHAUFBAU:
FLACHDACHPFANNEN DUNGELGRAU
LATTUNG 40/50
KONTERLATTUNG 60/80
DIFF FOLIE
WEICHFASERPLATTE 10 CM
SPARREN NACH STATIK
WÄRMEDÄMMUNG 24 CM
DIFF - FOLIE
KONTERLATTUNG 50/50
UNTERSPARRENDÄMMUNG 50 MM
LATTUNG 27/70
GIPSKARTONPLATTEN 12 MM



ZISTERNE NENNINHALT
7,500 CBM DAVON 4,000 CBM
ALS REGENRÜCKHALTEBECKEN
MIT AUTO. ABL-VENTIEL 0,15 MM/SEK

ALLE ABWASSERLEITUNGEN
SCHMUTZWASSER PVC 2000
D = 125 MIT 2 % GEFÄLLE
IN SANDBETT VERLEGEN

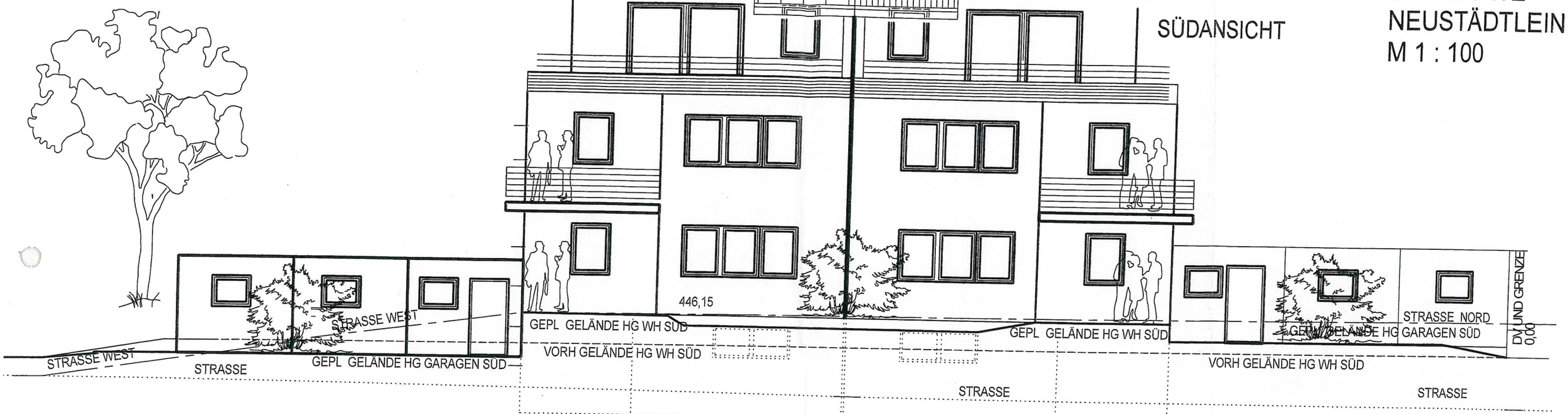
ALLE ABWASSERLEITUNGEN
REGENWASSER WASSER PVC 2000
D =100 MIT 2 % GEFÄLLE
IN SANDBETT VERLEGEN

[redacted]

KOPIE VON KOPIE 2 WÖRT LAUNER
510

WOHNANLAGE
DOPPELHAUS
MIT JE 3 WE
NEUSTÄDTLEIN
M 1 : 100

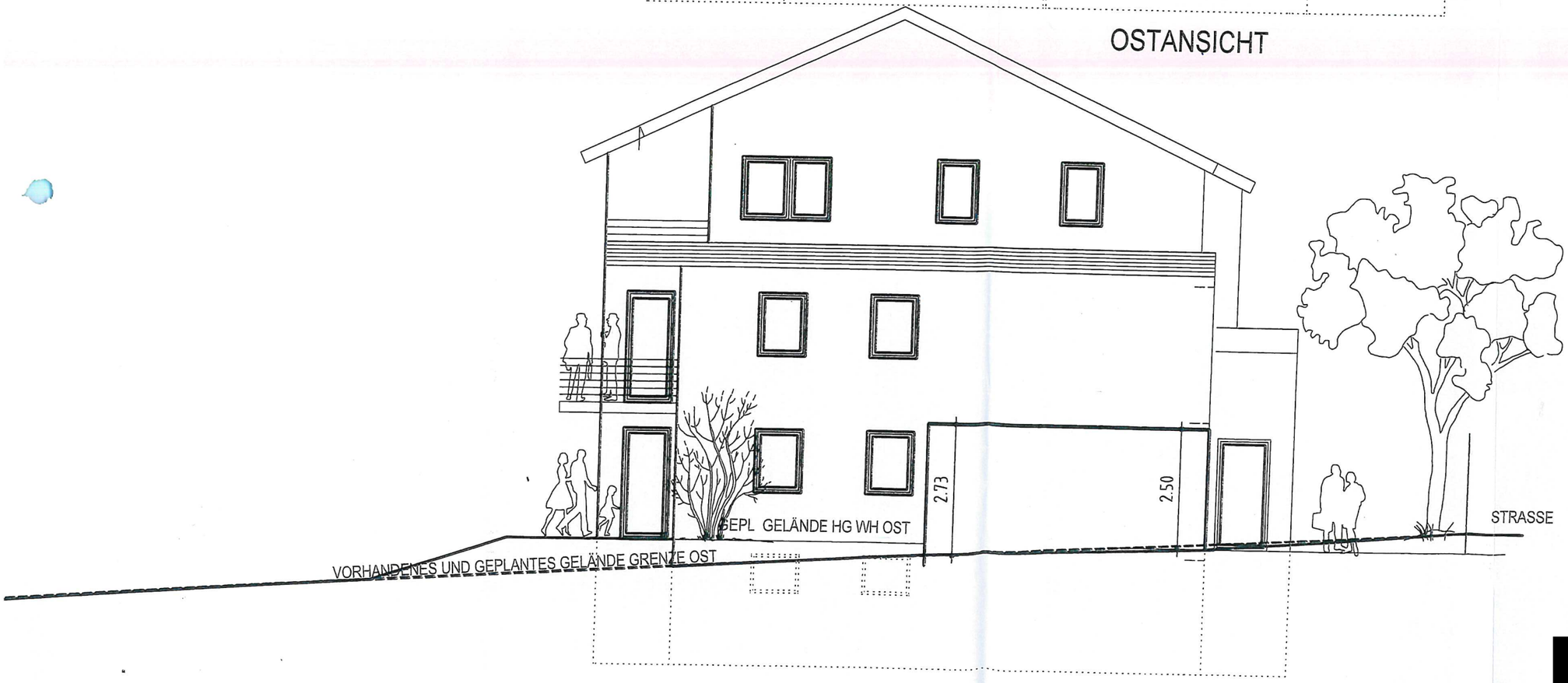
SÜDANSICHT



SÜDANSICHT

OSTANSICHT

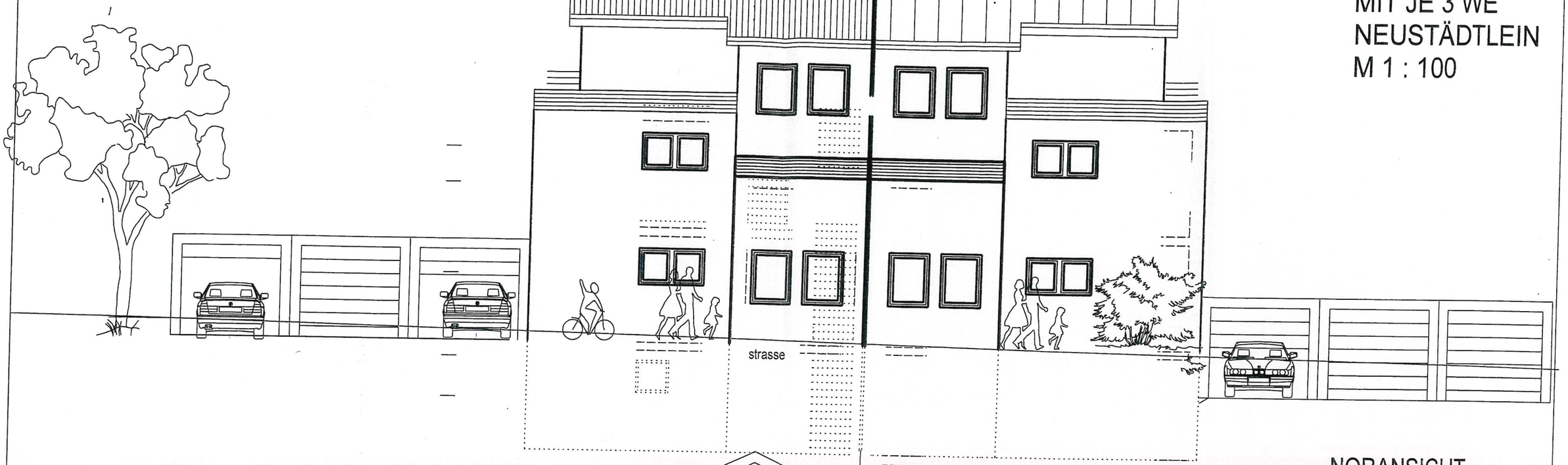
OSTANSICHT



[redacted]

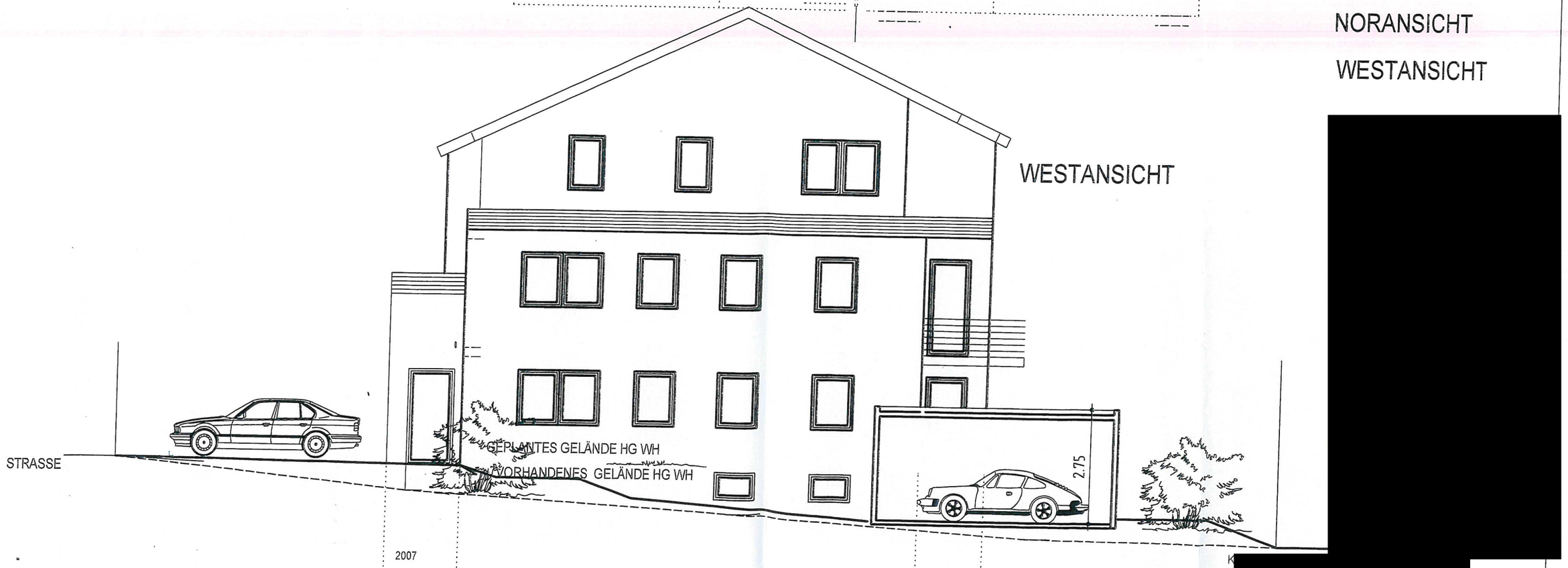
NORANSICHT

WOHNANLAGE
DOPPELHAUS
MIT JE 3 WE
NEUSTÄDTLEIN
M 1 : 100



NORANSICHT

WESTANSICHT



2007

[redacted]

Ö 4

Sitzungsvorlage	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich
am	02.12.2026
Vorlagen-Nr.:	3/071/2026
Berichterstatter:	Voigt-Melzer, Daniel
Betreff:	Errichtung eines Tiny-House, Hardhof 1, Flur-Nr. 874, Gem. Seidelsdorf

Sachverhaltsdarstellung:

Die Eigentümer des Grundstücks Hardhof 1 beabsichtigen die Errichtung eines Tiny Houses.
Im Rahmen des Ortstermins des Bauausschusses am 11.11.2026 wurden mögliche Standorte für die Errichtung besprochen. Dem Gremium werden in der heutigen Sitzung verschiedene Standortvarianten zur Beschlussfassung vorgelegt.

Seitens der Architektin ist eine Liste von Vor- und Nachteilen der Standorte angefertigt worden.

Anlagen: Lagepläne, Pro/Contra-Liste

Vorschlag zum Beschluss:

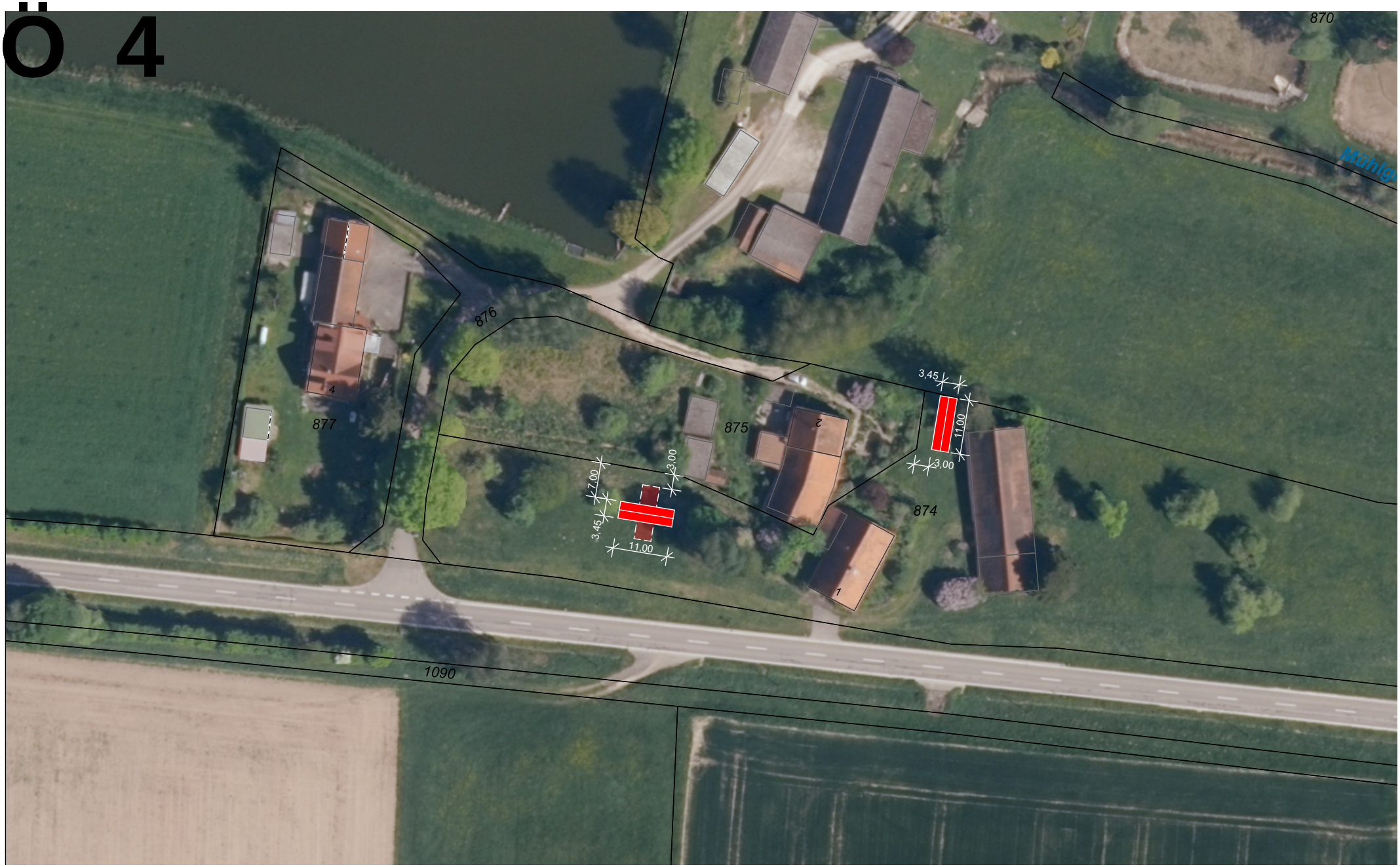


Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 25.11.2026

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

Maßstab 1:2500

Ö 4



M 1:1000

Ö4

Voigt-Melzer,Daniel

An: Anna-Lena Baumann
Betreff: Hardhof 1 | Errichtung eines Tiny Houses

Von: Anna-Lena Baumann <anna-lena.baumann@online.de>
Gesendet: Dienstag, 24. November 2026 15:00
An: Voigt-Melzer,Daniel <Daniel.Voigt-Melzer@Dinkelsbuehl.de>
Betreff: BV Laun

Hallo Herr Voigt-Melzer,

Standort 1 Streuobstwiese:
+Vorteile:
- kein baulicher Eingriff notwendig (unten müsste Traktorgarage abgebrochen werden)
- bei 90° gedreht, zur ursprünglich diskutierten Position, tritt das Gebäude, aufgrund des natürlichen Geländes nicht so stark hervor, sowie man erzeugt einen größeren Abstand zur Nachbarin und ihrer Bepflanzung.
- da im oberen Grundstücksbereich das Carport errichtet werden soll, werden dort sowieso Versorgungsleitungen verlegt, die für Carport und Tiny-House genutzt werden können (weniger Grabarbeiten)

-Nachteile:
- Entlang der Straße stehen mit Scheune und zukünftigen Wohnhaus zwei giebelständige Gebäude. Wenn das Gebäude 90° gedreht wird, dann fügt es sich nicht harmonisch in die gebaute Umgebung ein
- Entlang der Straße wäre ein giebelständiges Gebäude (3,45m) weniger dominant

Standort 2 an Position bsth. Traktorgarage:
+Vorteile:
- keine Zersiedlung, fügt sich gut in die gebaute Umgebung ein. Tiny-House ist von der Straße vermutlich nicht sichtbar
- baurechtlich Innenbereich

-Nachteile:
- Traktorgarage muss zusätzlich abgebrochen werden (hätte erhalten werden sollen)
- zum Nachbar Mack muss das Gebäude auf die Grenze gestellt werden, da sonst kein Einfahren in die Scheune möglich ist.
- Abstand zur Nachbarin Bähr nur 3m. Da sich in diesem Bereich der Garten der Nachbarin befindet, wird sie diesen Standort sicherlich nicht akzeptieren.
- Gebäude müsste auf die gleiche EFH wie bei der Scheune gesetzt werden, da sonst kein Anschluss an die Kleinkläranlage möglich wäre.
- Zusätzliches Verlegen von Versorgungsleitung zu diesem Grundstücksteil

Freundliche Grüße,

Anna-Lena Baumann
M.Sc. Architektur

Ö 5

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 02.12.2026

Vorlagen-Nr.: 3/072/2026

Berichterstatter: Voigt-Melzer, Daniel

Betreff: Errichtung einer Festmistanlage, Rain 8, Flur-Nr. 156, Gem. Segringen

Sachverhaltsdarstellung:

Der Eigentümer des Grundstücks Rain 8 beabsichtigt die Errichtung einer Festmistanlage im westlichen Teil des Grundstücks.

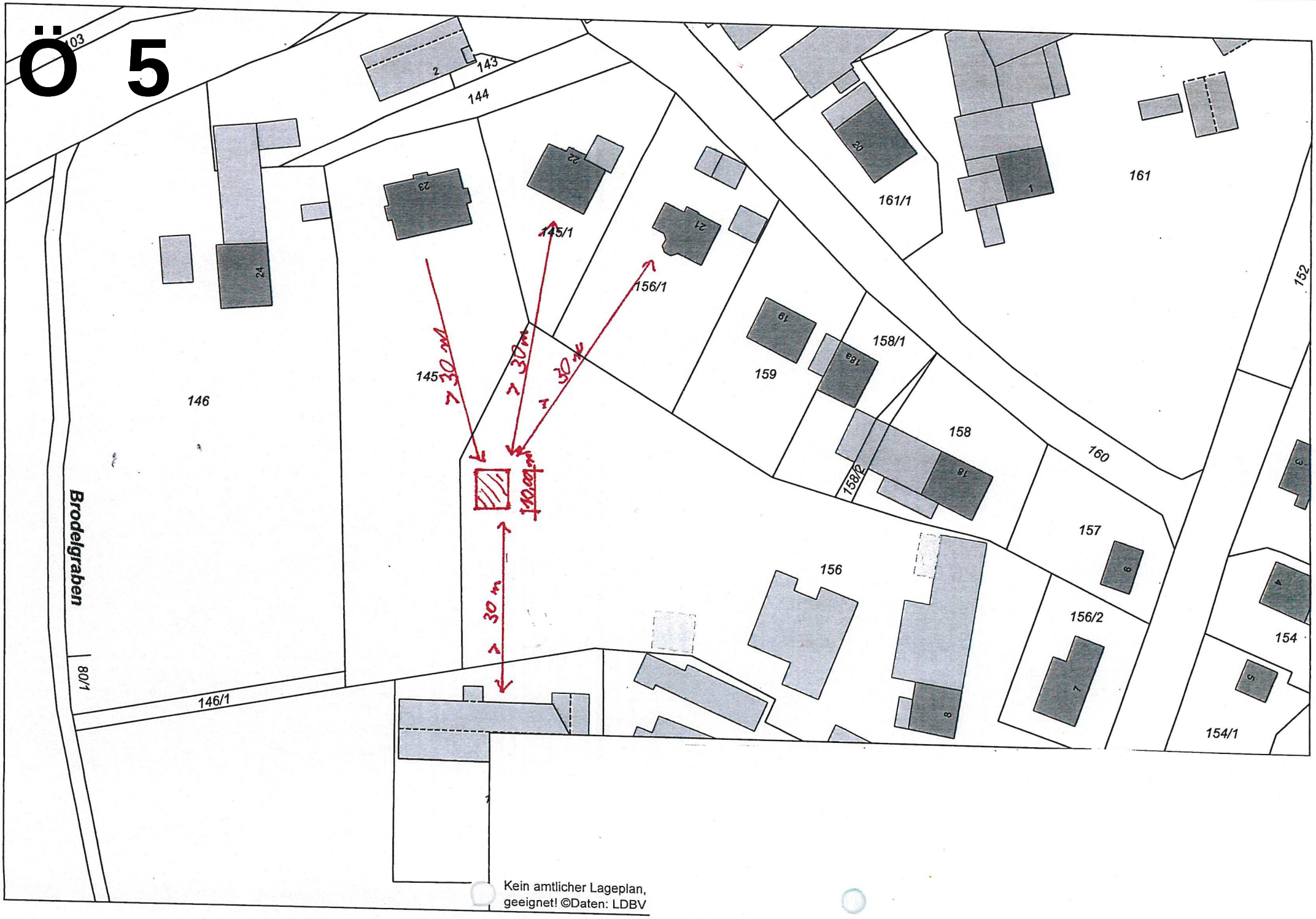
Der Eigentümer ist für ein entsprechendes Bauvorhaben privilegiert. Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach liegt bereits vor.
Die für die Beurteilung des Immissionsschutzes zuständige Stelle wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese steht derzeit noch aus und wird dem Ausschuss nach Eingang zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Anlagen: Lagepläne, Stellungnahme AELF

Vorschlag zum Beschluss:

Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.

Ö 5


103
2
143
144
23
22
20
161/1
1
161
24
145/1
21
156/1
152
19
158/1
18a
159
145
> 30 m
> 30 m
> 30 m
146
158
18
160
158/2
157
Brodelgraben
156
9
156/2
4
154
80/1
146/1
7
8
5
154/1
> 30 m
Kein amtlicher Lageplan,
geeignet! ©Daten: LDBV



Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 25.11.2026

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

Maßstab 1:2500



Erstellt von: Daniel Voigt-Melzer, Stadtbauamt 25.11.2026

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

Maßstab 1:5000

Ö 5

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Ansbach

AELF-AN • Mariusstraße 26 • 91522 Ansbach

E-Mail
Voigt-Melzer,Daniel

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-AN-L2.2-4610-9-457-2

Name
Johannes Diethei

Telefon
0981 8908-1244

Ansbach,

Betreff: Rain 8 - Flr Nr. 156 Gm. Segringen 3033 | Privilegierung im Außenbereich
Bauherr: Ulrich Ganßer, Rain 8, 91550 Dinkelsbühl
Bauort: Flurnr. 156, Gemarkung Segringen

Sehr geehrter Voigt-Melzer,

Herr Ulrich Ganßer bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit ca. 10 ha Ackerland und 9 ha Grünland sowie eine kleine Haltung an Mutterkühen, Pferden und Hühnern.

Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der § 201 i.V.m. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Bauherr plant die Errichtung einer Festmistplatte auf der Flurnr. 156, Gemarkung Segringen in 91550 Dinkelsbühl. Laut Telefonat mit dem Bauherrn am 25.11.26, soll dort der anfallende Mist der Tiere über den Winter gelagert werden, da sich die landwirtschaftlichen Flächen im Wasserschutzgebiet befinden. Hier ist eine Lagerung von Mist nicht erlaubt.

Das beantragte Bauvorhaben dient dem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Mariusstraße 26
91522 Ansbach

Telefon 0981 8908-0
Telefax 0981 8908-1026

poststelle@aelf-an.bayern.de
www.aelf-an.bayern.de