

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	22.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Keller und Garage in Reichenbach, Stahlhöfe**

Anlagen:

myForm-pdf\_antrag\_bau-Bauantrag-3f7e1a36-d636-4964-9355-7e8fc54230f6  
 Stahlhöfe\_EP\_Ansichten\_Entwässerung\_Ausgleichsflächenbilanzierung-98258d85-08ea-4262-90fd-fbaf2d212c1b  
 Stahlhöfe\_EP\_Ausgleichsflächenbilanzierung-61a72f7e-930d-4bc8-bb6e-8c82153d34e6  
 Stahlhöfe\_EP\_GRZ\_GFZ\_Baumasse-83d58a94-a4ab-4cb6-929a-32a96d8c19df  
 Stahlhöfe\_EP\_KG\_EG\_OG\_Schnitte\_Abstandsflächen\_Lageplan-847b4dc5-782c-4943-857f-fec3fb30cf85  
 Stahlhöfe\_EP\_Lageplan\_mit\_Anliegerverzeichnis-f1972f50-d715-41c3-9b39-cf439028ad89  
 Stahlhöfe\_EP\_Nutz\_und\_Wohnflächenberechnung-af361a09-29e9-4810-a507-eab01f71752a  
 Stahlhöfe\_EP\_umbauter\_Raum-91d56778-4433-4b22-9a22-46b7c8e5c5a5

**Sachverhalt:**

Mit Bauantrag vom 09.12.2025 (Eingang 11.12.2025 über LRA) beantragen die Bauherren den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Keller und Garage in Reichenbach, OT Stahlhöfe, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 88/1.

Das Hauptgebäude und die angebaute Garage sollen 3-geschossig errichtet werden (KG, EG, DG) mit einer Gesamtwohnfläche von 251,66 m<sup>2</sup> und einer Nettogrundfläche von 541,42 m<sup>2</sup> (GFZ 0,59, GRZ 0,33). Die beiden Gebäude werden mit Satteldach geplant mit einer Dachneigung von 30 °. Die Firsthöhe des Wohnhauses soll 8,30 m werden und die Firsthöhe der Garage 7,00 m.

Das Bauvorhaben befindet sich im § 35 BauGB, dem sogenannten Außenbereich. Hierzu muss man erwähnen, dass die Weiler im Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen alle als Außenbereichsflächen eingezeichnet sind. Hier müsste man in Zukunft unbedingt Anpassungen vornehmen.

Die Bauherren planen eine Ausgleichsfläche im südlichen Grundstücksbereich. Hier sollen 3 Obstbäume gepflanzt werden.

Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein und schafft zusätzlichen Wohnraum, was vom Bauausschuss im Rahmen der Nachverdichtung und der Dorfbelebung positiv beschieden werden könnte. Auch im Hinblick auf die Einführung des „Baturbo“ im BauGB Bayern wird Bauen im Außenbereich erleichtert, sofern die Bebauung an eine bestehende Siedlung angrenzt, was hier der Fall wäre.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt für das Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage, das Regenwasser wird direkt in den Käsiesengraben abgeleitet.

Die Erschließung ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen vor.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherren auf den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Keller und Garage in Reichenbach, OT Stahlhöfe, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 88/1, zu.

Die Gemeindliche Stellungnahme wird zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.