NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES VOM 27. Januar 2021 IM SITZUNGSSAAL DES INTERIMSRATHAUSES

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen.

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister Dr. German Hacker

3. Bürgermeister Michael Dassler

Stadtrat Thomas Kotzer

Stadtrat Christian Polster

Stadtrat Erich Petratschek

Stadträtin Renate Schroff

Stadtrat Peter Maier

Stadtrat Dr. Christian Schaufler

Stadträtin Katharina Zollhöfer

Verspätet um 17:05 Uhr

Entschuldigt fehlen:

2. Bürgermeister Georgios Halkias

Unentschuldigt abwesend

Von der Verwaltung waren anwesend:

Corinna Gergen, Susanne Strater, Thomas Nehr

Die Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 09.12.2020 lag während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwände wurden nicht erhoben. Die Sitzungsniederschrift ist damit genehmigt (§36 Abs. 1 i. V. m. §27 Abs. 2 der GeschO).

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

I. Öffentlicher Teil

1. Information zu der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Der Bayerische Landtag hat am 2. Dezember 2020 eine Gesetzesänderung der BayBO verabschiedet die zum 1. Februar 2021 in Kraft tritt.

Informationen zur wesentlichen Änderung im Abstandsflächenrecht (neue Regelung 0,4 H, bisherige Regelung 1 H) werden im Planungsausschuss erfolgen. Es soll hier dennoch kurz informiert werden, da ein Teil der folgenden Pläne bereits nach der geänderten BayBO beurteilt werden muss.

Wichtige Änderungen sind insbesondere:

- Abstandsflächenrecht: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. Bisher betrug die Abstandsfläche 1 H und in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H. Das sog. 16-Meter-Privileg entfällt. Eine Erhöhung der neuen Abstandsflächen bis zum bisherigen Maß von 1 H wäre durch eine gemeindliche Satzung möglich. Eine Gegenüberstellung der Änderungen sowie Beispiele für mögliche Auswirkungen sind in den Anlagen zusammengestellt.
- Genehmigungsfreistellungen: Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (= Innenbereich).
- Genehmigungsfiktion: Betrifft ein Bauantrag die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, und ist über diesen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu entscheiden, gilt die sog. Genehmigungsfiktion nach Art. 42a BayVwVfG (Frist von 3 Monaten), diese beginnt 3 Wochen nach Zugang des vollständigen Antrages beim Landratsamt. Diese Regelung gilt für Bauanträge die nach dem 01. Mai 2021 eingereicht werden.

Anlagen:

Tabelle Gegenüberstellung Alt-Neu

Skizze

Keine Abstimmung

2. 191/2020; Errichtung eines bodengleichen Swimmingpools aus Polypropylen, Hirschberger Straße 5, Fl. Nr. 666/54, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Höchstadter Weg", 4. Änderungsplan

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Pool außerhalb der Baugrenze

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

3. 192/2020; Neubau einer Doppelhaushälfte, Tuchenbacher Straße 5, Fl. Nr. 595/79, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

4. 193/2020; Neubau eines Doppelcarports mit Nebengebäude, sowie Außenpool mit WC und Technik, Regnitzweg 15, Fl. Nr. 25/3, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung von der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung in der Ortsmitte von Niederndorf wird befürwortet für:

- begrüntes Flachdach anstatt Satteldach

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

5. 194/2020; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Abstellraum, Bertolt-Brecht-Straße 6, Fl. Nrn. 1697, 213/31, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

6. 195/2020; Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune zu Wohnzwecken, Am Rahmberg 30, Fl. Nr. 131/1, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Ausnahmen und Abweichungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen, sowie deren äußere Gestaltung im Altstadtgebiet der Stadt Herzogenaurach werden befürwortet für:

- Dachflächenfenster
- Dachloggia
- Sprossenfenster

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die detaillierte Gestaltung des Gebäudes (Fenster und Fassade) ist im einzelnen mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen
- Die Untere Denkmalschutzbehörde muss der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz zustimmen

Der Ablösung eines Stellplatzes wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

7. 196/2020; Errichtung einer Fertiggarage, Hans-Herold-Straße 17a, Fl. Nr. 448, Gemarkung Herzogenaarach

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Welkenbacher Kirchweg"

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Garage außerhalb der festgesetzten Fläche

Es wird empfohlen das Garagendach mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

8. 197/2020; Wintergartenanbau an bestehendes Wohnhaus, Franz-Hußenthaler-Straße 7, Fl. Nr. 642/8, Gemarkung Haundorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

9. 198/2020; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Geräteraum, Graf-von-Stauffenberg-Straße 3, Fl. Nr. 1748, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

10. 199/2020; Anbau von 2 Stahlbalkonen an ein vorhandenes Wohn- und Geschäftshaus, Einsteinstraße 15b, Fl. Nr. 719/5, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Keine Abstimmung

11. 200/2020; Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses, Steinweg 11, Fl. Nr. 172, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Abweichende Abstandsflächen werden befürwortet

Folgende Ausnahmen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen, sowie deren äußere Gestaltung im Altstadtgebiet der Stadt Herzogenaurach werden befürwortet für:

- Dachflächenfenster
- Loggia

Eine Abweichung der Satzung der Stadt Herzogenaurach über Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten (Dachgaubensatzung) wird befürwortet für:

- Abstand zur Traufe beträgt 0,60 m bzw. 0,64 m anstelle von 1m.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die detaillierte Gestaltung der Fassade ist im einzelnen mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde muss der denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz zustimmen

Der Ablösung eines Stellplatzes wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

12. 201/2020; Nutzungsänderung, Umwandlung der Wohn- und Geschäftshäuser in ein Wohnheim für Kurzzeitwohnen, Höfener Straße 14, 14a, 14b, Fl. Nr. 369/1, Gemarkung Zweifelsheim

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

13. 202/2020; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und 3 Stellplätzen, Am Stockberg 8, Fl. Nr. 710, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten II"

Folgende Befreiungen werden befürwortet für:

- Überschreitung der Baugrenze
- II+D anstatt I+D
- Dachneigung von 22° anstatt 35° - 42°
- Garage außerhalb der festgesetzten Fläche
- Dachziegelfarbe in anthrazit

Eine Ausnahme wird befürwortet für:

- Garage mit Satteldach anstatt Flachdach

Eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung wird befürwortet für:

- Zufahrtsbreite von 10m anstatt 6m.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

14. 203/2020; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Graf-von-Stauffenberg-Straße 11, Fl. Nr. 1744, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

15. 204/2020; Neubau einer Doppelhaushälfte, Georg-Elser-Straße 12, Fl. Nr. 1663, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

16. 205/2020; Neubau von 2 Reihenhauszeilen mit insgesamt 12 Häusern, Edith-Stein-Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, Fl. Nrn. 1652, 1653, 1654, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

17. 206/2020; Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport, Dr.-Daßler-Straße 14, 14a, Fl. Nrn. 1399/36, 1399/35, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Burgstaller Weg"

Das gemeindliche Einvernehmen wird aus folgenden Gründen nicht erteilt:

Aus städtebaulichen Gründen wird das gemeindliche Einvernehmen für die geplante deutliche Überschreitung der südlichen Baugrenze und für die gedrehte Firstrichtung nicht erteilt.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und die zwingend festgesetzte Stellung der Gebäude in West-Ost-Richtung definieren die Grundzüge der städtebaulichen Planung und sichern die Gestaltung der Quartiersbebauung.

Dieser städtebauliche Leitgedanke bleibt bei der vorliegenden Planung vollständig außer Betracht. Insbesondere die beabsichtigte Riegelbebauung über eine Länge von ca. 30 m und die durchgängige Firstausrichtung in Nord-Süd-Richtung beeinträchtigt das harmonische Ortsbild nachhaltig.

Die geplante südliche Doppelhaushälfte überschreitet die Baugrenze um mehr als ca. 11 m und steht vollständig außerhalb des zulässigen Baufeldes.

Die Realisierung der geplanten Doppelhaushälften – mit vergleichbarer Grundfläche – ist auch unter Berücksichtigung der Planungsintentionen möglich. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher aus städtebaulichen Gründen nicht angezeigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

18. 207/2020; Errichtung eines Reiheneckhauses, Kurt-Tucholsky-Straße 12, Fl. Nr. 1680, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

19. 209/2020; Umbau einer Fluchttreppe, Industriestraße 1-3, Fl. Nr. 1333, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

20. 210/2020; Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, einem Boardinghaus und einem Einfamilienhaus sowie Tiefgarage, Kärntner Straße 5, 7, 9, 11, Fl. Nr. 1346/4, Gemarkung Herzogenaarach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Burgstaller Weg"

Folgende Befreiungen werden befürwortet für:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Kniestock von 62 cm anstatt 30 cm
- Dachneigung von 42° anstatt 38°
- Tiefgarageneinfahrt außerhalb der festgesetzten Fläche

Abweichende Abstandsflächen werden befürwortet für:

- Richtung Osten
- Tiefgarageneinhausung

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen. Die vorbesprochenen Vorgaben zu Einleitung (Drosselabfluss) sind bei der Entwässerung zu berücksichtigen.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

Aufgrund des Bauvorhabens müssen auf dem Baugrundstück insgesamt 15 Laubbäume, die der Baumschutzverordnung der Stadt Herzogenaarach unterstellt sind, gefällt werden. Die Genehmigung zur Fällung der Bäume wird unter der Maßgabe folgender Ausgleichsmaßnahmen erteilt: 1. Baum Nr. 16 (Quercus robur, Stiel-Eiche, StU 99 cm) ist durch eine Großbaumverpflanzung zu erhalten. Die Verpflanzung ist auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes einer Fachfirma mit dem Sachgebiet für Natur-, Umwelt- und Klimaschutz abzustimmen. 2. Auf dem Baugrundstück sind 14 Ersatzpflanzungen zu leisten. Baumarten, Qualität und Baumstandorte sind gemäß dem vorliegenden und vorab abgestimmten Freiflächengestaltungsplan auszuführen. Die Baumpflanzungen sind nach den Empfehlungen der FLL und den DIN 18916, einschließlich Fertigstellungspflege und 3-jähriger Entwicklungspflege, durch eine fachkundige Firma auszuführen. Die Bemessung des Ausgleichs ergibt sich nach angefügter Tabelle. Die erforderliche Fällung von insgesamt vier geschützten Laubbäumen auf dem Nachbargrundstück wird unter der Maßgabe genehmigt, dass Ersatzpflanzungen auf dem

gleichen Grundstück durchgeführt werden: Es sind 4 heimische Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, nach den gleichen Vorgaben wie oben, zu pflanzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

21. 211/2020; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Beutelsdorfer Straße 6, Fl. Nr. 894/4, Gemarkung Haundorf
--

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 "Beutelsdorf"

Folgende Befreiungen werden befürwortet für:

- Kniestock von 62,5 cm anstatt 45 cm
- Dachziegelfarbe anthrazit anstatt rot oder rotbraun

Eventuell erforderliche Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

22. 212/2020; Errichtung eines Reihenmittelhauses mit Stellplätzen, Kurt-Tucholsky-Straße 10, Fl. Nr. 1679, Gemarkung Niederndorf
--

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren
--

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

23. 213/2020; Errichtung eines Reihendhauses mit Stellplätzen, Kurt-Tucholsky-Straße 2, Fl. Nr. 1675, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bayerische Bauordnung neue Fassung (BayBO n. F.).

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Keine Abstimmung

24. 1/2021; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool mit Pergola, Leharstraße 7, Fl. Nr. 1485/167, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan

Folgende Befreiungen werden befürwortet für:

- Pool mit Pergola (ohne Aufenthaltsfunktion) als Nebenanlage außerhalb der Baugrenze
- Kniestock von 62,5 cm anstelle 30 cm

Das gemeindliche Einvernehmen wird aus folgenden Gründen nicht erteilt:

Aus städtebaulichen Gründen wird das gemeindliche Einvernehmen für die geplante Dachform, die Dacheindeckung, die Überschreitung der östlichen Baugrenze und für die Einfriedungshöhe und – art nicht erteilt.

Für das Baugrundstück setzt der rechtswirksame Bebauungsplan eine zulässige Dachform als „Satteldach“ oder als „geneigtes Dach“ mit einer Neigung zwischen 25°-38° und einer Ziegeldeckung im Farbton rot bis mittelbraun fest.

Unter Beachtung dieser örtlichen Bauvorschriften wird eine homogene und verträgliche Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes gewährleistet.

Bei der vorliegenden Planung bleiben die o. g. Vorgaben vollkommen unberücksichtigt. So entsprechen weder das geplante Tonnen- bzw. Flachdach noch die Metalleindeckung diesen Gestaltungsvorschriften. Ebenso wenig wird der Forderung nach einer ablesbaren Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung Rechnung getragen.

Die beantragte Überschreitung der östlichen Baugrenze wird ebenfalls nicht befürwortet. Die zulässig überbaubaren Flächen für die Baugrundstücke südlich der Leharstraße sichern einen jeweiligen Abstand von ca. 3,5 m zum südlich angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg. An der städtebaulichen Zielsetzung diese Grundstücksbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgehalten.

Ebenfalls keine Zustimmung wird zu der beantragten Einfriedungshöhe von 2,0 m erteilt. Dies betrifft sowohl die Ausgestaltung in Form einer Mauer noch als Zaunanlage. Die Einfriedung des Baugrundstücks muss entsprechend der textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Eine Heckenpflanzung als wirksamer Sichtschutz kann empfohlen werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

25. 2/2021; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Karl-Bröger-Straße 3, Fl. Nr. 1015/5, Gemarkung Herzogenaaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße", 4. Änderung

Der geplanten baulichen Anlage wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Überschreitung der GRZ II
- Kniestock 62,5 cm anstatt 38 cm
- Carport außerhalb der festgesetzten Fläche
- Garage mit begrüntem Flachdach anstatt Satteldach
- Dachziegel in anthrazit anstatt rot/rotbraun

Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten, eine Abstimmung mit dem städt. Umweltamt (Fr. Preinl) ist rechtzeitig vor Baubeginn erforderlich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

Sitzungsende: 17:50 Uhr

Niederschrift gefertigt:

Nehr
Verwaltungsrat

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister