

# Informationen zur Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 27. April 2022, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Interimsrathauses

## I. Öffentliche Sitzung

- |  |
|--|
| <b>1. 39/2022; Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Gebäudes mit 2 Einzelhandels- und 2 Büroeinheiten - nochmalige Verlängerung, Zeppelinstraße, Fl. Nrn. 976, 977/3 und 964/4, Gemarkung Herzogenaurach</b> |
|--|

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verlängerung des Vorbescheids bis zum 7. Juli 2024 wird das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Herzogenaurach erteilt.

Die Nebenbestimmungen des Bescheides vom 7. Juli 2016 des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt (Zeichen: 62.2 6024/H2016-0247) bleiben weiterhin bestehen.

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz ist zu beachten.

### **Abstimmungsergebnis:**

- |   |
|---|
| <b>2. 40/2022; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Albert-Schweitzer-Straße 28, Fl. Nr. 1567, Gemarkung Niederndorf</b> |
| <b>Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren</b>  |

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**

**3. 41/2022; Nutzungsänderung im Dachgeschoss und Errichtung eines Zwerchgiebels, Röntgenstraße 9, Fl. Nr. 842/3, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

**keine Abstimmung**

**4. 42/2022; Errichtung einer Gitterkäfigkonstruktion zur Einhausung der Dachterrasse im 2. Obergeschoss, Dr.-Fröhlich-Straße 7, Fl. Nrn. 475 und 477, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg", 7. Änderungsplan.

Eine Befreiung wird nicht befürwortet für:

-Errichtung einer Gitterkäfigkonstruktion zur Einhausung der Dachterrasse im Staffelgeschoss

Der für das Baugrundstück relevante Bebauungsplan regelt, dass ein Staffelgeschoss allseitig um mindestens 2,00 m bzw. 2,50 m in Bezug auf die darunter liegende Außenwand zurückspringend ausgeführt werden muss.

Dieses wesentliche Gestaltungsmerkmal charakterisiert ein Staffelgeschoss und reduziert optisch die Wandhöhe bzw. die Kubatur des Baukörpers.

Durch die Überbauung dieser Freiflächen mit einer dauerhaften und festen Konstruktion wird dieses Gestaltungsziel sichtbar verfehlt. Temporäre Vorrichtungen wie z. B. Markisen bieten sich alternativ an. Diese sind verfahrensfrei zulässig und gewährleisten ebenfalls einen Sonnen- und (gewissen) Regenschutz.

Aus den o.g. Gründen kann eine Befreiung für die Errichtung einer Gitterkäfigkonstruktion zur Einhausung der Dachterrasse im Staffelgeschoss nicht in Aussicht gestellt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**5. 43/2022; Neubau einer Terrassenüberdachung, Lohhoferstr. 67, Fl. Nr. 3596/5, Gemarkung Niederndorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**6. 44/2022; Errichtung eines überdachten Freisitzes mit Gartenhaus, Gluckstraße 22, Fl. Nr. 1485/86, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Nebenanlage außerhalb der festgesetzten Fläche

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**7. 45/2022; Errichtung eines Pools mit Pumpen-, Dusch- und Saunahäuschen, Wolfsberger Straße 30, Fl. Nr. 1389/26, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung von Nebenanlagen als Pool und Saunahäuschen

Der geplanten baulichen Anlage wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt:  
-Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten.

**Abstimmungsergebnis:**

**8. 46/2022; Errichtung einer Garage mit Satteldach, Gänseblümchenweg 6, Fl. Nr. 241/3, Gemarkung Hammerbach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Erweiterung Hammerbach Nord-Dorfgebiet", nach § 13a BauGB.

Eine Befreiung wird nicht befürwortet für:

-Errichtung einer Garage innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung

Im Bebauungsplan ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Streifen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Standortbindung“ festgesetzt. Dieser dient als Ortsrandeingrünung und ist mit Pflanzen aus der städtischen Pflanz- und Artenliste dauerhaft anzulegen und zu erhalten.

Die Errichtung der Garage innerhalb dieser grünordnerisch wichtigen Fläche kann daher nicht befürwortet werden.

Die Unterlagen zu der Garagenausführung und die Entwässerungspläne liegen nicht bei.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**9. 47/2022; Errichtung von einer doppelseitigen beleuchteten City Star Werbeanlage auf Monofuß, Niederndorfer Hauptstraße 34, Fl. Nr. 67, Gemarkung Niederndorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung bedenklich.

Eine Abweichung wird nicht befürwortet für:

-Errichtung einer Werbeanlage

Der geplanten baulichen Anlage wird nicht zugestimmt. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der städtischen Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung in der Ortsmitte von Niederndorf.

§ 14 dieser Satzung regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches. Nach § 14 Abs. 12 sind Werbeanlagen in Vorgärten und Werbeanlagen für Markenartikel generell unzulässig.

Darüber hinaus erscheint eine geplante Werbetafel mit einer Ansichtsfläche von über 10 m<sup>2</sup> im Altort von Niederndorf wesensfremd und hat eine für das Straßen- und Ortsbild verunstaltende Wirkung.

Ein Abweichungsantrag von der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung in der Ortsmitte von Niederndorf wurde nicht mit eingereicht. Somit sind die Bauantragsunterlagen nicht vollständig.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**10. 48/2022; Errichtung von Freischankflächen auf privaten und öffentlichen Grund und Aufstellung zweier Marktschirme, Marktplatz 13 und Marktplatz, Fl. Nrn. 196 und 208/1, Gemarkung Herzogenaurach**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Es sind zwei KFZ-Stellplätze und zwei Fahrradabstellplätze abzulösen.
- Die Gestaltung der Marktschirme ist vorab mit dem Amt für Planung, Natur und Umwelt abzustimmen.
- Unabhängig von einer Baugenehmigung ist zur beantragten Nutzung der Fläche eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich, die vom Bauherrn entsprechend zu beantragen ist.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**11. 49/2022; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplätzen, Niederndorfer Hauptstraße 6a, Fl. Nr. 364/1, Gemarkung Niederndorf**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die Schallschutzwände sind nach den Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu errichten und mit Pflanzen der städtischen Pflanz- und Artenlisten zu begrünen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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:**

<b>12. 50/2022; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplätzen, Niederndorfer Hauptstraße 6, Fl. Nr. 364/4, Gemarkung Niederndorf</b>
---

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die Schallschutzwände sind nach den Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu errichten und mit Pflanzen der städtischen Pflanz- und Artenliste zu begrünen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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:**

<b>13. 51/2022; Neubau eines Reihendhauses mit Stellplätzen, Niederndorfer Hauptstraße 2d, Fl. Nr. 365/75, Gemarkung Niederndorf</b>
--

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die Schallschutzwände sind nach den Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu errichten und mit Pflanzen aus der städtischen Pflanz- und Artenliste zu begrünen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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:**

**14. 52/2022; Neubau eines Reihenhauses mit Stellplätzen, Niederndorfer Hauptstraße 2c, Fl. Nr. 365/76, Gemarkung Niederndorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die Schallschutzwände sind nach den Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu errichten und mit Pflanzen der städtischen Pflanz- und Artenliste zu begrünen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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:**

**15. 53/2022; Neubau eines Reihenhauses mit Stellplätzen, Niederndorfer Hauptstraße 2b, Fl. Nr. 365/77, Gemarkung Niederndorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die Schallschutzwände sind nach den Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu errichten und mit Pflanzen der städtische Pflanz- und Artenliste zu begrünen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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:**

**16. 54/2022; Neubau eines Reihenhauses mit Stellplätzen, Niederndorfer Hauptstraße 2a, Fl. Nr. 365/78, Gemarkung Niederndorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die Schallschutzwände sind nach den Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu errichten und mit Pflanzen der städtische Pflanz- und Artenliste zu begrünen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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:**

**17. 55/2022; Neubau eines Reihenedhauses mit Stellplätzen, Niederndorfer Hauptstraße 2, Fl. Nr. 365/79, Gemarkung Niederndorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die Schallschutzwände sind nach den Auflagen des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zu errichten und mit Pflanzen der städtische Pflanz- und Artenliste zu begrünen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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:**

**18. 56/2022; Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Erweiterung des Obergeschosses, Rosenstraße 4, Fl. Nr. 522/5, Gemarkung Hammerbach**

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

#### **keine Abstimmung**

**19. 57/2022; Neubau einer Stellplatz- und Eingangsüberdachung, Straußstraße 2, Fl. Nr. 1485/207, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a "Schleifmühlweg".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überdachung als Carport und Eingangsüberdachung außerhalb der festgesetzten Fläche

Folgende Bedingungen und Auflagen der Herzo Werke sind einzuhalten:

-Beim Bau der Fundamente können Versorgungsleitungen beschädigt werden. Der Bauherr hat sich vorab mit den Herzo Werken in Verbindung zu setzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

-Es wird empfohlen, das Carportflachdach extensiv zu begrünen.

-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:**

**20. 58/2022; Einbau eines Hochregallagers in die Halle G30, Schaffung eines zweiten Rettungsweges aus der westlich angrenzenden Halle und Einbau von mehreren Verbindungen zwischen beiden Hallen, Industriestr. 1-3, Fl. Nrn. 1333, 1340, Gem. Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**21. 59/2022; Neubau von Umkleide-, Sanitärräumen und eines Fitnessraumes, Am Weiherbach 1, Fl. Nr. 1440, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

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

-Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten.

**Abstimmungsergebnis:**

**22. 60/2022; Erneuerung der Flutlichtanlage B-Platz (4-Mast-LED-Flutlichtanlage), Am Weiherbach 4, Fl. Nr. 1561/14, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Es ist auf die bestehende Grundstücksentwässerung (Oberflächenwasserkanal) zu achten.

-Tiefe und Lage der Entwässerung ist vorher zu prüfen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**23. 61/2022; Abbruch der bestehenden Scheune und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage, Ruppertstraße 4, Fl. Nr. 1104, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf".

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Traufhöhe
- Errichtung der Garage und des Carports außerhalb der festgesetzten Fläche
- Begrüntes Garagenflachdach anstelle Satteldach

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

- Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten.
- 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:**

**24. 62/2022; Errichtung eines Doppelstahlmattenzauns, Burgstaller Weg 18, Fl. Nr. 1394, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Burgstaller Weg", 1. Änderungsplan.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Errichtung eines Zaunes mit einer Höhe von 1,60 m anstelle 1,20 m

Folgende Bedingungen und Auflagen der Herzo Werke sind einzuhalten:

- Beim Setzen der Fundamente können Versorgungsleitungen beschädigt werden. Der Bauherr hat sich vor Baubeginn mit den Herzo Werken in Verbindung zu setzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**25. 63/2022; Anbau eines Balkons an das bestehende Gebäude, Hauptstraße 22, Fl. Nr. 203, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Die Balkonbrüstung ist transparent mit Holz oder Metallstäben auszubilden. Plattenartige Verkleidungen sind nicht zugelassen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**26. 64/2022; Baufeldfreimachung G 08, Industriestraße 1-3, Fl. Nr. 1311/3, Gemarkung Herzogenaurach**

**Anzeige der Beseitigung**

Die Abbruchanzeige wird zur Kenntnis genommen.

**keine Abstimmung**

**27. 65/2022; Dachumdeckung, Schwarzholzstraße 1, Fl. Nr. 764/4, Gemarkung Haundorf**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

**Beschlussvorschlag:**

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Dachumdeckung in anthrazit anstelle rot oder rotbraun

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**28. 67/2022; Abbruch Heizöltank, Industriestraße 1-3, Fl. Nr. 1311, Gemarkung Herzogenaurach**

**Anzeige der Beseitigung**

Die Abbruchanzeige wird zur Kenntnis genommen.

**keine Abstimmung**

Herzogenaurach, 14. April 2022

Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister