Informationen zur Sitzung des Bauausschusses

am Dienstag, 28. Juni 2022, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Interimsrathauses

I. Öffentliche Sitzung

1. 78/2022; Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE), Ansbacher Straße 9, Fl. Nr. 1588, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Das Flachdach ist extensiv zu begrünen

Abstimmungsergebnis:

2. 83/2022; Errichtung eines Geräteschuppens, Biberweg 2, Fl. Nr. 777, Gemarkung Niederndorf
Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschlussvorschlag:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Nebenanlage

Folgende Bedingungen und Auflagen der Herzo Werke sind einzuhalten:

Durch den Bau des Geräteschuppens werden Versorgungsleitungen der Herzo Werke überbaut (Wasser und Gas). Der Bauherr hat sich unverzüglich mit den entsprechenden Fachabteilungen in Verbindung zu setzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

3. 85/2022; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Berliner Straße 28, Fl. Nr. 1522/4, Gemarkung Niederndorf

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base – 1. Bauabschnitt - Fortschreibung".

Eine Abweichung wird befürwortet für:
-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

4. 86/2022; Anbau eines Wintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte, Burgstall 33, Fl. Nr. 3/14, Gemarkung Burgstall

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:
-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

5. 87/2022; Neubau eines Einfamilienhauses mit Effizienzhaus-Stufe 40 EE, mit Garage und offenem Stellplatz, Gänseblümchenweg 1, Fl. Nr. 241/11, Gemarkung Hammerbach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Beschlussvorschlag:

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

6. 88/2022; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Nähe Noppengasse, Fl. Nr. 309, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Beschlussvorschlag:

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

1. Fügen sich die in der Plananlage dargestellten Anzahl der Vollgeschosse ein?
Ja, es wurden in der Umgebung bereits mehrere Gebäude mit II+D errichtet.
2. Ist das bauliche Maß mit einer GRZ I von 0,33, eine GRZ II von 0,42 und einer GFZ von 0,78 in dem Gebiet zulässig?
Ja, sowohl die GRZ I, GRZ II und GFZ sind zulässig.
3. Ist die in den Plänen dargestellte Gebäudehöhe mit einer Firsthöhe von ca. 12,30 m zulässig? Bebauungen mit II + D und Dachneigungen von 45° sind bereits in der Umgebung vorhanden. Die sich somit ergebende Firsthöhe fügt sich in die Umgebung ein.
4. Fügt sich die in den Plänen dargestellte Dachform und Dachneigung von 45° in die Umgebung ein?
Ja, sowohl die Dachform, als auch die Dachneigung von 45° fügen sich in die Umgebung ein.
5. Ist eine reine Wohnbebauung in dem Gebiet zulässig?
Ja, das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und es befinden sich in der näheren Umgebung bereits mehrere reine Wohngebäude.
6. Ist für den Vorbescheid ein Entwässerungskonzept vorzulegen?
Nein, die Entwässerungspläne müssen erst dem Bauantrag 3-fach beigelegt werden.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die zwei Besucherstellplätze zwischen den Häusern sind weiter in den Süden zu schieben, so dass eine Mindestrückstoßfläche von 7 m entsteht.
- Die Bauantragsunterlagen sind 3-fach einzureichen.
- Die städtische Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung und Dachgaubensatzung sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

7. 89/2022; Errichtung eines Gartenhauses, Biberweg 8, Fl. Nr. 773/10, Gem. Niederndorf

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschlussvorschlag:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Errichtung einer Nebenanlage

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

8. 90/2022; Restgebäude G08 - Trennwand und Stahlbetondecke, Industriestraße 1-3, Fl. Nr. 1311/3, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

9. 91/2022; 3. Tektur: Verlegung Fluchtwegleiter und Errichtung einer Werbeanlage, Willy-Brandt-Platz 1, Fl. Nr. 213/36, Gemarkung Niederndorf

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Größe der Werbeanlage ca. 7 m²

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

-Sollte das Gebäude zukünftig von mehreren gewerblichen Einheiten genutzt werden und diese ihre eigenen Werbeanlagen an der Fassade anbringen wollen, ist der aktuelle Standort und die Fläche von 7 m² nicht zu überschreiten. Somit müsste die Fläche der aktuellen Werbeanlage dann unter den Gewerbeeinheiten aufgeteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

**10. 92/2022; Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage,
Brucknerstr. 1, 1485/190, Gem. Herzogenaurach**

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

Die Entwässerungspläne sind noch nachzureichen.

Das Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur- Gesetz ist zu beachten.

Keine Abstimmung

11. 93/2022; Errichtung einer zweiten Einliegerwohnung im Dachgeschoss eines bestehenden Wohnhauses, Regerstraße 1, Fl. Nr. 1375/69, Gem. Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Überschreitung der Baugrenze mit der Außentreppe

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Überschreitung der max. Zufahrtsbreite auf insgesamt 8m

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:

12. 94/2022; Neubau einer Terrassenüberdachung an ein bestehendes Wohnhaus, Graf-von-Stauffenberg-Str. 23, Fl. Nr. 1736, Gem. Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

Keine Abstimmung

13. 95/2022; Neubau Doppelhaushälfte; Nähe Pappelweg, Fl. Nr. 431/21, Gem. Burgstall

Formlose Bauvoranfrage

Die Fragen des Bauherrns werden wie folgt beantwortet:

1. Auf dem Nachbargrundstück steht bereits eine Doppelhaushälfte. Das Dach hat auf beiden Seiten jeweils eine Gaube. Wir würden gerne entweder ganz ohne Gaube, oder nur mit einer Gaube auf der Straßenseite bauen lassen. Aus Kostengründen würden wir aber sehr gerne ganz auf den Gaubenbau verzichten wollen.

Grundsätzlich ist ein Doppelhaus als eine gestalterische Einheit wahrzunehmen. Es kann auf die Dachgauben verzichtet werden, wenn die Dachneigung der bestehenden Doppelhaushälfte weitergeführt wird. Sollte eine Dachgaube errichtet werden, muss sich diese gestalterisch an die bestehende Dachgaube anpassen und den Vorgaben der Dachgaubensatzung entsprechen.

2. Der Nachbar hat eine Kniestockhöhe von 50cm, dürfen wir hier höher bauen, z.B. 1m?

Die geplante Bebauung liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier müssen sich die Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Eine Kniestockhöhe von 1m sowie Doppelhäuser mit unterschiedlichen Firsthöhen befinden sich bereits in der näheren Umgebung. Die Dachneigung des bestehenden Gebäudes ist dennoch weiterhin fortzuführen. Auch versetzt zueinander stehende Doppelhaushälften würden sich in die Umgebung einfügen.

3. Wenn der Nachbar damit einverstanden wäre den Abstand zu seinem Haus mit 3m (oder etwas mehr als 3m) anstatt 6m einzuhalten, dürften wir dann ein Einfamilienhaus bauen lassen?

In der näheren Umgebung befinden sich sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser. Ein Einzelhaus kann errichtet werden, wenn die erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 6m) zwischen den Häusern eingehalten werden. Abweichende Abstandsflächen können wir nicht befürworten.

Es ergehen folgende Hinweise:

- Die Bauantragsunterlagen sind 3-fach einzureichen.
- Die städtische Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung sowie die Dachgaubensatzung ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

14. 96/2022; Neubau Doppelhaus mit Carports, Tulpenstraße 6, Fl. Nr. 516/4, Gem. Hammerbach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach" – 1. Änderung.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichung von der Stellplatzsatzung: 12m Zufahrtsbreite für zwei Doppelhaushälften

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze (Hauptgebäude und Carport Haus 1)
- Traufhöhe für untergeordneten Erker und Zwerchgiebel (5,75m statt 3,25m)
- Doppelhaus statt Einzelhaus

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. 97/2022; Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses / Ausbau Dachgeschoss, Niederndorfer Hauptstraße 26, Fl. Nr. 66/2, Gem. Niederndorf

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Folgende Abweichungen werden befürwortet:

- Abweichende Abstandsflächen
- Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung in der Ortsmitte von Niederndorf: Sprossenfenster / Vordach

Abstimmungsergebnis:

16. 98/2022; Anbau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle, Adlerstraße 11, Fl. Nrn. 299 TF, 300,301, Gem. Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

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

- Die landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle soll auf mehreren Flurnummern errichtet werden. Die betroffenen Grundstücke sind zu verschmelzen oder neu zu vermessen.

Abstimmungsergebnis:

17. 99/2022; Errichtung eines Balkons an ein Wohnhaus, Albrecht- Dürer- Str. 6, Fl. Nr. 313/14, Gem. Herzogenaurach
--

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Herzogenaurach, 21. Juni 2022

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister