

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1159/2022

Bauverwaltung
Thomas Nehr

Datum: 12. September 2022
AZ: 141/2022

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	21.09.2022	öffentlich

**141/2022; Neubau eines Kaltwintergartens, Adalbert-Stifter-Straße 40, Fl. Nr. 1557/44,
Gemarkung Herzogenaurach**

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung bedenklich.

Eine Abweichung wird nicht befürwortet für:
-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Erläuterungen:

Der geplante Wintergarten soll an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

An der nördlichen Grundstücksgrenze liegt die durchfahrtsbeschränkte Ortsstraße mit Begleitgrün (Schlaffhäusergasse). Die bestehenden Wohngebäude entlang dieses Weges halten einen sichtbaren Abstand von mind. 1 m zu dem Straßenbegleitgrün ein.

Der geplante Wintergarten hält auf seiner gesamten Länge von 8,50 m den geforderten Abstand zur Grundstücksgrenze nicht ein und stellt somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Bei dem Wintergarten handelt es sich um eine Erweiterung des Wohngebäudes. Somit ist dieser nicht näher als das zugeordnete Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze heranzurücken. Dieser städtebauliche Leitgedanke wird in der vorliegenden Planung vollkommen außer Acht gelassen.

Die Errichtung des Wintergartens mit einem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze mit mind. 1 m kann vorbehaltlich der Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften befürwortet werden. Der 1 m breite Streifen kann mit Pflanzen aus der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach begrünt werden um ein homogenes Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Der geplante Wintergarten löst Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) aus. Diese werden nicht eingehalten. Die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück ist jedoch auch unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften möglich. Es besteht somit kein Erfordernis einer abweichenden Abstandsfläche zuzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit nicht erteilt werden.

Es sind neue Planunterlagen für den Wintergarten unter Berücksichtigung der Abstandsflächen sowie des geforderten Mindestabstands von 1 m zur nördlichen Grundstücksgrenze nachzureichen.

Herzogenaurach, 12. September 2022

Thomas Nehr