

# Informationen zur Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 26. Juli 2023, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Interimsrathauses

## I. Öffentliche Sitzung

**1. 49/2023; Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Wohnhaus und Garagen, Nähe Vacher Straße, Fl. Nr. 697, Gemarkung Niederndorf**

**Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO**

### Beschlussvorschlag:

Das zu bebauende Grundstück mit der Fl. Nr. 697, Gemarkung Niederndorf, befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.

Der Flächennutzungsplan stellt hier für die gesamte Fläche des Flurstücks eine landwirtschaftliche Ackerfläche dar.

Das gemeindliche Einvernehmen kann für das angefragte Vorhaben unter Vorbehalt in Aussicht gestellt werden. Folgende Bedingungen und Auflagen sind jedoch zwingend nachzuweisen:

1. Das Vorhaben muss gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert sein. Die angefragte Wohnnutzung ist ausschließlich für den Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes zulässig und nicht als allgemeiner Wohnraum zu nutzen oder zu vermieten. Hierbei muss die Erforderlichkeit über die dauernde Anwesenheit des Betreibers begründet werden. Die Wohnnutzung muss in Art und Größe angemessen zum landwirtschaftlichen Betrieb abbildbar sein. Die Erforderlichkeit eines Wohnhauses und einer Altenteilerwohnung neben dem landwirtschaftlichen Betrieb ist in diesem Zusammenhang vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt abschließend zu prüfen.
2. Eine ausreichende Erschließung des Flurstücks muss gesichert sein.
3. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4. Der Abstand zur Staatsstraße St2263 muss mit einer Entfernung von mind. 20 m von jeglichen baulichen Anlagen eingehalten werden.
5. Die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach ist einzuhalten.

### Hinweise:

-Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind nicht gesichert. Gegebenfalls anfallende Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

-Das angefragte Bauvorhaben kann nur mittels eines 20 kV-Anschlusses an das Stromversorgungsnetz angeschlossen werden. Gegebenenfalls anfallende Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn

-Grundsätzlich wird empfohlen auf Satteldächern eine Solaranlage parallel zur Dachhaut zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

-Grundsätzlich wird empfohlen, bei geringen Dachneigungen ein Gründach in Kombination mit einer Solaranlage zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

-Zu den relativ unkonkreten Fragen hinsichtlich Direktvermarktung und Freihaltung von Tieren sind im Rahmen der gestellten Voranfrage keine Aussagen möglich.

-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:**

**2. 50/2023; Imbisscontainer mit überdachter Terrasse, Einsteinstraße 4, Fl. Nr. 717/3, Gemarkung Herzogenaurach**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7a "Gewerbegebiet Nord" - 1. Änderungsplan.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze mit einem Imbisscontainer mit Überdachung

Hinweis:

Beim Aufstellen von mehr als einer Bierzeltgarnitur müssen weitere Stellplätze nachgewiesen werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**3. 51/2023; Dachgeschossausbau und Errichtung von zwei Zwerchgiebeln, Peter-Fleischmann-Straße 26, Fl. Nr. 346, Gemarkung Niederndorf**

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

Es ist eine Vereinbarung mit dem Tiefbauamt bezüglich der Zufahrt auf Flurstück 346/1, Gemarkung Niederndorf zu treffen.

Hinweise:

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

-Grundsätzlich wird empfohlen auf Satteldächern eine Solaranlage parallel zur Dachhaut zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

#### **Keine Abstimmung**

|   |
|---|
| <b>4. 52/2023; Dachgeschossausbau, Errichtung einer Balkonanlage sowie Errichtung von Stellplätzen, An der Aurach 39, Fl. Nr. 26, Gemarkung Niederndorf</b> |
|---|

#### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Die Abstandsflächen und die damit zusammenhängende Zulässigkeit des Balkons sind vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu prüfen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

|  |
|--|
| <b>5. 53/2023; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Kurt-Tucholsky-Straße 5, Fl. Nr. 1684, Gemarkung Niederndorf</b> |
|--|

|  |
|--|
| <b>Antrag auf Erteilung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften</b> |
|--|

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**6. 54/2023; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bertolt-Brecht-Straße 10, Fl. Nr. 1699, Gemarkung Niederndorf**

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

**Keine Abstimmung**

**7. 55/2023; Neubau einer Stellplatz- und Eingangsüberdachung, Straußstraße 2, Fl. Nr. 1485/207, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)  
Antrag auf Erteilung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Carport und Eingangsüberdachung außerhalb der festgesetzten Fläche

Eine Abweichung für den von der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhaltenen Mindestabstand von 1,0 m (§ 4 Abs. 6 der städtischen Stellplatzsatzung) wird nicht befürwortet.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Erläuterungen:

Für die Fl. Nr. 1485/207, Gemarkung Herzogenaurach ist im Bauausschuss vom 27. April 2022 das gemeindliche Einvernehmen zu einem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein Carport mit Eingangsüberdachung erteilt worden.

Das Carport, für das eine Befreiung von der Baugrenze erteilt wurde, wurde planabweichend hergestellt und widerspricht nun örtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Der Bauherr hat nun erneut einen Antrag gestellt, mit dem Ziel das rechtswidrig hergestellte Carport nachträglich genehmigen zu lassen.

Grundsätzlich durchzuführen wären zwei voneinander unabhängige Antragsverfahren:

1. Der Stadt Herzogenaurach liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ein Antrag für eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung vor. Eine Befreiung für das Carport mit einem Standort außerhalb der dafür festgesetzten

Fläche kann in Aussicht gestellt werden, sofern keine weiteren öffentlichen Belange entgegenstehen. (Diese Befreiung wurde auch bereits in dem früheren Verfahren erteilt.)

Gemäß § 4 Abs. 6 der städtischen Stellplatzsatzung ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Mindestabstand wurde mit 0,50 m unterschritten. Es besteht keine erkennbare oder begründete Erfordernis von der städtischen Stellplatzsatzung abzuweichen. Der darin genannte Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Straße ist herzustellen. Daher kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

2. Darüber hinaus wäre ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO an das Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu stellen. Die Regelungen über die Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Diese sind nachbarschützend und zwingend anzuwenden. Eine Zustimmung der Eigentümer des betroffenen nördlichen Nachbargrundstücks Fl. Nr. 1375/88, Gemarkung Herzogenaurach mit einer Abstandsflächenübernahme liegt nicht vor. Mit der bestehenden Grenzgarage und dem errichteten Carport wird die maximal zulässige Grenzbebauung von 9,0 m an einer Grundstücksseite gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO auf über 16 m Gesamtlänge an einer Grundstücksseite überschritten. Das bereits errichtete Carport ist somit abstandsflächenpflichtig. Die Entscheidung obliegt, nach entsprechender Antragstellung, dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**8. 56/2023; Neubau einer Fahrradüberdachung am P03, Industriestraße 1-3, Fl. Nrn. 1240 und 1243, Gemarkung Herzogenaurach**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Unterschreitung der Mindestgröße von 1,30 m<sup>2</sup> für einen Fahrradabstellplatz

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Grundsätzlich wird empfohlen, bei geringen Dachneigungen ein Gründach in Kombination mit einer Solaranlage zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**9. 57/2023; Anbau einer Terrassenüberdachung an ein bestehendes Wohnhaus, Hirschberger Straße 5, Fl. Nr. 666/54, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

**Keine Abstimmung**

**10. 58/2023; Neubau einer Doppelhaushälfte und eines Carports mit Geräteraum, Gluckstraße 23, Fl. Nr. 1485/90, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

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

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung des Kniestocks auf 62,5 cm
- Dachneigung 42° statt 38°
- Überschreitung der Baugrenze mit Carport und Teil des Hauptgebäudes
- Einschränkung des Sichtdreiecks
- Dacheindeckung in anthrazit statt rot bis mittelbraun

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

- Grunddienstliche Eintragungen sind vorzunehmen.
- Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.
- Grundsätzlich wird empfohlen auf Satteldächern eine Solaranlage parallel zur Dachhaut zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

**Abstimmungsergebnis:**

**11. 59/2023; Neubau einer Doppelhaushälfte und eines Carports mit Geräteraum, Gluckstraße 23a, Fl. Nr. 1485/90, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschlussvorschlag:**

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

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung des Kniestocks auf 62,5 cm
- Dachneigung 42° statt 38°
- Dacheindeckung in anthrazit statt rot bis mittelbraun

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

- Grunddienstliche Eintragungen sind vorzunehmen.
- Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.
- Grundsätzlich wird empfohlen auf Satteldächern eine Solaranlage parallel zur Dachhaut zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

|   |
|---|
| <b>12. 61/2023; Aufbringen einer Werbefolierung auf eine bestehende Blechfassade, Industriestraße 1-3, Fl. Nr. 1234, Gemarkung Herzogenaurach</b> |
|---|

### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

|   |
|---|
| <b>13. 63/2023; Erweiterung Rinderstall durch Ochsenstall und einem Stall für kuhgebundene Kälberaufzucht, Zweifelsheimer Straße 49, Fl. Nr. 39, Gemarkung Zweifelsheim</b> |
|---|

**Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO**

### **Beschlussvorschlag:**

Für die Errichtung des Stallgebäudes Nr. 8 im Norden sowie dem Neubau der landwirtschaftlich genutzten Hallen Nr. 11 im Osten des Grundstücks mit der Fl. Nr. 39, Gemarkung Zweifelsheim, wurde bereits im Bauausschuss am 25. Januar 2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt (BV-Nr. 201/2022). Die Abstandsflächen sind aufgrund der Neuerrichtung als Grenzbebauung vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu prüfen.

Die beantragten baulichen Anlagen Nr. 9 und Nr. 10 im Südosten des Grundstücks befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Unter der Voraussetzung, dass eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB für das Vorhaben vorliegt und die Emissionen das benachbarte Biotop, die Waldflächen sowie die Wohnbebauung nicht beeinträchtigen, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die südlich der Anlage angrenzenden Hecken sind zu erhalten und bei der Planung zu berücksichtigen.

Die abschließende Prüfung über die Zulässigkeit des Vorhabens sowie der Verträglichkeit der erhöhten Emissionen ist vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt durchzuführen.

Hinweis:

Grundsätzlich wird empfohlen, bei geringen Dachneigungen ein Gründach in Kombination mit einer Solaranlage zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**14. 64/2023; Errichtung eines Anbaus und Wintergartens, Bergstraße 37, Fl. Nr. 323/8, Gemarkung Herzogenaurach**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

- Die Abstandsflächen sind abschließend vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu prüfen.
- Durch den nördlichen Anbau können Versorgungsleitungen überbaut oder beschädigt werden. Der Bauherr hat sich vor Baubeginn mit den Herzo Werken in Verbindung zu setzen.
- Grundsätzlich wird empfohlen, bei geringen Dachneigungen ein Gründach in Kombination mit einer Solaranlage zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**15. 65/2023; Teilweiser Abbruch der Doppelgarage (Trenn- und Ostwand, Dachkonstruktion, Garagentore), Mühlgasse 6a, Fl. Nr. 53/2, Gemarkung Herzogenaurach**

**Anzeige der Beseitigung**

Die Abbruchanzeige wird zur Kenntnis genommen.

#### **Keine Abstimmung**

|   |
|---|
| <b>16. 66/2023; Anbau eines Balkons an das bestehende Wohnhaus (Tektur zu 27/2023), Saturnstraße 6, Fl. Nr. 136/36, Gemarkung Niederndorf</b> |
|---|

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 "Niederndorf (West)".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Balkon mit 6 m<sup>2</sup> außerhalb der Baulinie

Durch den Bau der Fundamente können Versorgungsleitungen überbaut oder beschädigt werden. Der Bauherr hat sich vor Baubeginn mit den Herzo Werken in Verbindung zu setzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|   |
|---|
| <b>17. 67/2023; Neubau eines Reihendhauses mit Stellplätzen (Tektur), 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 der städtischen Pflanz- und Artenliste zu begrünen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

-Grunddienstliche Eintragungen sind vorzunehmen.

-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>18. Eingabe zur Errichtung einer Fußgängerlichtsignalanlage am Fußgängerüberweg Dr.-Daßler-Straße / Kärntner Straße vom 04.05.2023</b> |
|---|

Der Text der Eingabe (mit Anlage) ist den Sitzungsunterlagen beigelegt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Errichtung einer Fußgängerlichtsignalanlage am Fußgängerüberweg Dr.-Daßler-Straße / Kärntner Straße wird nicht für erforderlich gehalten. Der vorhandene, mit Baken verengte Fußgängerüberweg mit „Zebrastrifen“ ist den Erfordernissen nach ausreichend.

Die zwischenzeitlich aus beiden Fahrtrichtungen vor dem Überweg zusätzlich installierten Dialog-Displays („Sie fahren...“, „guter Smiley/ böser Smiley“) sind auf unbestimmte Zeit an diesem Standort zu belassen.

Als weitere zusätzliche Maßnahmen sind die derzeit in Fahrtrichtung Stadtmitte am Gehwegrand stehenden Verkehrszeichen, die sich auf den Übergang beziehen, an Ständern mit Ausleger zu setzen, um das teilweise Überwachsen mit Sträuchern zu verhindern und die Erkennbarkeit zu erhöhen.

**Erläuterung:**

Per E-Mail ging am 04.05.2023 eine Eingabe zur Errichtung einer Fußgängerlichtsignalanlage am Fußgängerüberweg Dr.-Daßler-Straße / Kärntner Straße (mit pdf-Anlage und Verweis auf eine „Online-Petition“) ein. Im Wesentlichen wird ausgeführt, dass der vorhandene Übergang, insbesondere im Zuge des Schulweges, für gefährlich gehalten werde und durch eine Fußgängerampel ersetzt werden solle.

Der Übergang besteht seit vielen Jahren. Besondere Probleme sind bis dato nicht bekannt geworden. Unfälle sind ebenfalls nicht bekannt. An dem Überweg ist die Fahrbahn mit einer künstlichen Engstelle versehen. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend. In dem Streckenabschnitt ist versetztes Parken angeordnet. Seit 2014 ist dort auch montags bis freitags von 07.00 Uhr bis 17.00 Uhr die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.

Es finden Kontrollen durch die Kommunale Verkehrsüberwachung statt. Der Übergang wird während der Schulzeiten morgens von Schülerlotsen betreut.

Die Querungsstelle wurde in den letzten Wochen mehrfach von der Verwaltung und der Polizei in der morgendlichen Spitzenstunde überwacht. Dichter Verkehr setzt ab ca. 07.30 Uhr ein und ebbt ab 08.00 Uhr rapide ab. Nach 07.30 Uhr fließt der Kfz-Verkehr nur noch langsam und stockend. Gründe sind die Verkehrsdichte, die Engstelle, das versetzte Parken sowie der Busverkehr. Fußgängerquerungen verliefen ohne Probleme.

Nach 08.00 Uhr fließt deutlich weniger Verkehr, in Richtung Schulzentrum/Haydnstraße nur noch vereinzelte Fahrzeuge.

Die Eingabe wurde auch in der Schulwegdienstbesprechung (Lotsenbetreuer, Stadt, Polizei, Verkehrswacht) am 11.07.2023 besprochen. Eine Lichtsignalanlage wurde von allen für nicht erforderlich gehalten bzw. negativ bewertet.

Im Weiteren wird auf die Stellungnahme der Polizei vom 06.07.2023 verwiesen. Diese liegt den Sitzungsunterlagen bei.

**Abstimmungsergebnis:**

Herzogenaurach, 17. Juli 2023

Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister