

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES VOM 24. Januar 2024 IM SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen.

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister Dr. German Hacker

2. Bürgermeister Georgios Halkias

3. Bürgermeister Michael Dassler

Stadtrat Thomas Kotzer

Stadtrat Christian Polster

Stadtrat Erich Petratschek

Stadträtin Renate Schroff

Stadtrat Peter Maier

Stadtrat Dr. Christian Schaufler

Stadtrat Simon Dummer

Verspätet um 17:03 Uhr

Verspätet um 17:01 Uhr

Entschuldigt fehlen:

Von der Verwaltung waren anwesend:

Pia Hörner, Thomas Nehr

Die Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 13. Dezember 2023 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. 107/2023; Nutzungsänderung eines Sonnenstudios zu einer Brauerei mit Gast- und Ladenfläche, Hauptstraße 71a, Fl. Nr. 58, Gemarkung Herzogenaurach |
|---|

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

keine Abstimmung

- | |
|---|
| 2. 109/2023; Neubau eines Einfamilienhauses, Am Hasengarten 32, Fl. Nr. 728/4, Gemarkung Niederndorf |
|---|

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Beschluss:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Kniestock von 62,5 cm
- Ziegelfarbe anthrazit statt rot/rotbraun/mittelbraun
- Standort Garage / Zufahrt

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

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die städtische Stellplatzsatzung ist zu beachten.
- Der städtische Baumschutz ist zu beachten.
- Prüffähige Antragsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung einzureichen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

1. Ist eine Bebauung in der dargestellten Art, Dichte, Geschossigkeit und Gebäudeanordnung genehmigungsfähig? (Geschossigkeit I+D, zwei Vollgeschosse)

Die dargestellte Dichte und Geschossigkeit ist genehmigungsfähig. Nach Bebauungsplan ist bei I+D ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss kann demnach auch ein rechnerisches Vollgeschoss sein. Daher ist I+D mit zwei Vollgeschossen genehmigungsfähig.

2. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Position der Garage mit Zufahrt genehmigungsfähig?

Eine Befreiung von der festgesetzten Zufahrt ist genehmigungsfähig. Zusätzlich ist unsere städtische Stellplatzsatzung zu beachten, d. h. eine maximale Zufahrtsbreite von 6 m darf nicht überschritten werden und der Stauraum von mind. 5 m vor der Garage muss ungehindert anfahrbar sein.

Die Garage ist in das Hauptgebäude integriert und liegt innerhalb der Baugrenze.

3. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen das Versetzen der bestehenden Laterne genehmigungsfähig?

Die Versetzung der Laterne ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Versetzung muss selbstständig beim städtischen Tiefbauamt beantragt werden. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Vorab ist eine Absprache mit den HerzoWerken erforderlich.

4. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Kniestockhöhe von 1,00 m genehmigungsfähig?

Ein Kniestock von 1,00 m ist nicht zulässig. Eine Befreiung von der Kniestockhöhe kann bis 62,5 cm in Aussicht gestellt werden.

5. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dacheinschnitte (Schleppdachgauben) nicht mit durchlaufender Traufe genehmigungsfähig?

Bei nicht durchlaufender Traufe, wie dargestellt, handelt es sich um Zwerchgiebel, d. h. die städtische Dachgaubensatzung und die Festsetzung des Bebauungsplanes zu Schleppdachgauben greifen nicht. Die Gestaltung der Zwerchgiebel ist zulässig und genehmigungsfähig.

6. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung der Schleppdachgauben mit 32° genehmigungsfähig?

Die Festsetzung zu Schleppdachgauben greift bei der dargestellten Gestaltung nicht. Die Zwerchgiebel sind mit 32° genehmigungsfähig, da sie sich der Hauptdachform unterordnen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

3. 110/2023; Temporäre Aufstellung eines Kunstwerkes (überdimensionierter Fußball) auf Dachfläche, Olymparing 2, Fl. Nr. 213/3, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 "Herzo Base - Sondergebiet Süd".

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

4. 111/2023; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Geräteschuppen, Löwenzahnweg 6, Fl. Nr. 451/4, Gemarkung Hammerbach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Die Ausgestaltung der Ortsrandeingrünung ist, wie mit der städtischen Baumschutzbeauftragten (Frau Preinl) abgestimmt, herzustellen.

keine Abstimmung

5. 112/2023; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Löwenzahnweg 2, Fl. Nr. 451/2, Gemarkung Hammerbach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Die Ausgestaltung der Ortsrandeingrünung ist, wie mit der städtischen Baumschutzbeauftragten (Frau Preinl) abgestimmt, herzustellen.

keine Abstimmung

6. 113/2023; Nutzungsänderung Büro zu einer Wohnung, Dr.-Daßler-Straße 30, Fl. Nr. 1391, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

keine Abstimmung

7. 114/2023; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Nelly-Sachs-Straße 16, Fl. Nr. 1772, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

8. 115/2023; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Löwenzahnweg 4, Fl. Nr. 451/3, Gemarkung Hammerbach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Die Ausgestaltung der Ortsrandeingrünung ist mit der städtischen Baumschutzbeauftragten, Frau Preinl, abzustimmen.

keine Abstimmung

**9. 116/2023; Tektur zur Errichtung des Staffelgeschosses auf der 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.).

Die Festsetzung zur Grünordnung innerhalb der Baufläche ist zu beachten.

keine Abstimmung

Sitzungsende: 17:13 Uhr

Niederschrift gefertigt:

Nehr
Verwaltungsrat

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister