

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1364/2024

Bauverwaltung
Thomas NehrDatum: 7. März 2024
AZ: 7/2024

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	19.03.2024	öffentlich

7/2024; Neubau einer Bäckereifiliale mit Gastbereich und Drive-Schalter, Erlanger Straße 41, Fl. Nr. 1140/2, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Zwischen Eichelmühlgasse und Flughafenstraße" - 4. Änderung.

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

- Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die städtische Stellplatzsatzung ist einzuhalten.
- Ordnungsgemäße Bauantragsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung bei der Stadt Herzogenaurach einzureichen.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

1. Kann der Nutzung "Bäckerfiliale mit Gastraum, Gastgarten und Drive-Schalter" auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1140/2 unter den beschriebenen Voraussetzungen zugestimmt werden?

Das Grundstück mit der Flurnummer 1140/2, Gemarkung Herzogenaurach, befindet sich gemäß des Flächennutzungsplanes in einer gewerblichen Baufläche. Die angefragte Nutzung ist bauplanungsrechtlich zulässig, daher kann verwaltungsseitig der Nutzung als "Bäckerfiliale mit Gastraum, Gastgarten und Drive-Schalter" zugestimmt werden.

Die städtische Stellplatzsatzung ist zu beachten. Die anfallenden Stellplätze sind gem. der städtischen Stellplatzsatzung anzulegen. Eine detaillierte Stellplatzberechnung sowie ein Stellplatzplan ist dem Bauantrag beizufügen.

2. Die im Bebauungsplan vorgegebene Baugrenze wird im südwestlichen Bereich zur Erlanger Straße teilweise überschritten.

Die Einhaltung der Baugrenzen im gesamten Gewerbegebiet verlieren durch das häufige Überschreiten der Nachbarbebauungen ihre städtebauliche Sinnhaftigkeit. (vgl. Plandarstellung 479-04-002 und 479-02-003)

Kann einer Abweichung zugestimmt werden?

Der Vorbescheid legt ein "frei im Baufeld zu positionierendes Volumen" fest. Für eine konkrete Beurteilung muss der Standort des Gebäudes genau definiert werden. Das Gebäude sollte möglichst parallel zur Fahrbahn errichtet werden. Verwaltungsseitig kann eine Befreiung von der Baugrenze in Aussicht gestellt werden, sofern ein Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

3. Der gültige Bebauungsplan gibt eine Dachneigung von 25° - 38° vor. Für das Projekt ist allerdings eine Flachdachkonstruktion geplant, um Themen wie Dachbegrünung und Regenrückhaltmaßnahmen zu ermöglichen. In der näheren Umgebung befinden sich bereits diverse Flachdachgebäude, in deren Duktus sich das von uns angefragte Volumen somit einfügt. Kann einer Abweichung von der vorgegebenen Dachneigung zugestimmt werden?

Einer Befreiung von der Dachform mit einem Flachdach anstelle eines Satteldachs kann unter der Voraussetzung einer Dachbegrünung auf dem Flachdach zugestimmt 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.

4. Ist die Lage der Zu- und Ausfahrt zur Erlanger Straße wie dargestellt zulässig? (vgl. Lageplan 479-04-002)

Die im Plan dargestellte Zufahrt und Ausfahrt beträgt 6,00 m. Gemäß der städtischen Stellplatzsatzung ist eine maximale Zufahrt und Ausfahrt von 6,00m auf einem Grundstück zulässig. Die Lage der Zufahrt, sowie Ausfahrt zur Erlanger Straße kann, wie im Plan dargestellt, umgesetzt werden.

Bordsteinanpassungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

Herzogenaurach, 11. März 2024

Thomas Nehr