

# Informationen zur Sitzung des Bauausschusses

am Dienstag, 19. März 2024, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses

## I. Öffentliche Sitzung

- |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. 7/2024; Neubau einer Bäckereifiliale mit Gastbereich und Drive-Schalter, Erlanger Straße 41, Fl. Nr. 1140/2, Gemarkung Herzogenaurach</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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 Regenrückhaltemaßnahmen 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.

### **Abstimmungsergebnis:**

**2. 14/2024; Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss sowie Doppelgarage mit Stellplätzen, Lilienstraße 16, Fl. Nrn. 771/2, 772/3, Gemarkung Hammerbach**

### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Welkenbach".

Einer Abweichung wird zugestimmt für:

-Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite auf ca. 14 m

Die Stadt Herzogenaurach erklärt die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall nach § 31 Abs. 3 BauGB für:

-Drei Wohneinheiten statt zwei

-Kniestock auf 62,5 cm anstatt 50 cm

-Überschreitung der Baugrenze um ca. 2 m

-Überschreitung der Firsthöhe auf 9,53 m anstatt 9 m

-Überschreitung der Traufhöhe auf 4,3 m anstatt 3,25 m

- Überschreitung der GFZ auf 0,56 anstatt 0,5
- Dachneigung 45° anstatt 42°
- Dachform Garage: begrüntes Flachdach anstatt Satteldach

Für alle Abläufe, die tiefer liegen als die Rückstauenebene, ist eine Hebeanlage oder eine Rückstaupumpenanlage einzubauen.

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

**3. 15/2024; Abbruch Stahl-Überdachung sowie Drehkreuzanlagen und Unterverteiler-Fertigteilzelle samt Fundamentierung, Nähe Industriestraße, Fl. Nrn. 1217/2, 1317/26, Gemarkung Herzogenaurach**

**Anzeige der Beseitigung**

Die Abbruchanzeige wird zur Kenntnis genommen.

Die im Gebäude befindliche Trafo-Station der Herzo Werke muss berücksichtigt werden.

Bestehende Grundleitungen, die zum öffentlichen Kanal führen, sind zu sichern.

### **keine Abstimmung**

**4. 17/2024; Austausch von Werbeanlagen an der Tankstelle (Rebranding OMV in ESSO), Erlanger Straße 56, Fl. Nr. 263/2, Gemarkung Herzogenaurach**

### **Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a "In den Mühlgärten".

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**Abstimmungsergebnis:**

|                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5.            18/2024; Einbau von zwei neuen Toren in die Fassade, Industriestraße 1-3,<br/>Gemarkung Herzogenaurach</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.            19/2024; Sanierung des Wohnhauses und Aufteilung in vier Wohneinheiten,<br/>Sonnenstraße 51, Fl. Nr. 136/85, Gemarkung Niederndorf</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 "Niederndorf West II".

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 6,00 m auf ca. 13,50 m

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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:**

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7.            20/2024; Abriss Einfamilienhaus, Von-Seckendorff-Straße 2, Fl. Nr. 1287/8,<br/>Gemarkung Herzogenaurach</b> |
| <b>Anzeige der Beseitigung</b>                                                                                               |

Die Abbruchanzeige wird zur Kenntnis genommen.

Es muss berücksichtigt werden, dass das Gebäude an Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kabel) angeschlossen ist.

Kanalleitungen, die an die öffentliche Entwässerung angeschlossen sind, müssen ordnungsgemäß verschlossen werden.

**keine Abstimmung**

Herzogenaurach, 11. März 2024

Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister