

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1439/2024

Bauverwaltung
Thomas NehrDatum: 2. September 2024
AZ: 91/2024

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	11.09.2024	öffentlich

91/2024; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Langenzenner Straße 24, Fl. Nr. 1439/2, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a "Südlich der Aurach".

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

1. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
2. Die städtische Stellplatzsatzung ist einzuhalten.
3. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes dürfen nicht berührt werden.
4. Ordnungsgemäße Bauantragsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung bei der Stadt Herzogenaurach einzureichen.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

Frage 1: Sind bei diesem Gebäude, abweichend vom Bebauungsplan, zwei Vollgeschosse möglich? Auf Flurnummer 1438/4 (Parkstraße 8) wurde ebenfalls von diesen Festsetzungen abgewichen. Im Geltungsbereich gibt es bereits Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Eine Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse kann in Aussicht gestellt werden.

Frage 2: Ist die Ausbildung des Daches über dem OG als Flachdach möglich?

Im Geltungsbereich ist ausschließlich das Satteldach für mehrgeschossige Bauten zulässig. Ein Flachdach als Hauptdachform für das dargestellte Gebäude widerspricht dem umgebenden Gebietscharakter. Eine Befreiung von der Hauptdachform kann für diese Geschossigkeit nicht in Aussicht gestellt werden, da wir die Grundzüge der Planung berührt sehen.

Frage 3: Ist die Überschreitung der Baugrenze im Norden und Süden im dargestellten Umfang genehmigungsfähig?

Die dargestellte Überschreitung der Baugrenze kann in Aussicht gestellt werden.

Frage 4: Ist die Errichtung einer Garage außerhalb der Baugrenze an der skizzierten Stelle möglich?

Eine Befreiung der Garage außerhalb der Baugrenze kann in Aussicht gestellt werden.

Hinweise:

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück unmittelbar an eine Sportanlage mit zwei Fußballfeldern angrenzt. Es ist daher mit den typischen Lärmbeeinträchtigungen durch Spiel- und Trainingsbetrieb, auch an Wochenenden und zu späten Abendstunden, auch mit Flutlichtbetrieb, zu rechnen. Die Sportanlagen haben Bestandsschutz. Die Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.
- 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.
- Grundsätzlich wird empfohlen auf Satteldächern eine Solaranlage parallel zur Dachhaut zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.

Herzogenaurach, 4. September 2024

Thomas Nehr