

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES VOM 21. Januar 2026 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 Dr. Konrad Körner

Verspätet um 17:05 Uhr

Vertretung für Herrn Simon Dummer

Entschuldigt fehlen:

Stadtrat Simon Dummer

Aus persönlichen Gründen verhindert

Von der Verwaltung waren anwesend:

Pia Hörner, Thomas Nehr

Die Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 9. Dezember 2025 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. 80/2025; Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport, Rote Klinge 5, Fl. Nr. 1161, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf".

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Eingangsüberdachung außerhalb der Baugrenze
- Überschreitung der talseitigen Traufhöhe auf ca. 4,45 m anstatt 3,25 m

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 auf Satteldächern eine Solaranlage parallel zur Dachhaut zu errichten. Es muss sich vorab über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften informiert werden.
- Auf die Nähe zum Gewerbegebiet Klingenwiesen und die Kreisberufsschule wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

2. 90/2025; Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes mit Errichtung eines neuen Dachstuhls, Aufbau von Zwerchgiebeln und Umbau zum 2-Familien-Wohnhaus, Schubertring 57, Fl. Nr. 1529/22, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Steinbacher Wegäcker" - 1. Änderung.

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Firsthöhe auf ca. 9,2 m anstatt 9 m
- Ziegelfarbe anthrazit anstatt rot-mittelbraun

Folgende Abweichungen werden befürwortet:

- Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung bzgl. des Stauraums vor Garagen: ca. 4 m anstatt 5 m
- Abweichende Abstandsflächen

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

3. 91/2025; Neubau eines Einfamilienhauses und Carport sowie einer Büroeinheit mit Lagerraum, Sonnenstraße 11, Fl. Nr. 84/2, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Niederndorf Nord".

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Geschossigkeit E+1 anstatt E+U
- Überschreitung der Baugrenze um ca. 70 cm - 3,7 m

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 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.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. 93/2025; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Carport und Gerätehaus, Dürnbacher Straße 13, Fl. Nr. 658/8, Gemarkung Herzogenaurach
Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

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.
- 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.

keine Abstimmung

5. 99/2025; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Tannenweg 6, Fl. Nr. 379/20, Gemarkung Burgstall

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Hauptendorf".

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Kniestock von 62,5 cm anstatt 45 cm
- Geschossigkeit I+D anstatt II+D
- Traufhöhe von ca. 3,45 m anstatt 3,25 m talseits (von natürlichem Gelände bis UK Regenrinne)

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 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.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

6. 100/2025; PV-Anlage und Batteriespeicher, Am Schloßgraben 5a, Fl. Nr. 181/3, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Abweichung (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung von § 4 Abs. 15 der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen, sowie deren äußere Gestaltung im Altstadtgebiet der Stadt Herzogenaurach wird befürwortet für:

-PV-Anlage sichtbar vom öffentlichen Verkehrsraum

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

7. 102/2025; Neubau einer Lagerhalle für Heizungs-/ Sanitärbedarf sowie landwirtschaftliche Kleingeräte, Nähe Brunnenweg, Fl. Nr. 362/5, Gemarkung Zweifelsheim

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage befindet sich im Bereich der Einbeziehungssatzung „Höfen Nord“ und ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

- Die Ortsrandeingrünung ist an der nördlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze entsprechend der geltenden Einbeziehungssatzung Punkt "VI. Grünordnung" herzustellen.
- 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.
- 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: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

8. 103/2025; Errichtung einer Stützmauer mit Absturzsicherung, Berneisstraße 8, Fl. Nr. 1106/2, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Stützmauer mit Grundstücksaufschüttung anstatt dem Gelände angepasste Einfriedung

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Die Einfriedung auf der Stützmauer ist in Gestaltung und Materialität den Festsetzungen der Grünordnung entsprechend herzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 4 Anwesend: 10

9. 105/2025; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz, Berneisstraße 10a, Fl. Nr. 1061/5, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zwischen Herzogenaurach und Niederndorf".

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

-Überschreitung der Baugrenze im Norden ca. 2 m und im Süden (Terrasse)

-Änderung der Firstrichtung

-Überschreitung der Traufhöhe auf 4,61 m anstatt 3,25 m

-Erhöhung der Terrassenanböschung auf 1,06 m anstatt 50 cm

-Errichtung einer Stützmauer, max. 80 cm

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 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.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

10. 1/2026; Errichtung eines Gerätehauses mit seitlicher Pergola, Von-Hauck-Straße 5a, Fl. Nr. 1046/4, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lohhof".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Nebenanlage als Gartenhaus mit Überdachung

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Die Überdachung ist lediglich als Abstellfläche zu verwenden. Es darf keine Aufenthaltsfläche entstehen.

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: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

Sitzungsende: 17:22 Uhr

Niederschrift gefertigt:

Nehr
Verwaltungsrat

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister