

## Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1593/2026

Bauverwaltung  
Thomas NehrDatum: 13. Februar 2026  
AZ: 3/2026

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	25.02.2026	öffentlich

3/2026; Errichtung eines Wohnhauses, Berneisstraße, Fl. Nr. 1061/10, Gemarkung Herzogenaurach

### Formlose Bauvoranfrage

#### Beschlussvorschlag:

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

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird befürwortet für:

- Einfamilienhaus außerhalb der Baugrenze
- Höhenausgleich des Grundstücks (Höhe Stützmauer inkl. Einfriedung max. 2 m)
- Nord-Süd Ausrichtung des Firsts anstatt West-Ost Ausrichtung

Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- Die städtische Stellplatzsatzung ist zu beachten
- Die städtische Dachgaubensatzung ist zu beachten
- Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten

Die Zustimmung der Stadt Herzogenaurach wird in Aussicht gestellt.

Die Fragestellungen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist die geplante Platzierung des Baukörpers innerhalb des in Skizze 1 markierten Baufensters zulässig?

Da es sich um ein Grundstück handelt, welches im Zuge einer Nachverdichtung entstanden ist, kann für die Überschreitung der vom Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze eine Befreiung in

Aussicht gestellt werden. Das Gebäude kann dabei in das vom Bauherrn markierte Baufenster geplant werden. Die Abstandsflächen sind zu beachten.

2. Ist der Höhenausgleich des fallenden Geländes auf Straßenniveauhöhe der Berneisstraße, analog der Nachbargrundstückshöhe 1106/2 zulässig?

Durch die engere Grundstücksaufteilung kann eine Aufschüttung des südlichen Bereichs grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, um das Grundstück sinnvoll ausnutzen zu können. Dabei ist zu beachten, dass die Gesamthöhe an der Südseite (Einfriedung bzw. Absturzsicherung (90cm) inkl. Stützmauer) eine Höhe von max. 2 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten darf.

3. Ist eine Drehung der Giebelausrichtung entgegen des Bebauungsplanes um 90° genehmigungsfähig?

Eine Befreiung der Firstrichtung wurde für das Nachbargrundstück bereits erteilt und kann auch hier in Aussicht gestellt werden. Die Drehung der Firstrichtung in Nord-Süd- anstatt West-Ost-Ausrichtung erlaubt eine sinnvolle Gebäudegröße.

4. Welcher Abstand muss zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden?

Mit dem Hauptgebäude muss ein Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden. Untergeordnete Gebäudeteile können auf 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche heranrücken.

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.

Herzogenaurach, 13. Februar 2026

Thomas Nehr