

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1597/2026

Bauverwaltung
Thomas NehrDatum: 13. Februar 2026
AZ: 7/2026

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	25.02.2026	öffentlich

7/2026; Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen, Schulstraße 23, Fl. Nr. 162/2, Gemarkung Niederndorf

Formlose Bauvoranfrage

Beschlussvorschlag:

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

Das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Herzogenaurach wird in Aussicht gestellt.

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück der Schulstraße 23 insbesondere Festsetzungen fest für: Baugrenze um das bestehende Haus, festgesetzte Fläche für Garage, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Erdgeschoss, Sattel- oder Walmdach zwischen 18°-23°.

Auf dem Grundstück wird ein weiteres Gebäude außerhalb der Baugrenze mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 25° sowie einer Garage und Carport geplant.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden bei dem Bauvorhaben eingehalten.

Ähnliche Baukörper sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Aufgrund der Nachverdichtung und dem angespannten Wohnungsmarkt kann dem gewünschten Bauvorhaben zugestimmt werden.

Optional wurde eine Dachneigung mit 35° angefragt.

Dieser kann zugestimmt werden, wenn es sich um eine Bebauung mit I+D und einem max. Kniestock von 62,5 cm handelt.

Bei einer Bauweise von I+D und einem max. Kniestock von 62,5 cm wurden bereits in diesem Gebiet Befreiungen bis zu 42° Dachneigung genehmigt.

Bei beiden angefragten Möglichkeiten sollte sich die Firsthöhe an die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung anpassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, die städtische Baumschutzverordnung sowie die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind.

Hinweise:

- Im neu vermessenen Grundstück befinden sich die Versorgungsleitungen des bestehenden Gebäudes Schulstraße 23. Der Bauherr muss die Kosten für eine Umlegung der Versorgungsleitungen übernehmen. Der Bauherr muss sich mit den Herzo Werken in Verbindung setzen.
- 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, 16. Februar 2026

Thomas Nehr