

## Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1599/2026

Bauverwaltung  
Thomas NehrDatum: 13. Februar 2026  
AZ: 11/2026

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	25.02.2026	öffentlich

**11/2026; Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Hirschberger Straße 1, Fl. Nr. 666/56,  
Gemarkung Herzogenaurach**

### Formlose Bauvoranfrage

#### Beschlussvorschlag:

In der Hirschberger Straße 1 soll das bestehende Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Anfrage ob, ein Mehrfamilienhaus zwei Vollgeschosse haben darf, ist wie folgt zu beantworten:

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Höchstatter Weg", 4. Änderungsplan setzt I+D (Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich) mit einer Dachneigung von 35°-42° und einem Kniestock in der Höhe der Dachneigung fest.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes und der gewünschten Nachverdichtung kann eine Befreiung für die Dachneigung bis zu 45° und einem Kniestock bis zu 62,5 cm für ein Mehrfamilienhaus in Aussicht gestellt werden.

Somit würden 2 rechnerische Vollgeschosse entstehen.

Der Bebauungsplan hat für die mittigen Straßengruppen der Ring-, Hirschberger-, Liegnitzer-, und Görlitzer Straße eine I+D Bebauung vorgesehen.

Um diese Straßengruppen herum setzt der Bebauungsplan eine zwingende II+D Geschossigkeit fest. Dadurch ist der städtebauliche Gedanke des Bebauungsplanes immer noch sichtbar und Stand heute eingehalten.

Da der Stadt keine konkrete Planung vorliegt (Größe des Gebäudes, Dachneigung, Kniestock, Anzahl und Gestaltung der Stellplätze), kann eine pauschale Befreiung für zwei sichtbare Vollgeschosse nicht in Aussicht stellen.

Sobald eine konkrete Planung vorliegt, kann diese überprüft und beurteilt werden.

Hinweise:

- Die städtische Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung, Dachgaubensatzung und die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 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