

# Informationen zur Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 25. Februar 2026, um 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses

## I. Öffentliche Sitzung

<b>1. 97/2025; Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, Schützengraben 32a, Fl. Nr. 1097/3, Gemarkung Herzogenaurach</b>
---

### Beschlussvorschlag:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:  
-Überschreitung der Baugrenze

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Der Antrag auf Genehmigung der Entwässerung und die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

### Abstimmungsergebnis:

<b>2. 104/2025; Anbau eines Wohnraums an das Einfamilienhaus, Gustav-Stresemann-Straße 9, Fl. Nr. 1534, Gemarkung Niederndorf</b>
---

### Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB.

Eine Befreiung wird befürwortet für:  
-Überschreitung der Baugrenze

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter folgender Bedingung erteilt:

Die gesicherte abwassertechnische Erschließung ist nachzuweisen. Hierzu sind der Stadt Herzogenaurach die eingetragenen Dienstbarkeiten (Leitungsrechte für Abwasser) als Dienstbarkeit im dienenden Flurstück 1536 in Papierform vorzulegen.

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:**

**3. 106/2025; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen, Dürnbacher Straße 7, Fl. Nr. 658/11, 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**

**4. 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.

**Abstimmungsergebnis:**

**5. 4/2026; Neubau eines Doppel-Carports mit Geräte- und Abstellräumen, Mönaustraße 16, Fl. Nr. 51/1, Gemarkung Haundorf**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Haundorf" - 3. Änderungsplan.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze von ca. 6 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.

-Der Antrag auf Genehmigung der Entwässerung und die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

**6. 5/2026; Nachträgliche Genehmigung eines Nebengebäudes (Gartenhaus) mit Hobby- und Aufenthaltsraum zu einem geplanten Einfamilienhaus, Brunnenweg, Fl. Nr. 362/3, Gemarkung Zweifelsheim**

**Beschlussvorschlag:**

Das Baugrundstück liegt im Bereich der rechtswirksamen Einbeziehungssatzung „Höfen Nord“.

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Die Erschließung ist erst nach Eintragung der erforderlichen Grunddienstbarkeiten gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise:

-Momenten scheint ein Anschluss an die Versorgungsleitungen nicht notwendig zu sein, da es sich nur um ein Gartenhaus handelt. Sollte doch ein Anschluss notwendig sein, muss der Bauherr umgehend Kontakt mit den Herzo Werken aufnehmen.

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

**7. 6/2026; Anbau eines unbeheizten Wintergartens an das Wohnhaus, Falkendorfer Straße 5, Fl. Nr. 65, Gemarkung Hammerbach**

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

#### **keine Abstimmung**

**8. 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.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**9. 9/2026; Errichtung einer Doppelgarage, Langenzenner Straße 24, Fl. Nr. 1439/2, Gemarkung Herzogenaurach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Errichtung der Garage außerhalb der festgesetzten Fläche

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

- Die Garage ist an der südlichen Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 1m zu errichten.

Hinweise:

- Auf die Nähe zum westlich angrenzenden Sportplatz wird hingewiesen. Es wird empfohlen, an den entsprechenden Seiten des Carports eine Verschalung vorzusehen, um möglichen Schäden durch fliegende Bälle vorzubeugen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.
- 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.

**Abstimmungsergebnis:**

**10. 10/2026; Überdachter Stellplatz, Hammerbacher Straße 7, Fl. Nr. 2/3, Gemarkung Hammerbach**

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)**

**Beschlussvorschlag:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Errichtung einer Überdachung außerhalb der festgesetzten Fläche

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:**

**11. 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 "Höchstadter Weg", 4. Änderungsplan setzt I+D (Erdgeschoss und ausgebautes 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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Herzogenaurach, 16. Februar 2026

Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister