

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1611/2026

Bauverwaltung
Thomas NehrDatum: 16. März 2026
AZ: 17/2026

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	25.03.2026	öffentlich

17/2026; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nankendorfer Straße, Fl. Nr. 807/14, Gemarkung Hammerbach

Formlose Bauvoranfrage

Beschlussvorschlag:

Zur Beantwortung dieser Bauvoranfrage ist zunächst die Frage der Erschließung zu klären.

Die Erschließung ist derzeit als nicht gesichert anzusehen.

Bei dem nicht ausgebauten Schotterweg Fl.Nr. 807, Gemarkung Hammerbach, handelt es sich um eine nicht gewidmete Wegefläche im Eigentum der Stadt Herzogenaurach. Bis zum Zeitpunkt einer endgültigen Herstellung und Widmung wäre ein Geh- und Fahrrecht durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Hinsichtlich der Entwässerung wäre noch zu klären, ob es sich bei dem in der Wegefläche verlegten Kanal um einen öffentlichen Kanal handelt, der auch zur Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser geeignet ist, an dem auch das Grundstück mit den geplanten Gebäuden angeschlossen werden kann. In diesem Falle wäre bis zum Zeitpunkt einer endgültigen Herstellung und Widmung ein Leitungsrecht durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Da die Wegefläche nicht gewidmet und nicht endgültig hergestellt im Sinne einer öffentlichen Erschließungsanlage ist, muss im Falle einer künftigen endgültigen Herstellung mit dem Anfall von Erschließungsbeiträgen gerechnet werden.

Vorbehaltlich einer noch ausstehenden gesicherten Erschließung können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

1. Ist eine Bebauung, des durch Teilung entstandenen Grundstücks mit der Fl.Nr. 807/14,

Gemarkung Hammerbach, mit einem Einfamilienhaus in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 26 "Hammerbach - Loh" zulässig?

Bei dem geplanten Einfamilienhaus handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung, die sich städtebaulich einfügt. Mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wäre das Gebäude zulässig.

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB für das Wohngebäude außerhalb der Baugrenze und die Überschreitung des Kniestocks auf 62,5 cm können in Aussicht gestellt werden.

2. Mit welcher GRZ und GFZ kann das Grundstück mit der Fl.Nr. 807/14 bebaut werden?

Für den beiliegenden Entwurf ergibt sich eine GRZ I von 0,3 und eine GFZ II von 0,4.

Die gültige GRZ I liegt bei 0,4. Die Planung steht diesbezüglich nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4. Wird, abweichend vom Bebauungsplan Nr. 26, einer Erhöhung des Kniestockes auf 62,5 cm zugestimmt?

Eine Befreiung des Kniestocks auf 62,5 cm kann in Aussicht gestellt werden.

5. Durch den Split-Level entsteht auf der Südseite auf einer Länge von 8,50 m ein höherer Kniestock als 62,5 cm. Die Traufhöhe ist auf beiden Seiten gleich hoch. Wird der im beiliegenden Plan dargestellten Split-Level-Bauweise zugestimmt?

Konstruktiv handelt es sich nur durch die Split-Level-Bauweise innerhalb des Gebäudes um einen einseitig höheren Kniestock, was keine Auswirkungen auf die äußere Kubatur hat. Im entscheidenden Bereich der Eingangsebene/Erschließungsbereich wird der Kniestock von 62,5 cm eingehalten.

Dadurch kann der Gestaltung zugestimmt werden.

Folgende Bedingungen und Auflagen 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

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, 17. März 2026

