

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES VOM 25. März 2026 IM SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen.

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister Dr. German Hacker
3. Bürgermeister Michael Dassler
Stadtrat Thomas Kotzer
Stadtrat Christian Polster
Stadtrat Erich Petratschek
Stadträtin Renate Schroff
Stadtrat Peter Maier
Stadtrat Simon Dummer
Stadträtin Retta Müller-Schimmel
Stadträtin Inge Weiß

Verspätet um 17:12 Uhr
Vertretung für Herrn Georgios Halkias
Vertretung für Herrn Dr. Christian Schaufler

Entschuldigt fehlen:

2. Bürgermeister Georgios Halkias
Stadtrat Dr. Christian Schaufler

Aus persönlichen Gründen verhindert
Aus persönlichen Gründen verhindert

Von der Verwaltung waren anwesend:

Corinna Eichler, Thomas Nehr

Die Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 25. Februar 2026 lag während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwände wurden nicht erhoben. Die Sitzungsniederschrift ist damit genehmigt (§ 36 Abs. 1 i. V. m. § 27 Abs. 2 der GeschO).

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

I. Öffentlicher Teil

- 1. 96/2025; Einfamilienhaus mit Garage und Carport, Dürnbacher Straße 11, Fl. Nr. 658/9, Gemarkung Herzogenaurach**

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Hinweise zu den Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen als E-Tankstelle für E-Mobilität genügt.

keine Abstimmung

- 2. 8/2026; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen, Glockengasse 20, Fl. Nr. 275/8, Gemarkung Herzogenaurach**

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren 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

- 3. 12/2026; Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Franz-Hußener-Straße 13, Fl. Nr. 642/11, Gemarkung Haundorf**

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Hinweise:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung sind zu beachten.
- 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.

keine Abstimmung

4. 13/2026; Errichtung einer Fahrradunterstellhalle beim Campus West Parkplatz P21, Am Buck 3, Fl. Nr. 1303/2, Gemarkung Herzogenaaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

5. 16/2026; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Jean-Mandel-Straße 11, Fl. Nr. 1657/8, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrassenüberdachung um ca. 2 m

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die erforderlichen abweichenden Abstandsflächen müssen vom Landratsamt geprüft und genehmigt werden.

Hinweis:

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

6. 17/2026; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nankendorfer Straße, Fl. Nr. 807/14, Gemarkung Hammerbach

Formlose Bauvoranfrage

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

<p>7. 18/2026; Nachträgliche Genehmigung der Balkone am 3-Familienwohnhaus mit geplanter Errichtung einer Balkonüberdachung, Lohhofer Straße 6, Fl. Nr. 126/2, Gemarkung Niederndorf</p>

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

8. 19/2026; Errichtung einer PV-Anlage, Reytherstraße 10, Fl. Nr. 138, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Abweichung (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung von § 4 Abs. 15 der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen, sowie deren äußere Gestaltung im Altstadtgebiet der Stadt Herzogenaurach wird befürwortet für:

- PV-Anlage sichtbar vom öffentlichen Verkehrsraum

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die PV-Anlage ist wie in den Antragsunterlagen dargestellt farblich an die bestehende Dachdeckung anzupassen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

9. 20/2026; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Jean-Mandel-Straße 7, Fl. Nr. 1657/6, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrassenüberdachung um ca. 2 m

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Die erforderlichen abweichenden Abstandsflächen müssen vom Landratsamt geprüft und genehmigt werden.

Hinweis:

Der Antrag auf Genehmigung der Entwässerung und die Entwässerungspläne sind nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

**10. 21/2026; Terrassenüberdachung, Jean-Mandel-Straße 13, Fl. Nr. 1657/9,
Gemarkung Niederndorf**

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

Beschluss:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrassenüberdachung um ca. 1,35 m

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Die erforderlichen abweichenden Abstandsflächen müssen vom Landratsamt geprüft und
genehmigt werden.

Hinweis:

Der Antrag auf Genehmigung der Entwässerung und die Entwässerungspläne sind nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

**11. 23/2026; Errichtung eines Metall-Stabmattenzaunes, Geschwister-Scholl-
Straße 16, 18, 20, Fl. Nr. 1728/1, Gemarkung Niederndorf**

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

Beschluss:

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Einfriedung mit max. 1,20 m Höhe, anstelle lediglich einer 1,20 m hohen Hecke

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Die Einfriedung ist einzugrünen. Die zu pflanzende Heckenart ist der städtischen Pflanz- und Artenliste zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

Sitzungsende: 17:13 Uhr

Niederschrift gefertigt:

Nehr
Verwaltungsrat

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister