

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES VOM 29. Juli 2026 IM SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen.

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister Dr. German Hacker

Stadträtin Joy Wüstner

Stadträtin Andrea Dirsch

Stadtrat Thomas Kotzer

Stadtrat Christian Polster

Stadtrat Holger Auernheimer

Stadtrat Erich Petratschek

Stadträtin Renate Schroff

Stadtrat Dr. Manfred Welker

Stadtrat Michael Dassler

Stadtrat Peter Winkelmann

Stadträtin Patrizia Siontas

Vertretung für Herrn Georgios Halkias

Entschuldigt fehlen:

Stadtrat Georgios Halkias

Aus persönlichen Gründen verhindert

Von der Verwaltung waren anwesend:

Thomas Nehr, Pia Hörner, Antonia Schroth

Die Sitzungsniederschrift vom 24.06.2026 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. 43/2026; Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten, INA-Ring 15, Fl. Nr. 876/16, Gemarkung Herzogenaurach |
|--|

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Zwischen Nutzungs- und Flughafenstraße".

Folgenden Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird zugestimmt:

- Anbau außerhalb der Baugrenze
- Geschossigkeit IV (als Staffelgeschoss) anstatt III
- GRZ ca. 0,4 anstatt 0,3
- GFZ ca. 1,4 anstatt 0,9
- begrüntes Flachdach anstatt 30°-35° Dachneigung

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichung von der zulässigen Zufahrtsbreite um 16,5 m

Für die nicht nachweisbaren drei Stellplätze wird einer Stellplatzablöse zugestimmt.

Die Zustimmung der Stadt Herzogenaurach wird erteilt.

Hinweise:

- Der Antrag auf Abweichende Abstandsflächen ist vom Landratsamt zu prüfen.
- Maßnahmen zum Baumschutz sind mit der städtischen Baumschutzbeauftragten Frau Wulff abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

- | |
|---|
| 2. 44/2026; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport nach Abriss der bestehenden Gebäude, Langenzenner Straße 24, Fl. Nr. 1439/2, Gemarkung Herzogenaurach |
|---|

Beschluss:

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

Folgenden Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird zugestimmt:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze mit dem Hauptgebäude um 1 m
- Geschossigkeit II+D anstatt I
- Dachneigung von 35° anstatt 0°-23°

-Garage außerhalb der Baugrenze

Die Zustimmung der Stadt Herzogenaurach wird erteilt.

Hinweise:

- Die Abwasserleitung ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar angrenzend eine Sportanlage befindet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

3. 61/2026; Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung eines Gebäudeteils mit insg. 1.600 m² Verkaufsfläche - aufgeteilt in zwei unterschiedliche Markensortimente, Zeppelinstraße 2, Fl. Nr. 973, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Sondergebiet Zeppelinstraße" - 1. Änderung.

Eine Befreiung wird in Aussicht gestellt für:

- Flachdach anstatt geneigtes Dach

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die städtische Stellplatzsatzung ist einzuhalten.
- Prüffähige Antragsunterlagen sind bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

Frage 1: Ist der geplante Ersatzbau in der dargestellten Art und Kubatur planungsrechtlich zulässig?

Ja. Für die Dachform (und ggf. Dacheindeckung) ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Diese kann in Aussicht gestellt werden. Die restliche Kubatur entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Frage 2: Kann die Verkaufsfläche des Textilfachmarktes, unter der Prämisse, eines gemeinsamen Einganges, gemeinsamer Nebenräume und eines gemeinsamen Lagers, in zwei unterschiedliche Sortimente, betriebsintern, geteilt werden?

Ja, solange die Zweckbestimmung "Textilfachmarkt" inkl. der festgesetzten Verkaufsflächen eingehalten werden, kann die Fläche geteilt werden.

Frage 3: Welche Beschränkungen der Verkaufsflächengröße findet für den Verkauf von Schuhen jedweder Art gemäß den Festlegungen des Bebauungsplans Anwendung?

Es wird eine Flächenbeschränkung von 10% der Verkaufsfläche (160 m²) für "weitere innenstadtrelevante Waren", wie bspw. Schuhe, festgesetzt. Sportartikel (wie Sportschuhe) dürfen außerdem eine Verkaufsfläche von 40 m² nicht überschreiten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

4. 71/2026; Nutzungsänderung von Fitness-Flächen zu Büro-Flächen, Rudolf-Dassler-Straße 1, Fl. Nr. 211, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 "Puma – Erweiterung nördlich Hans-Ort-Ring".

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

5. Montessori Schule Herzogenaurach – Anträge Verkehrsänderungen Schulweg vom 08.06.2026

Das beigegefügte Schreiben „Anträge Verkehrsänderungen Schulweg“ der Montessori Schule, eingegangen am 09.06.2026, wird zur Abstimmung gestellt.

Beschluss:

1. Entlang dem unbebauten Grundstück Schlesierstraße 4 ist für Eltern von Schulkindern der Montessori Schule eine „Bringzone“ durch ein eingeschränktes Haltverbot, gültig an Schultagen in der Zeit von 07.30 Uhr bis 08.00 Uhr, einzurichten. Es ist ein Zusatzzeichen anzubringen, das auf die „Bringzone“ hinweist.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

2. *(Eine Fortführung des eingeschränkten Haltverbotes ab dem Anwesen Sudetenring 3 weiter um die Kurve bis zum Anwesen Lohhofer Straße 36f wurde bereits eingerichtet, insofern hat sich eine Beschlussfassung hierzu erübrigt.)*

3. Das eingeschränkte Haltverbot gegenüber der Montessori Schule vor dem Anwesen Lohhofer Straße 35a ist um ein absolutes Haltverbot zu ergänzen, das nur an Schultagen in der Zeit von 7:30 Uhr bis 08:00 Uhr gelten soll.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

4. In der Lohhofer Straße ist in Fahrtrichtung Niederndorf auf Höhe des Anwesens Lohhofer Straße 41 eine Bodenmarkierung „30“ aufzubringen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

6. Bürgereingabe zur Sicherheit der Passanten während des Wochenmarktes
--

Beschluss:

Die Bürgereingabe zur Sicherheit der Passanten während des Wochenmarktes, eingegangen am 15.07.2026, wurde zur Abstimmung gestellt.

Konkret lautet der Antrag:

Am jeweiligen Beginn der Fußgängerzone soll ein weiteres Zusatzschild angebracht werden, welches beinhaltet, dass Fahrradfahrer während des Wochenmarktes absteigen müssen oder zumindest zum Absteigen auffordert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 3 Nein: 9 Anwesend: 12

7. Information

Bei folgenden Anträgen wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 der GeschO durch Ersten Bürgermeister Dr. German Hacker erteilt:

- 48/2026; Ertüchtigung der Lagergebäude und Neuerrichtung einer Überdachung nach Brandschaden, Niederndorfer Hauptstraße 15, Fl. Nr. 54/3, Gemarkung Niederndorf
- 68/2026; Erweiterung und Sanierung einer bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau eines Nebengebäudes - Antrag auf Verlängerung, Münchauracher Straße 16, Fl. Nr. 105/4, Gemarkung Niederndorf
- 73/2026; Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Gerätehalle in eine Kfz- und Landmaschinenwerkstatt mit Büro- und Sozialräumen, Am Behälterberg 6, Fl. Nrn. 500, 497, Gemarkung Niederndorf
- 74/2026; Aufbau von zwei Dacherkern und Anbau eines Wintergartens am Einfamilienwohnhaus, Münchauracher Straße 5, Fl. Nr. 105/15, Gemarkung Niederndorf

Folgende isolierte Verfahren wurden nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 der GeschO durch Ersten Bürgermeister Dr. German Hacker genehmigt:

- 58/2026; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Jane-Addams-Straße 13, Fl. Nr. 1804, Gemarkung Niederndorf
- 70/2026; Stützmauer mit einer Höhe von 105 cm, Berneisstraße 10a, Fl. Nr. 1061/5, Gemarkung Herzogenaurach

-72/2026; Errichtung eines Pools und eines Gerätehauses, Stockholmstraße 10, Fl. Nr. 1363, Gemarkung Niederndorf

Über folgende formlose Bauvoranfrage hat Bürgermeister Dr. German Hacker positiv entschieden:
-67/2026; Neubau von drei Einfamilienhäusern und Doppelcarports, Sonnenstraße 24, Fl. Nr. 136/67, Gemarkung Niederndorf

keine Abstimmung

Sitzungsende: 17:45 Uhr

Niederschrift gefertigt:

Nehr
Verwaltungsrat

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister