

Informationen zur Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, 26. Januar 2022, um 17:15 Uhr, im Sitzungssaal des Interimsrathauses

I. Öffentliche Sitzung

- | |
|--|
| 1. 184/2017; Anbau eines Einfamilienwohnhauses an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus, Burgstaller Weg 8, Fl. Nr. 1427/2, Gemarkung Herzogenaurach |
| Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 22.01.2018 |

Beschlussvorschlag:

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

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Kniestock (37 cm)
- Dachneigung (40 °)
- Verteilung der Geschosse (I + D)

Das gemeindliche Einvernehmen wird weiterhin erteilt.

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.

Abstimmungsergebnis:

- | |
|--|
| 2. 220/2021; Neubau von einem Wohngebäude mit 26 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 45 Stellplätzen, Geschwister-Scholl-Straße 16, 18, 20, Fl. Nr. 1728, Gemarkung Niederndorf |
|--|

Beschlussvorschlag:

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.

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen im Süden und Westen
- Überschreitung der GRZ II auf 0,73 anstelle 0,6
- Rücksprung im Staffelgeschoss auf der Ost- und Westseite nur 2,62 m anstelle 3 m

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Das Gebäude Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

3. 221/2021; Neubau von zwei Wohngebäuden mit 66 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 96 Stellplätzen, Geschwister-Scholl-Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, Fl. Nr. 1728, Gemarkung Niederndorf

Beschlussvorschlag:

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.

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der GRZ II auf 0,69 anstelle 0,6
- Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen im Süden
- Rücksprung im Staffelgeschoss auf der Ost- und Westseite nur 2,65 m anstelle 3 m

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

- 4. 222/2021; Entwicklungsgebiet Reihenzach: Regenrückhaltebecken, Nutzungstraße, Fl. Nrn. 908, 909, 910, 911, 913, 914, Gemarkung Herzogenaurach**

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Bei dem Bauvorhaben werden Versorgungsleitungen der Herzo Werke überbaut (Wasser, Gas, Strom, TV). Vor Baubeginn ist Rücksprache mit den Herzo Werken zu halten.

keine Abstimmung

- 5. 223/2021; Umbau eines Bades sowie Errichtung eines Zwerchgiebels an einem bestehenden Wohnhaus, Krokusstraße 8, Fl. Nr. 48, Gemarkung Hammerbach**

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Durch den Anbau kann die Wasseranschlussleitung überbaut oder beschädigt werden. Der Bauherr hat vor Baubeginn Rücksprache mit den Herzo Werken zu halten.

keine Abstimmung

- 6. 224/2021; Errichtung von Stellplätzen, Kantstraße 1, Fl. Nr. 406/22, Gemarkung Herzogenaurach**

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren) und Antrag auf Erteilung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Welkenbacher Kirchweg".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche

Eine Abweichung von der städtischen Stellplatzsatzung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Zufahrtsbreite für 12,50 m (5 Stellplätze je 2,50 m)

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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.
- Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

7. 225/2021; Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses durch Dachanhebung und Einbau von Zwerchhaus und Gauben, Trosslerstraße 3, Fl. Nr. 1099, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

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

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Traufhöhe auf 3,675 m anstelle 3,25 m
- Nebenanlage außerhalb der festgesetzten Fläche

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichende Abstandsflächen für den Wintergarten

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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.

Abstimmungsergebnis:

8. 226/2021; Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses, Welkenbacher Kirchweg 41, Fl. Nr. 492, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Zudem grenzt das Gebäude an das Biotop Nr. 6431-0007-001 und an sonstige wertvolle Bereiche des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung „Einzelbaum, Obstbaum, Strauch, Baumgruppe, Allee“ an.

Ein Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben.

Eine Einzelfallgenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB kann ebenfalls nicht erteilt werden, da öffentliche Belange dagegen stehen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann somit nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

9.	227/2021; Neubau eines Doppelhauses mit einer Doppelgarage und PKW-Stellplätzen, Dr.-Daßler-Straße 14, 14a, Fl. Nrn. 1399/35 und 1399/36, Gemarkung Herzogenaurach
-----------	---

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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

10.	228/2021; An- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses, Karl-Bröger-Straße 62, Fl. Nr. 1103/6, Gemarkung Herzogenaurach
------------	---

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

keine Abstimmung

11.	229/2021; Errichtung eines Verbindungsgebäudes zwischen den Hallen C + D, Konrad-Wormser-Straße 1, Fl. Nr. 519/1, Gemarkung Haundorf
------------	---

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14b "Kuhwasen".

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

12.	230/2021; Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Tuchenbacher Straße 20, Fl. Nr. 595/49, Gemarkung Niederndorf
	Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren 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

13.	231/2021; Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Brucknerstraße 1, Fl. Nr. 1485/190, Gemarkung Herzogenaurach
------------	---

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan.

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze (lediglich Verschiebung des Baufensters nach Ost und Süd)
- Zweigeschossige Ansicht im Norden
- Dachneigung von 42 ° anstelle 38 °
- Kniestock von 50 cm

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

Im nordöstlichen Abschnitt reicht der Walnussbaum des Nachbargrundstückes mit einem Teil der Baumkrone in das Baugrundstück hinein. Der Walnussbaum ist nach der Baumschutzverordnung der Stadt Herzogenaurach geschützt. Die Planung der Tiefgarage wurde so angepasst, dass durch deren Bau kein Eingriff in den Kronentrauf- und Wurzelbereich erfolgt. Zum Schutz und Erhalt des Walnussbaumes sind in Kronentrauf- und Wurzelbereich keine weiteren Abgrabungen zulässig. Bei der Herstellung des in diesem Abschnitt vorgesehenen Spielplatzes ist darauf zu achten, dass keine Schäden im Kronen- und im Wurzelbereich entstehen. Eventuell erforderliche Aufastungen sind baumverträglich und in Abstimmung mit Eigentümer und dem Amt für Planung, Natur und

Umwelt durchzuführen. Während der Bauphase des Wohngebäudes ist der Kronentraufbereich durch einen Zaun wirksam vor Überfahrten und Ablagerungen zu sichern.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Hinweise zu den Stellplätzen:

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

14. 232/2021; Nutzungsänderung: Einbau einer Schank- und Speisegaststätte, Steinweg 9, Fl. Nr. 171, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Es sind zwei Stellplätze abzulösen.

Abstimmungsergebnis:

15. 233/2021; Nutzungsänderung des Kundenrestaurants in eine allgemeine Gastronomienutzung und Teilnutzung einer Gastronomiefäche als Sportsbar mit geänderten Öffnungszeiten im genehmigten Puma House, PUMA Way 1, Fl. Nr. 943/2, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 "Puma Plaza".

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

16. 234/2021; Neubau Lagerhalle für Werkzeug und Verkehrssicherungsbedarf (Kalthalle), Hubertusstraße 19, Fl. Nr. 953/1, Gemarkung Haundorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

Hinweise zu den Stellplätzen:

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz ist zu beachten.

keine Abstimmung

17. 235/2021; Anbringung einer Werbeanlage, Ohmstraße 12, Fl. Nr. 726, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

keine Abstimmung

18. 236/2021; Errichtung eines Balkons mit Wintergarten an ein bestehendes Wohngebäude, Frauenauracher Straße 25, Fl. Nr. 111/8, Gemarkung Niederndorf

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

19. 238/2021; Wohnhausan- und umbau, Errichtung einer Einliegerwohnung und Neubau eines Carports, Sandstraße 21, Fl. Nr. 1626, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

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.

Abstimmungsergebnis:

20. 239/2021; Errichtung eines Wintergartens an ein bestehendes Wohngebäude, Mühlgasse 4, Fl. Nr. 55, Gemarkung Herzogenaurach
--

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Zwischen der Würzburger Straße; Steggasse und der Aurach".

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze
- Glaspulldach mit 9 °Dachneigung

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

21. 240/2021; Nutzungsänderung eines Lagerraumes zu einer Trainingshalle, Schützengraben 20, 20a, Fl. Nrn. 1090, 1090/3, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

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

keine Abstimmung

22.	241/2021; Neubau einer landwirtschaftlichen Scheune sowie einer Dachgeschosswohnung im Nebengebäude als Ersatzneubau mit Heizungsanlage für die gesamte landwirtschaftliche Hofstelle, Veilchenstraße 13, Fl. Nr. 59/60, Gemarkung Hammerbach
------------	--

Beschlussvorschlag:

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

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der nördlichen Baugrenze (wie Bestandsbebauung)
- Dachneigung (Scheune = 54°, wie Bestandsbebauung)
- Kniestockhöhe = 62,5 cm
- GRZ = 0,49

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- abweichende Abstandsflächen (wie Bestandsbebauung)

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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.

Abstimmungsergebnis:

23.	242/2021; Neubau einer Terrassenüberdachung an einer bestehenden Doppelhaushälfte, Burgstall 33a, Fl. Nr. 3/13, Gemarkung Burgstall
------------	--

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

24. 243/2021; Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Johann-Raab-Weg 6, Fl. Nr. 3586/15, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

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

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze
- Überschreitung der Traufhöhe

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

25. 2/2022; Bau von zwei Offenfrontställen, Kupferberg, Fl. Nr. 122, Gemarkung Haundorf

Beschlussvorschlag:

Der geplanten baulichen Anlage wird nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

26. 3/2022; Errichtung von zwei Portalwaschanlagen mit Technikraum, 9 SB-Waschboxen und 14 SB-Staubsaugerplätzen, Zeppelinstraße 22, Fl. Nrn. 962, 962/3, Gemarkung Herzogenaurach
--

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

Hinweis:

Gemäß Bebauungsplan ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

keine Abstimmung

27. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG)

Widmung einer Straße nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG

Beschlussvorschlag:

Die nachstehend aufgeführte Straße wird gemäß Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zu einer Ortsstraße im Sinne des Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet:

Bezeichnung	Fläche	Strecke
Gänseblümchenweg	Fl. Nrn. 387 TF, 240, 241/4, 241/13 Gemarkung Hammerbach	Von der Einmündung in die Margeritenstraße bei Fl. Nr. 387, Gemarkung Hammerbach bis zur nördlichen Grundstücks- grenze der Fl. Nr. 241/2, Gemarkung Hammerbach

Abstimmungsergebnis:

Herzogenaurach, 18. Januar 2022

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister