

## **NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES VOM 18. Mai 2022 IM SITZUNGSSAAL DES INTERIMSRATHAUSES**

Sitzungsbeginn: 17:01 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

Stadträtin Patrizia Eliani Siontas

Stadtrat Dr. Konrad Körner

Vertretung für Herrn Georgios Halkias

Vertretung für Herrn Simon Dummer

Verspätet um 17:08 Uhr

### **Entschuldigt fehlen:**

2. Bürgermeister Georgios Halkias

Stadtrat Dr. Christian Schaufler

Stadtrat Simon Dummer

Aus persönlichen Gründen verhindert

Aus persönlichen Gründen verhindert

Aus persönlichen Gründen verhindert

### **Von der Verwaltung waren anwesend:**

Susanne Strater, Thomas Nehr

Die Sitzungsniederschrift vom 27.04.2022 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. 66/2022; Abbruch Wohngebäude und Garage, Würzburger Straße 44, Fl. Nr. 352, Gemarkung Herzogenaurach**

**Anzeige der Beseitigung**

Die Abbruchanzeige wird zur Kenntnis genommen.

Der Grundstückskanalanschluss zum öffentlichen Kanal ist zu sichern (Verschlusssteller).

Die Ableitung ist ordnungsgemäß zu verschließen.

**keine Abstimmung**

**2. 68/2022; Anbau einer Terrassenüberdachung an ein bestehendes Wohnhaus, Berliner Straße 8, Fl. Nr. 1462, Gemarkung Niederndorf**

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

**Beschluss:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohngebiet Herzo Base - 1. Bauabschnitt" - Fortschreibung.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

Folgende Bedingungen und Auflagen der Herzo Werke sind einzuhalten:

-Bei dem Bau werden alle Versorgungsleitungen der Herzo Werke überbaut. Der Bauherr muss sich unverzüglich bei den Fachabteilungen Strom, Wasser und Fernwärme melden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8**

|                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. 69/2022; Umnutzung einer Scheune zum Wohnhaus und Modernisierung des Bestandswohnhauses mit statischem Eingriff, Regnitzweg 13 und 13a, Fl. Nr. 22, Gemarkung Niederndorf</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Abweichungen werden befürwortet:

- Abweichende Abstandsflächen
- Abweichung von der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung in der Ortsmitte von Niederndorf:
  - Straßenseitige Loggia
  - Keine Sprossenfenster
  - Vordach
  - Straßenseitige PV-Anlage

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

- Die Farbgestaltung der Außenfassade ist mit der Stadt Herzogenaurach, Amt für Planung, Natur und Umwelt, abzustimmen.

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: Ja: 7 Nein: 1 Anwesend: 8**

|                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. 71/2022; G 31, Stahllager - Verlängerung Vordach mit Erweiterung Krahnbahn, Industriestraße 1-3, Fl. Nr. 1331, Gemarkung Herzogenaurach</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8**

|                                                                                          |                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5.</b>                                                                                | <b>72/2022; Gartenhaus mit Saunaraum, Nähe Anemonenweg, Fl. Nr. 227/1,<br/>Gemarkung Hammerbach</b> |
| <b>Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)</b> |                                                                                                     |

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Nebenanlage als Gartenhaus mit Saunaraum

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:        Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

|           |                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.</b> | <b>73/2022; Abbruch des vorhandenen Wohnhauses und Neubau eines<br/>Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau, Erlanger Straße 22, Fl. Nr. 248,<br/>Gemarkung Herzogenaurach</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

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:        Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

|                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7.            74/2022; Neubau eines Einfamilienhauses, Lenzenbergstraße 27b, Fl. Nr. 529/14, Gemarkung Hammerbach</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

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

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze
- Dachgeschoss als rechnerisches Vollgeschoss
- Kniestock von 62,5 cm anstelle 25 cm
- Dachneigung von 42° anstelle 18° - 30°

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichende Abstandsflächen

Der Anschlusskanal ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt vom Bauherrn selbst herzustellen.

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:        Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**

|                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>8.            75/2022; Anbau einer Überdachung an ein bestehendes Wohnhaus, Margeritenstraße 9, Fl. Nr. 238, Gemarkung Hammerbach</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

**keine Abstimmung**

|           |                                                                                                                            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9.</b> | <b>76/2022; Errichtung eines Pultdach-Gerätehauses, Peter-Fleischmann-Straße 27a, Fl. Nr. 152/8, Gemarkung Niederndorf</b> |
|           | <b>Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)</b>                                   |

**Beschluss:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Niederndorf Nord", 3. Änderungsplan.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Nebenanlage zum Teil außerhalb der festgesetzten Fläche

Folgende Bedingungen und Auflagen der Herzo Werke sind einzuhalten:

Bei dem Bauvorhaben werden Versorgungsleitungen der Herzo Werke überbaut (Strom und Beleuchtung). Vor Baubeginn ist Rücksprache mit den Herzo Werken zu halten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

|            |                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10.</b> | <b>77/2022; Umbau des alten Wohnhauses, Nähe Puschendorfer Straße, Fl. Nr. 66, Gemarkung Zweifelsheim</b> |
|            | <b>Formlose Bauvoranfrage</b>                                                                             |

**Beschluss:**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich.

Auf dem Grundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Um diese Hofstelle sind im Flächennutzungsplan Gehölzpflanzungen und sonstige wertvolle Bereiche wie Einzelbäume, Obstbäume, Sträucher, Baumgruppen oder Alleen dargestellt.

Außerhalb dieser Flächen wird die Bodennutzung als Fläche für die Landwirtschaft, hier Acker dargestellt.

Da die Hofanlage nicht an die städtische Entwässerung angebunden ist, planen die Bauherren den Bau einer Kleinkläranlage.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermöglicht die Nutzungsänderung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen der landwirtschaftlichen Privilegierung errichtet wurde.

Sollten alle Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 4 Buchstaben a bis g BauGB eingehalten sein, kann das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

**11. 79/2022; Errichtung eines Carports, Nähe Wolfsberger Straße, Fl. Nr. 1389/9, Gemarkung Herzogenaurach**

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

**Beschluss:**

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Burgstaller Weg".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Carport außerhalb der festgesetzten Fläche

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: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

**12. 81/2022; Überdachung der bestehenden Dachterrasse, Wolfsleite 22, Fl. Nr. 3588/20, Gemarkung Herzogenaurach**

**Beschluss:**

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

**13. 82/2022; Errichtung eines Aufzuges über zwei Etagen, Mohnblumenweg 1, Fl. Nr. 692, Gemarkung Hammerbach**

**Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren**

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

**keine Abstimmung**

**14. 84/2022; Neubau von sechs Häusern mit Garagen, Höfener Straße/Puschendorfer Straße, Fl. Nr. 370/2, Gemarkung Zweifelsheim**

**Formlose Bauvoranfrage**

**Beschluss:**

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das überplante Grundstück befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Grundsätzlich ist eine Bebauung auf der Fl. Nr. 370/2, Gemarkung Zweifelsheim zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die geplante Bebauung mit 6 Gebäuden erscheint bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig. Falls notwendig, ist die Grunddienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht für die Fl. Nr. 370/3, Gemarkung Zweifelsheim zu ändern.

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Die städtische Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung sind ebenfalls einzuhalten. Ordnungsgemäße Bauantragsunterlagen sind dreifach bei der Stadt Herzogenaurach einzureichen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

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: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9**

Sitzungsende: 17:19 Uhr

Niederschrift gefertigt:

Nehr  
Verwaltungsrat

Dr. German Hacker  
Erster Bürgermeister