NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES VOM 28. Juni 2022 IM SITZUNGSSAAL DES INTERIMSRATHAUSES

Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen.

Anwesend sind:

2. Bürgermeister Georgios Halkias
Stadtrat Thomas Kotzer
Stadtrat Christian Polster
Stadtrat Erich Petratschek
Stadträtin Renate Schroff
Stadtrat Dr. Christian Schaufler
Stadtrat Simon Dummer
Stadtrat Veit Götz
Stadträtin Patrizia Eliani Siontas

Vertretung für Herrn Peter Maier

Entschuldigt fehlen:

Erster Bürgermeister Dr. German Hacker
3. Bürgermeister Michael Dassler
Stadtrat Peter Maier

Aus persönlichen Gründen verhindert
Aus persönlichen Gründen verhindert
Aus persönlichen Gründen verhindert

Von der Verwaltung waren anwesend:

Corinna Gergen, Thomas Nehr

Die Sitzungsniederschrift vom 18.05.2022 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. 78/2022; Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE), Ansbacher Straße 9, Fl. Nr. 1588, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

-Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

2. 83/2022; Errichtung eines Geräteschuppens, Biberweg 2, Fl. Nr. 777, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten II".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Nebenanlage

Folgende Bedingungen und Auflagen der Herzo Werke sind einzuhalten:

Durch den Bau des Geräteschuppens werden Versorgungsleitungen der Herzo Werke überbaut (Wasser und Gas). Der Bauherr hat sich unverzüglich mit den entsprechenden Fachabteilungen in Verbindung zu setzen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

3. 85/2022; Errichtung einer Terrassenüberdachung, Berliner Straße 28, Fl. Nr. 1522/4, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

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

Eine Abweichung wird befürwortet für:
-Abweichende Abstandsflächen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

4. 86/2022; Anbau eines Wintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte, Burgstall 33, Fl. Nr. 3/14, Gemarkung Burgstall

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

5. 87/2022; Neubau eines Einfamilienhauses mit Effizienzhaus-Stufe 40 EE, mit Garage und offenem Stellplatz, Gänseblümchenweg 1, Fl. Nr. 241/11, Gemarkung Hammerbach

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

Fällt unter das Genehmigungsverfahren 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

6. 88/2022; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Nähe Noppengasse, Fl. Nr. 309, Gemarkung Herzogenaurach

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Beschluss:

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

1. Fügen sich die in der Plananlage dargestellten Anzahl der Vollgeschosse ein?
Ja, es wurden in der Umgebung bereits mehrere Gebäude mit II+D errichtet.
2. Ist das bauliche Maß mit einer GRZ I von 0,33, eine GRZ II von 0,42 und einer GFZ von 0,78 in dem Gebiet zulässig?
Ja, sowohl die GRZ I, GRZ II und GFZ sind zulässig.
3. Ist die in den Plänen dargestellte Gebäudehöhe mit einer Firsthöhe von ca. 12,30 m zulässig? Bebauungen mit II + D und Dachneigungen von 45° sind bereits in der Umgebung vorhanden. Die sich somit ergebende Firsthöhe fügt sich in die Umgebung ein.
4. Fügt sich die in den Plänen dargestellte Dachform und Dachneigung von 45° in die Umgebung ein?
Ja, sowohl die Dachform, als auch die Dachneigung von 45° fügen sich in die Umgebung ein.
5. Ist eine reine Wohnbebauung in dem Gebiet zulässig?
Ja, das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und es befinden sich in der näheren Umgebung bereits mehrere reine Wohngebäude.
6. Ist für den Vorbescheid ein Entwässerungskonzept vorzulegen?
Nein, die Entwässerungspläne müssen erst dem Bauantrag 3-fach beigelegt werden.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind einzuhalten:

- Die zwei Besucherstellplätze zwischen den Häusern sind weiter in den Süden zu schieben, so dass eine Mindestrückstoßfläche von 7 m entsteht.
- Die Bauantragsunterlagen sind 3-fach einzureichen.
- Die städtische Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung und Dachgaubensatzung sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

7. 89/2022; Errichtung eines Gartenhauses, Biberweg 8, Fl. Nr. 773/10, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Isoliertes Verfahren)

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten II"

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Errichtung einer Nebenanlage

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

8. 90/2022; Restgebäude G08 - Trennwand und Stahlbetondecke, Industriestraße 1-3, Fl. Nr. 1311/3, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

9. 91/2022; 3. Tektur: Verlegung Fluchtwegleiter und Errichtung einer Werbeanlage, Willy-Brandt-Platz 1, Fl. Nr. 213/36, Gemarkung Niederndorf

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 "Wohngebiet Herzo Base - 2. und 3. Bauabschnitt" - 1. Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB.

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Größe der Werbeanlage ca. 7 m²

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

-Sollte das Gebäude zukünftig von mehreren gewerblichen Einheiten genutzt werden und diese ihre eigenen Werbeanlagen an der Fassade anbringen wollen, ist der aktuelle Standort und die

Fläche von 7 m² nicht zu überschreiten. Somit müsste die Fläche der aktuellen Werbeanlage dann unter den Gewerbeeinheiten aufgeteilt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

**10. 92/2022; Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage,
Brucknerstraße 1, Fl. Nr. 1485/190, 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 nachzureichen.

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz ist zu beachten.

keine Abstimmung

11. 93/2022; Errichtung einer zweiten Einliegerwohnung im Dachgeschoss eines bestehenden Wohnhauses, Regerstraße 1, Fl. Nr. 1375/69, Gemarkung Herzogenaurach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13a "Schleifmühlweg".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

-Überschreitung der Baugrenze mit der Außentreppe

Eine Abweichung wird befürwortet für:

-Überschreitung der max. Zufahrtsbreite auf insgesamt 8 m

Die städtische Baumschutzverordnung ist zu beachten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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. 94/2022; Neubau einer Terrassenüberdachung an ein bestehendes Wohnhaus, Graf-von-Stauffenberg-Straße 23, Fl. Nr. 1736, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren

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

keine Abstimmung

13. 95/2022; Neubau Doppelhaushälfte; Nähe Pappelweg, Fl. Nr. 431/21, Gemarkung Burgstall

Formlose Bauvoranfrage

Die Fragen des Bauherrn werden wie folgt beantwortet:

1. Auf dem Nachbargrundstück steht bereits eine Doppelhaushälfte. Das Dach hat auf beiden Seiten jeweils eine Gaube. Wir würden gerne entweder ganz ohne Gaube oder nur mit einer Gaube auf der Straßenseite bauen lassen. Aus Kostengründen würden wir aber sehr gerne ganz auf den Gaubenbau verzichten wollen.

Grundsätzlich ist ein Doppelhaus als eine gestalterische Einheit wahrzunehmen. Es kann auf die Dachgauben verzichtet werden, wenn die Dachneigung der bestehenden Doppelhaushälfte weitergeführt wird. Sollte eine Dachgaube errichtet werden, muss sich diese gestalterisch an die bestehende Dachgaube anpassen und den Vorgaben der Dachgaubensatzung entsprechen.

2. Der Nachbar hat eine Kniestockhöhe von 50cm, dürfen wir hier höher bauen, z. B. 1 m?

Die geplante Bebauung liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier müssen sich die Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Eine Kniestockhöhe von 1 m sowie Doppelhäuser mit unterschiedlichen Firsthöhen befinden sich bereits in der näheren Umgebung. Die Dachneigung des bestehenden Gebäudes ist dennoch weiterhin fortzuführen. Auch versetzt zueinander stehende Doppelhaushälften würden sich in die Umgebung einfügen.

3. Wenn der Nachbar damit einverstanden wäre den Abstand zu seinem Haus mit 3 m (oder etwas mehr als 3 m) anstatt 6 m einzuhalten, dürften wir dann ein Einfamilienhaus bauen lassen?

In der näheren Umgebung befinden sich sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser.

Ein Einzelhaus kann errichtet werden, wenn die erforderlichen Abstandsflächen (mindestens 6 m) zwischen den Häusern eingehalten werden. Abweichende Abstandsflächen können wir nicht befürworten.

Es ergehen folgende Hinweise:

- Die Bauantragsunterlagen sind 3-fach einzureichen.
- Die städtische Baumschutzverordnung, Stellplatzsatzung sowie die Dachgaubensatzung ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

14. 96/2022; Neubau Doppelhaus mit Carports, Tulpenstraße 6, Fl. Nr. 516/4, Gemarkung Hammerbach

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Hammerbach" – 1. Änderung.

Eine Abweichung wird befürwortet für:

- Abweichung von der Stellplatzsatzung: 12 m Zufahrtsbreite für zwei Doppelhaushälften

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze (Hauptgebäude und Carport Haus 1)
- Traufhöhe für untergeordneten Erker und Zwerchgiebel (5,75 m statt 3,25 m)
- Doppelhaus statt Einzelhaus

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

15. 97/2022; Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses / Ausbau Dachgeschoss, Niederndorfer Hauptstraße 26, Fl. Nr. 66/2, Gemarkung Niederndorf
--

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Folgende Abweichungen werden befürwortet:

-Abweichende Abstandsflächen

-Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung in der Ortsmitte von Niederndorf: Sprossenfenster / Vordach

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

16. 98/2022; Anbau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle, Adlerstraße 11, Fl. Nrn. 299 TF, 300 und 301, Gemarkung Herzogenaurach
--

Beschluss:

Die geplante bauliche Anlage ist nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich.

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

-Die landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle soll auf mehreren Flurnummern errichtet werden. Die betroffenen Grundstücke sind zu verschmelzen oder neu zu vermessen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9

17. 99/2022; Errichtung eines Balkons an ein Wohnhaus, Albrecht-Dürer-Straße 6, Fl. Nr. 313/14, Gemarkung Herzogenaurach

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

Sitzungsende: 17:34 Uhr

Niederschrift gefertigt:

Nehr
Verwaltungsrat

Georgios Halkias
2. Bürgermeister