



NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bau- und Umweltausschuss
Datum	Dienstag, 20.01.2026
Ort	Sitzungssaal Rathaus Baiersdorf
Vorsitzende	Erste Bürgermeisterin Eva Ehrhardt-Odörfer
Schriftführer	Matthias Gemperlein

Anwesende stimmberechtigte Teilnehmer

Namen der Mitglieder	Anmerkung
Eva Ehrhardt-Odörfer	
Matthias Götz	
Dorothea Neubauer	
Jutta Ries	
Alois Ritter	
Alexander Roll	
Mathias Starick	
Jan Voit	

Abwesende stimmberechtigte Teilnehmer

Namen der Mitglieder	Anmerkung
Julia Seidel	

TAGESORDNUNG

Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.12.2025
2. Informationen
3. Bauanträge und Bauvoranfragen
- 3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport; Siedlerstraße 1 k im Stadtteil Igelsdorf
- 3.2. Neubau eines Wohnhauses; Neuweiherstraße 29 im Stadtteil Igelsdorf
- 3.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport; Siedlerstraße 2 f im Stadtteil Igelsdorf
- 3.4. Anbau und Nutzungsänderung von einem Ein- in ein Zweifamilienhaus; Ricarda-Huch-Straße 16 in Baiersdorf
- 3.5. Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses statt einer Lagerhalle; Schmalzgasse 10 in Baiersdorf
- 3.6. Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu einer Betriebsstätte für die Fertigung von kleinen Bauteilen; An den Eichen 2 im Stadtteil Igelsdorf
4. Anfragen

Nichtöffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 09.12.2025
2. Informationen
3. Zuschuss aus dem Kommunalen Förderprogramm zur Sanierung des Gebäudesockels; Hauptstraße 8 in Baiersdorf
4. Anfragen

Die Vorsitzende erklärte die Sitzung um 08:00 Uhr für eröffnet. Sie stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden, dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht wurden.

Die Vorsitzende stellte fest, dass das Gremium nach Art. 47 Abs. 2,3 GO beschlussfähig ist.

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.12.2025

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Herr SRM Ritter weist daraufhin, dass bei seiner Anfrage aus der Sitzung vom 09.12.2025 die "Beethovenstraße" noch ergänzt werden muss. Dies wurde zwischenzeitlich seitens der Verwaltung bereits erledigt.

2. Informationen

3. Bauanträge und Bauvoranfragen

3.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport; Siedlerstraße 1 k im Stadtteil Igelsdorf

Sachverhalt

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück in der Siedlerstraße 1 k (Hinweis: Hausnummer wird noch vergeben) (Flurnummer 2744/12 im Stadtteil Igelsdorf) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Igelsdorf“.

Der Bebauungsplan setzt Baufelder fest.

Der Bebauungsplan setzt eine Dachneigung von 30 Grad fest.

Der Bebauungsplan setzt die Dachfarbe rotbraun bis dunkelbraun fest.

Die GRZ liegt bei ca. 0,2.

Beschreibung des Vorhabens:

Das geplante Einfamilienhaus hat eine Länge von 13,30 m und Breite von 8,30 m. Es ist nicht unterkellert und verfügt über zwei Geschosse. Das ursprüngliche Gelände ist bis zu 1,00 m tiefer und wird aufgefüllt. Die Traufhöhe des Hauses liegt zwischen 5,83 m und 5,97 m ab Fertigfußboden

und die Firsthöhe liegt bei 7,77 m. Das Dach wird als Satteldach errichtet mit einer Dachneigung von 30 /20 Grad.

Es werden eine überdachte Terrasse mit 8,75 m² und eine nicht überdachte Terrasse mit 23,50 m² errichtet.

Nordöstlich vom Gebäude entsteht ein Doppelcarport und ein Schuppen mit insgesamt einer Länge von 8,75 m und einer Breite von 6,00 m. Die Höhe beträgt ca. 3,00 m. Das Dach ist ein Flachdach.

Die kleine Werkstatt bzw. Schuppen hat einen Flächeninhalt von 18,05 m². Die Höhe des Flachdachschuppens liegt bei max. 3,00 m.

Die GRZ I beträgt 0,328, die GRZ II 0,534 und die GFZ liegt bei 0,515.

Befreiungen:

Das Gebäude und das Doppelcarport liegen nicht in dem Baufeld, daher bedarf es einer Befreiung.

Das Dach hat auf der einen Seite eine Dachneigung von 20 Grad und muss daher befreit werden.

Das Dach ist gemäß der Baubeschreibung grau. Auch das muss nach jetzigem Recht noch befreit werden.

Da die GRZ höher ist, als der Bebauungsplan vorsieht, bedarf es einer weiteren Befreiung.

Stellplätze:

Ein Einfamilienhaus muss gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung 2 Stellplätze nachweisen. Diese sind in dem Doppelcarport vorhanden.

Nachbarbeteiligung:

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Igelsdorf. Die Befreiungen dürfen erteilt werden, wenn das Vorhaben der noch nicht beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplans Igelsdorf entspricht.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen dieser 1. Änderung, daher empfiehlt die Verwaltung den Befreiungen und damit dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Vorhaben wird erteilt.

Das Abweichen von dem Baufeld für das Gebäude und das Doppelcarport wird erteilt.

Der Dachneigung von 20 Grad und der Dachfarbe grau wird zugestimmt.

Die Befreiung von einer erhöhten GRZ wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.2. Neubau eines Wohnhauses; Neuweiherstraße 29 im Stadtteil Igelsdorf

Sachverhalt

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück in der Neuweiherstraße 29 (Flurnummer 3103/1 im Stadtteil Igelsdorf) die Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Vorhaben wurde bereits in der Julisitzung behandelt. Es fehlt eine Befreiung von der faktischen GRZ.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Igelsdorf. Der Bebauungsplan setzt Baufelder fest. Der Bebauungsplan setzt die Dachfarbe mit rotbraun bis dunkelbraun fest. Die Traufhöhe ist im Bebauungsplan mit 2,75 m festgesetzt. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Igelsdorf um einen sogenannten Baukörperplan, der faktisch eine GRZ mit ca. 0,2 festsetzt. Baukörperplan heißt, dass das Maß der Bebauung durch die dargestellten Baukörper vorgegeben wird.

Beschreibung des Vorhabens:

Das Einfamilienhaus ist, wie im Bebauungsplan festgesetzt, ein Bungalow (Erdgeschoss und Spitzboden). Das Gebäude hat eine Länge von 19,74 m und eine Breite zwischen 8,99 m und 13,49 m. Die Wohnfläche liegt bei 202,27 m². Die Traufhöhe liegt bei 2,97 m ab Fertigfußboden und die Firsthöhe bei 7,02 m. Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad errichtet. Im Süden ist eine Terrasse mit 25 m² geplant.

Die GRZ ist gleich der GFZ und beträgt 0,36.

Befreiungen:

Das Vorhaben überschreitet das vorgegebene Baufeld und bedarf daher einer Befreiung. Das Dach soll anthrazitfarben sein, auch das muss befreit werden. Die Traufhöhe liegt 22 cm höher und die GRZ liegt statt 0,2 bei 0,36. Daher bedarf es insgesamt vier Befreiungen.

Begründung der Bauherren für die Befreiungen:

Durch die zeitgemäße Verdichtung der Grundstücke überschreitet die geplante Bebauung die Baugrenzen, passt sich aber in Größe, Nutzung und Eigenart der Umgebung an. In unmittelbarer Nähe sind bereits Neubauten außerhalb der bebaubaren Fläche genehmigt worden, wodurch die Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt wird.

Da das Dach mit Photovoltaik belegt werden soll, wurde ein anthrazitfarbener Dachziegel vorgesehen. Da im Referenzgebiet bereits anthrazitfarbene Dächer existieren, passt es sich dennoch wieder in die Umgebung ein.

Stellplätze:

Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze für das Einfamilienhaus zu errichten. Die Bauherren errichten zwei Stellplätze auf Ihrem Grundstück.

Nachbarbeteiligung:

Alle angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Igelsdorf. Die Änderung ist noch nicht rechtskräftig. Um den Bauherren

entgegenzukommen, wird bei Einhaltung der Änderung vom jetzt noch geltenden Bebauungsplan befreit.

Die Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad und entspricht somit den Festsetzungen.

Die Bauherren weichen von dem vorgegebenen Baufeld ab. Das Baufeld hat ca. eine Grundfläche von 130 m². Die Grundfläche des Hauses beträgt 237,06 m². Damit ist das Gebäude ca. 100 m² größer als das Baufeld. Abweichungen von den vorgegebenen Baufeldern sind bereits vorhanden. Da das Baufeld größtenteils eingehalten wird ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Auch Abweichungen von der Dachfarbe sind vorhanden. Es ergibt sich eine gemischt farbige Dachlandschaft.

Auch die erhöhte Traufhöhe ist städtebaulich vertretbar. Nach Sichtung anderer Bauanträge im Baugebiet sind Traufhöhen bis ca. 3 m durchaus üblich.

Die GRZ mit 0,36 ist ebenfalls städtebaulich vertretbar und angelehnt an die Baunutzungsverordnung von 1962 auch üblich.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium die Befreiungen nochmals und für die GRZ erstmals zu erteilen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Bauvorhaben wird erteilt.

Den Befreiungen zur Überschreitung des Baufeldes, zu einer Dachfarbe in Anthrazit und einer Traufhöhe von 2,97 m wird zugestimmt.

Die Befreiung zu einer GRZ von 0,36 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport; Siedlerstraße 2 f im Stadtteil Igelsdorf

Sachverhalt

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Siedlerstraße 2 f (Flurnummer 2744/4 im Stadtteil Igelsdorf) die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Igelsdorf.

Der Bebauungsplan setzt Baufelder fest.

Die Dachneigung ist mit 30 Grad festgesetzt.

Die Dachfarbe ist mit rotbraun bis dunkelbraun festgelegt.

Die Garage und das Carport liegen außerhalb dafür festgesetzter Flächen.

Die faktische GRZ liegt bei 0,2.

Beschreibung des Vorhabens:

Geplant ist ein zweigeschossiges unterkellertes Einfamilienhaus. Das Gebäude hat eine Länge von 11,24 m und eine Breite von 9,74 m. Die Traufhöhe liegt bei 5,92 m und die Firsthöhe bei 8,22 m ab Fertigfußboden. Das Dach wird als

Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad errichtet. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Carport und eine Garage errichtet. Die Garage hat eine Länge von 7 m, eine Breite von 3 m und eine Höhe von 2,75 m. Das südlich der Garage errichtete Carport hat eine Länge von 6,00 m, eine Breite von 3,00 m und eine Höhe von ca. 2,75 m.

Die GRZ I liegt bei 0,3 und GRZ II beträgt 0,49 (eingerechnet sind auch Zufahrt und Stellplätze). Die GFZ beträgt 0,46.

Befreiungen:

Es handelt sich hier um eine zweite Reihe Bebauung. Ein Baufeld existierte bislang dort nicht. Es bedarf einer Befreiung.

Die Dachneigung muss befreit werden, da diese um 5 Grad niedriger als die festgesetzte Dachneigung ist.

Das Dach soll anthrazitfarben werden, dafür bedarf es einer weiteren Befreiung.

Die Garage und das Carport liegen außerhalb der Baugrenzen und bedürfen einer Befreiung.

Die GRZ wird überschritten und bedarf einer Befreiung.

Stellplätze:

Für ein Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze herzurichten. Die Bauherren weisen eine Garage und ein Carport auf ihrem Grundstück nach.

Nachbarbeteiligung:

Alle angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Igelsdorf. In diesem Bereich wird gerade ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt. Prüfungsmaßstab war sowohl der jetzige Bebauungsplan Igelsdorf als auch die Änderung. Das Vorhaben entspricht der Änderung. Die Befreiungen des bestehenden Bebauungsplanes können deshalb erteilt werden.

Diese Verfahrensweise ist vom Landratsamt so kommuniziert worden.

Durch die Aufteilung des ehemals großen Grundstückes, sind nun Bauparzellen in zweiter Reihe entstanden. In der Änderung des Bebauungsplanes wurde dies berücksichtigt und die Baugrenzen entsprechend festgesetzt.

Die Dachneigung weicht geringfügig vom bisherigen Bebauungsplan ab. Die Dachlandschaft ist nicht einheitlich und eher vielfältig, so dass sich das anthrazitfarbene Dach einfügt.

Die Garage und das Carport können nach der Änderung auch außerhalb festgesetzter Flächen liegen.

Die erhöhte GRZ ist abweichend vom Bebauungsplan Igelsdorf eher zeitgemäß und wurde auch so im Änderungsverfahren berücksichtigt.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Vorhaben wird erteilt.

Der Befreiung zum Abweichen von den Baufeldern wird sowohl bezüglich des Hauptgebäudes als auch bezüglich der Garage und des Carports zugestimmt.

Die Befreiung zu dem anthrazitfarbenen 25 Grad Dach wird erteilt.

Die Befreiung zu einer abweichenden GRZ wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.4. Anbau und Nutzungsänderung von einem Ein- in ein Zweifamilienhaus; Ricarda-Huch-Straße 16 in Baiersdorf

Sachverhalt

Die Bauherren beabsichtigen auf ihrem Grundstück in der Ricarda-Huch-Straße 16 (Flurnummer 737/20 in Baiersdorf) den Anbau und die Nutzungsänderung von einem Einfamilien- zum Zweifamilienhaus.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Point Süd“. Der Bebauungsplan lässt keine Kniestockausbildungen zu.

Beschreibung des Vorhabens:

Auf dem Grundstück steht bereits ein Einfamilienhaus in Bungalowbauweise. Nun soll auf der östlichen Seite ein Gebäude angebaut werden, das im Folgenden beschrieben wird. Das neue Gebäude ist 13,34 m lang und 7,00 m breit. Es ist unterkellert und von der Geschossigkeit E+D. Das Dach ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 33 Grad. Die Traufhöhe liegt bei ca. 5,00 m und die Firsthöhe bei 9,25 m. Ein Kniestock mit 1,40 m wird errichtet.

Die GRZ I liegt bei 0,34, die GRZ II bei 0,48 und die GFZ bei 0,36.

Befreiung:

Der Bebauungsplan schließt Kniestockausbildungen aus, daher bedarf es einer Befreiung. Das Haus ist mit einem Kniestock von 1,40 m geplant. Außerdem überschreitet das Gebäude die Baugrenze. Es bedarf einer Befreiung von der Baugrenze.

Begründung der Bauherren für die Befreiungen:

Das Haus soll zwar auf zwei Geschossen für eine Familie nutzbar sein, jedoch nicht doppelt so hoch werden wie das Bestandshaus, an das angebaut werden soll. Die Gebäudehöhe bleibt deutlich unter dem zulässigen Maß (2 VG+38 Grad). Die Gemeinde hat sich im Vorfeld mit der Planung einverstanden gezeigt.

Die Überschreitung wird aufgrund des dreieckigen Grundstückszuschnitts städtebaulich nicht als störend empfunden. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld mit der Planung einverstanden gezeigt.

Stellplätze:

Für das Einfamilienhaus werden gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung zwei Stellplätze nördlich von dem Gebäude errichtet.

Nachbarbeteiligung:

Alle angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Rechtliche Würdigung:

Da der Bebauungsplan an dieser Stelle zweigeschossige Bauten zulässt, fügt sich das Gebäude E+D mit seinem Kniestock ein. Durch den Kniestock wirkt

das Haus wie ein zweigeschossiger Bau. Von der Baugrenze wird um ca. 1,5 m nach Osten hin abgewichen. Die Befreiungen vom Kniestock und der Baugrenze sind städtebaulich vertretbar, nachbarliche Belange werden nicht berührt. Die Abweichung von den Abstandsflächen hat das Landratsamt nun in Aussicht gestellt.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem o. g. Vorhaben wird erteilt.
Einem Kniestock wird aus genannten Gründen zugestimmt.
Eine Befreiung von der Baugrenze wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.5. Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses statt einer Lagerhalle; Schmalzgasse 10 in Baiersdorf

Sachverhalt

Der Bauherr hat umgeplant, die Wohnungsanzahl reduziert und beantragt nun einen Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Anwesen in der Schmalzgasse 10 (Flurnummer 7/1 in Baiersdorf). Die bestehende Lagerhalle, die eigentlich mit 9 Stellplätze für das Gewerbe diente, soll abgebrochen werden.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Da das Grundstück im Sanierungsgebiet „Altstadt Baiersdorf“ liegt, wurde eine Stellungnahme vom Sanierungsbüro Topos team angefordert und hier abgedruckt.

Beschreibung des Vorhabens:

Das Vorhaben wurde bereits am 29.07.2025 behandelt. Damals waren es noch 8 Wohnungen und es fehlten Stellplätze für den Neubau. Für diese Stellplätze kam auch keine Ablöse in Frage.

Der Bauherr hat jetzt umgeplant und auf 3 Wohneinheiten reduziert und weist mit 3 Duplexparkern die 6 erforderlichen Stellplätze im Erdgeschoss nach. Das III+D Gebäude mit Satteldach entspricht der westlichen Bebauung und kommt auf eine Firsthöhe von 14 m. Folgende Fragen lagen dem Antrag bei.

Fragen des Antrages auf Vorbescheid:

1. Zulässigkeit nach § 34 BauGB:

Ist das Vorhaben – insbesondere im Hinblick auf Maß, Art und Einfügung – nach § 34 BauGB zulässig?

2. Stellplatznachweis gemäß zukünftiger Rechtslage:

Gegenüber dem ursprünglichen Beiblatt zum Antrag auf Vorbescheid vom 27.06.2025 wurde der Entwurf grundlegend überarbeitet. Die ursprünglich

geplanten acht Wohneinheiten wurden nun auf drei reduziert. Für die drei Wohneinheiten können insgesamt 6 Stellplätze (3 x 2 Stück) auf eigenen Grund im Erdgeschoss durch Duplex-Parker nachgewiesen werden. Die ursprüngliche Fragestellung nach einer möglichen Stellplatzabläse ist dadurch hinfällig.

Die Anfahrbarkeit der Duplexparker ist im Grundriss Erdgeschoss nachgewiesen. Die Fahrgasse verfügt über eine Breite von mind. 6,0m bei einer Stellplatzbreite von mindestens 2,5m (§ 4 GaStellV).

3. Grenzbebauung / Abstandsflächen:

Die geplanten Außenwände liegen im Wesentlichen auf den Grundstücksgrenzen. Die Abstandsflächen können daher nicht vollständig nachgewiesen werden.

Frage: Kann im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO auf den Nachweis der Abstandsflächen verzichtet werden?

Im Bereich der Gebäuderückseite ist vom 1. und 2. OG ein Vorsprung geplant, welcher als Terrasse im DG endet. Bezogen auf Erdgeschossniveau beträgt die Höhe bis OK Terrassenbrüstung 9,75m. Die Abstandsfläche des Vorsprungs (H: 9,75 x 0,4 = 3,90m) hin zum Innenhof der Nachbarbebauung Hausnummer 12 kann hier auf eigenen Grund nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung ist dadurch nicht zu erwarten. Zur besseren Darstellung der aktuellen nachbarlichen Ist-Situation haben wir auf Plan LP2.7 eine Bilddokumentation ergänzt.

Stellplätze:

Für die drei Wohnungen, die jeweils über 60 m² groß sind, müsste der Bauherr 6 Stellplätze (zwei je Wohneinheit) nachweisen. Diese Stellplätze weist der Bauherr nach.

Die Verwaltung hat in den alten Unterlagen den Stellplatznachweis für das vordere (Hauptstraße 38,38 a) Gewerbe herausgesucht. 14 Stellplätze wurden 1987 eingezeichnet. 9 Stellplätze davon waren damals in der Lagerhalle eingezeichnet, die jetzt abgebrochen werden soll. Nach Rückfrage beim Landratsamt ist das neue Mehrfamilienhaus getrennt von der vorderen Gewerbeeinheit zu sehen. Die Stellplätze für das neue Wohnbauvorhaben werden nachgewiesen. Zudem plant der Bauherr die Umnutzung der vorderen Gewerbeeinheit (Labor) zu Wohnungen, für die keine Stellplätze nach neuem Recht gefordert werden können. Der Bauherr weist für die Hauptstraße 38, 38 a 5 Stellplätze außerhalb der Halle nach.

Stellungnahme Topos team:

Stellungnahme zum Antrag auf Vorbescheid

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses anstelle einer
Lagerhalle
Ort: Schmalzgasse 10, 91083 Baiersdorf
Fl.-Nr. 7/1, Gmkg. Baiersdorf

Antragsteller:

[REDACTED]

Entwurfsverfasser:

[REDACTED]

Sachverhalt:



Abb. 1: Urkataster, vor 1850, ehem. Flurstück 7



Abb. 2: Dachaufsicht 2026, Fl.-Nr. 7/1, Fl.-Nr. 7

Die [REDACTED] möchte gem. Anfrage auf Vorbescheid v. 08.12.2025 auf dem an der Schmalzgasse liegenden Grundstück Fl.-Nr. 7/1 ein neues Mehrfamilienwohnhaus errichten. Dieses neu abgemarkte Grundstück ist Teil des ehem. Anwesens Fl.-Nr. 7, das vormals als „durchgestecktes“ Grundstück von der Hauptstraße bis zur Schmalzgasse reichte. Auf dem Baugrundstück befindet sich noch ein eingeschossiger Flachdach-Lagerhallenbau, welcher abgebrochen werden soll. Siehe dazu gelbe Umrahmung in der Abb. 2.

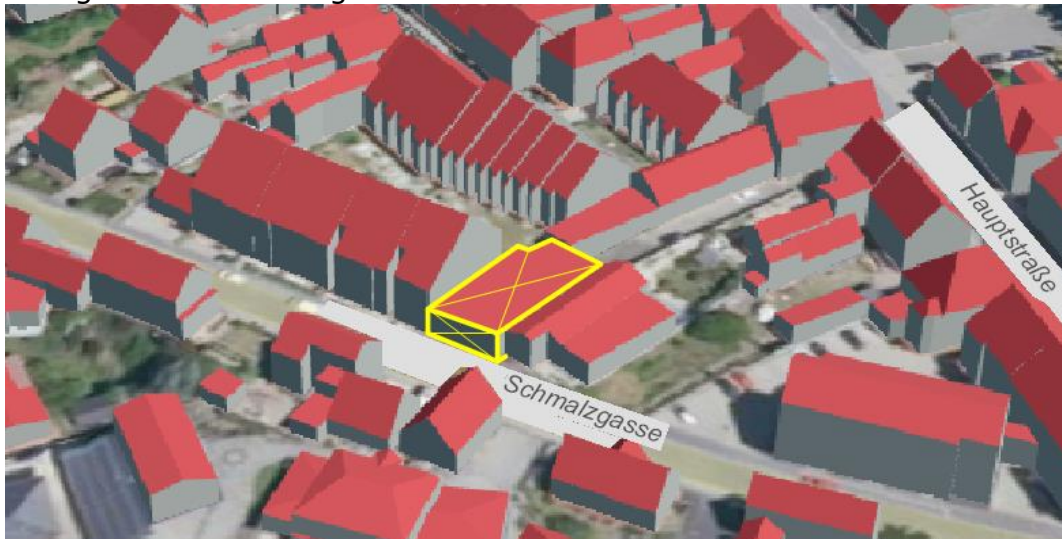


Abb. 2: Vogelperspektive von Südwesten zum Anwesen Schmalzgasse 10 mit gelb markierter abzubrechender Scheune. Neu geplant ist ein E+O+D-geschossiges Wohnhaus mit drei Wohnungen, welches die volle Grundfläche des Baugrundstückes einnimmt. Die Zufahrt, die Stellplätze, sowie die Technik- u. Nebenräume sind im Erdgeschoss vorgesehen. Das Obergeschoss soll die komplette Wohnung WE 1 aufnehmen. Vom 1. Dachgeschoss aus reichen

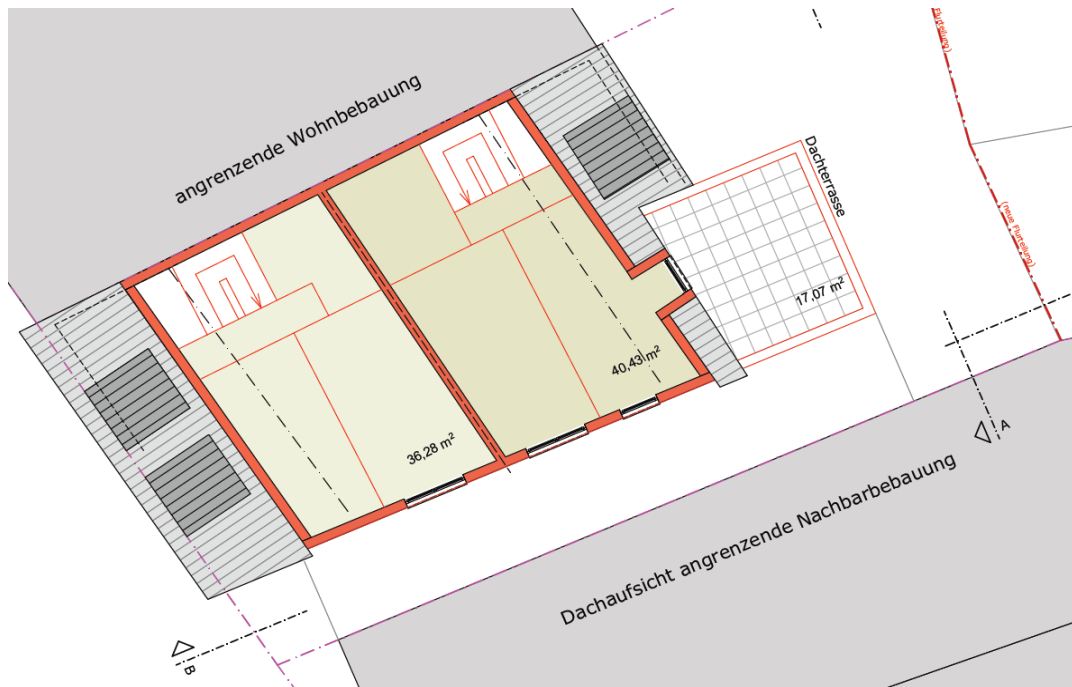


Abb. 4: 2. Dachgeschoss mit den WE 2 u. WE 3, Voranfrage [REDACTED] v. 08.12.2025

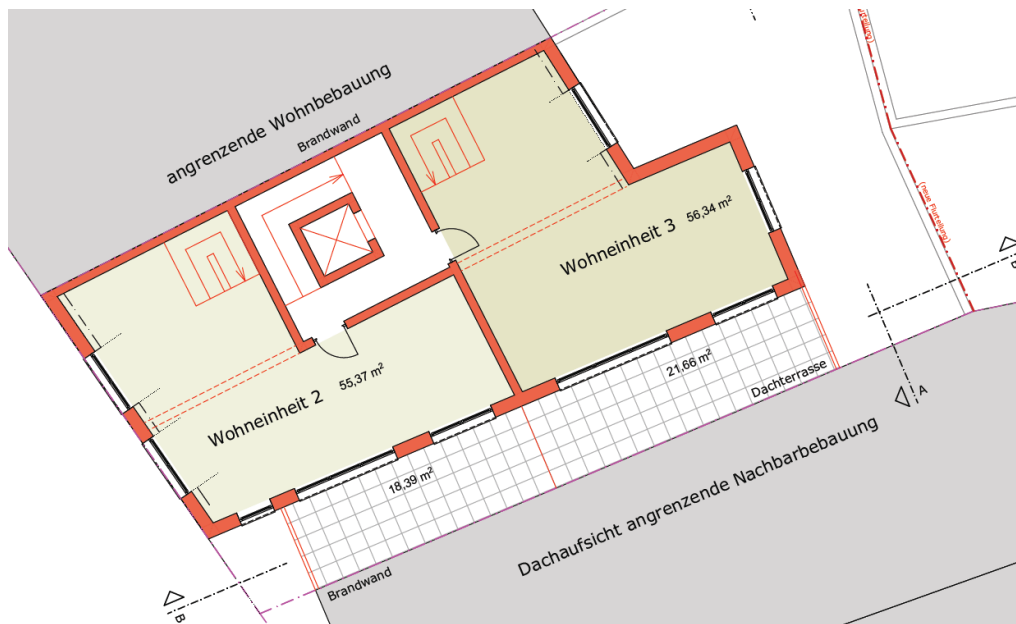


Abb. 5: 1. Dachgeschoss mit den WE 2 u. WE 3, Voranfrage [REDACTED] v. 08.12.2025



Abb. 6: Ansicht Schmalzgasse

die WE 2 und WE 3 als Maisonette-Wohnungen bis in das 2. Dachgeschoss. Das Gebäude soll ein Satteldach mit der Neigung des nordwestl. angrenzenden nachbarlichen Satteldaches der HsNr. 12 erhalten. Angebaut werden kann hier mit gleicher Trauf- und Firsthöhe. Nach Südosten zur HsNr. 8 hin ist auf Ebene des 2. OG eine Dachterrasse vorgesehen.

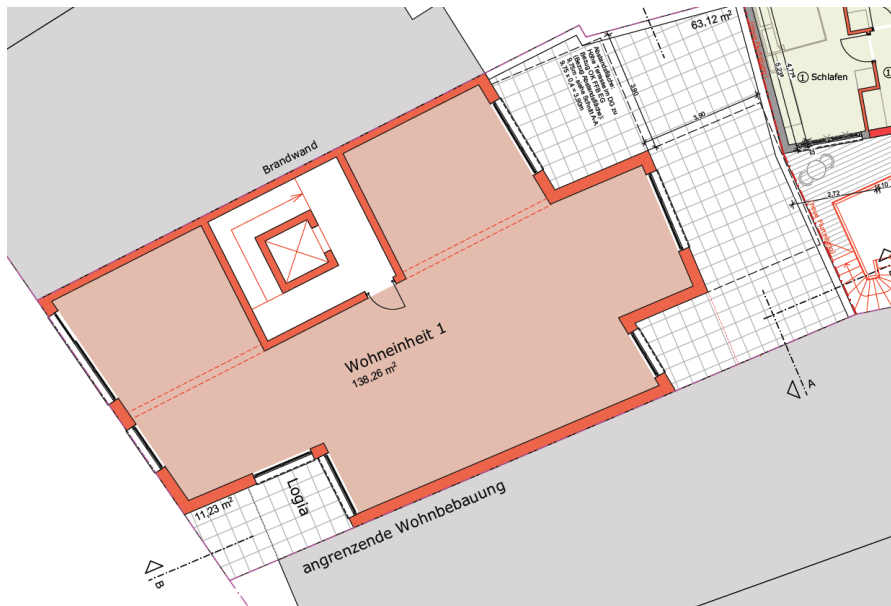


Abb. 7: Obergeschoss mit Wohneinheit 1, Voranfrage [REDACTED] v. 08.12.2025

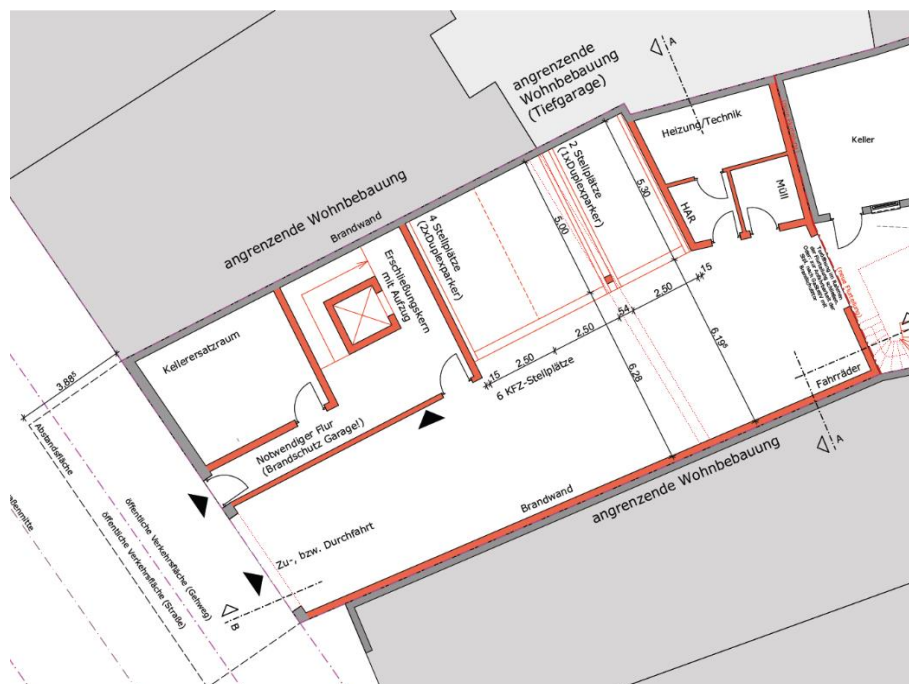


Abb. 8: Erdgeschoss mit Zu-/Durchfahrt, Stellplätzen, Technik u. Nebenräumen Voranfrage, [REDACTED] v. 08.12.2025

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung entspricht in Art u. Maß der baulichen Umgebung. Der Anbau zum Bestand im Nordwesten / Anwesen Schmalzgasse 12 in gleicher Höhe und Dachneigung ist nachvollziehbar. Der relativ hohe Kniestock von etwa 1,50 m und die gaubenartige Unterbrechung der Dachtraufe ist der höhenmässigen Anpassung an den Nachbarbestand geschuldet und i.O. Die Abstufung der Fassaden nach Südosten /

Anwesen Schmalzgasse 8 in Form einer Dachterrasse zur nachbarlichen Wohnbebauung mit integrierter Garage wirkt städtebaulich verträglich, ist jedoch - ebenso wie der Anbau an die vorhandene Bebauung der Fl.-Nr. 7 - nachbarrechtlich abzustimmen und letztendlich vom LRA Erlangen-Höchststadt unter Beachtung der Anforderungen des Art. 6 BayBO zu genehmigen. Weder der eingereichte Lageplan M 1:1.000 noch die Planzeichnungen M 1:100 enthalten bis dato eine Darstellung zu den erforderlichen Abstandsflächen. Die Darstellung der Abstandsflächen mit den evtl. erforderlichen Anträgen auf Abweichungen sollte spätestens mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt werden.

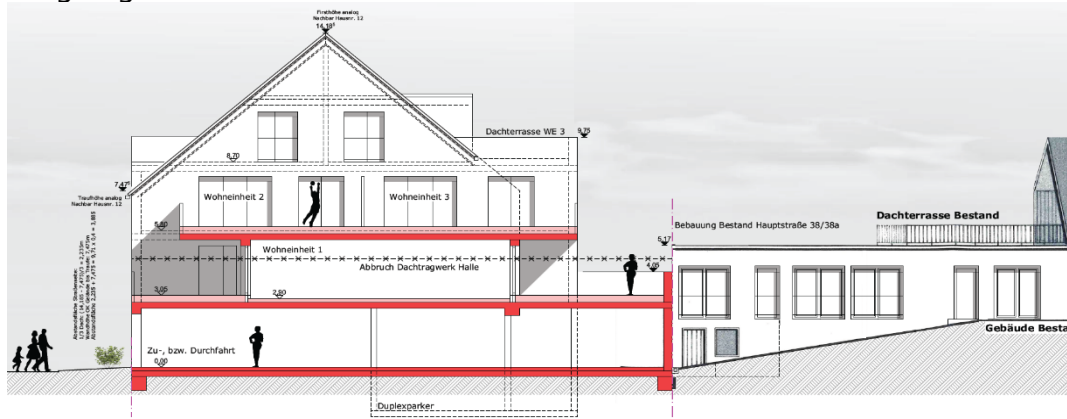


Abb. 9: Querschnitt durch das geplante Gebäude, [REDACTED] v. 08.12.2025

Die gebäudeintegrierte Unterbringung der Stellplätze in Form von Doppelparkern ist vorteilhaft.

Grundsätzlich ist das geplante Bauvorhaben sehr zu begrüßen. Es wird langfristig innerstädtischen Leerstand verhindern und wertvollen Wohnraum schaffen.

Nürnberg, 12.01.2026

Topos team GmbH

[REDACTED]
Architekt u. Stadtplaner

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben gleicht sich der westlichen Bebauung bezüglich der Höhe und Geschossigkeit sowie der Grundfläche an. Das östliche Gebäude ist eine Garage mit Nutzung im Dachgeschoss mit einer Höhe von ca. 8 m. Bei diesem Gebäude sind auf der zu bebauenden Seite keine Fenster. Dieses Gebäude steht, wie auch das geplante Mehrfamilienhaus, auf der Grundstücksgrenze. Die erforderlichen Stellplätze werden jetzt durch Duplexparker nachgewiesen.

Frage 3 ist vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt zu prüfen. Das Abstandsflächenrecht und auch der Brandschutz sind beim Landratsamt angesiedelt. Das ist wichtig, weil durch das Mehrfamilienhaus eine geschlossene Bauweise entsteht.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Vorhaben wird in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass die für das Anwesen „Hauptstraße 38/38a“ erforderlichen Stellplätze weiterhin nachgewiesen werden können. In diesem Zusammenhang wird ausnahmsweise auch auf die Möglichkeit einer Stellplatzablöse hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.6. Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu einer Betriebsstätte für die Fertigung von kleinen Bauteilen; An den Eichen 2 im Stadtteil Igelsdorf

Sachverhalt

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück An den Eichen 2 (Flurnummer 2700/1 im Stadtteil Igelsdorf) die Nutzungsänderung der vorhandenen Gewerbeeinheit zu einer Betriebsstätte für die Fertigung von kleinen Bauteilen.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich von keinem Bebauungsplan. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich, somit wird die Nutzungsänderung nach § 34 BauGB beurteilt. Die nähere Umgebung lässt sich eher keinem Gebiet aus der BauNVO zuordnen.

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr stellt einen Antrag auf Nutzungsänderung. Anbei einige Informationen aus der Betriebsbeschreibung:

Die Gewerbeeinheit soll für das Montieren und Verlöten von kleinen elektronischen Bauteilen genutzt werden. Es werden zum Beispiel Handlampen oder Tischlampen montiert und Leds werden auf Platinen gelötet. Dies erfolgt zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr für eine Wochenarbeitszeit von 5-10 Stunden.

Da unterschiedliche Gewerbe unterschiedliche Anforderungen haben und zuvor eine Gaststätte betrieben wurde war ein Antrag auf Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderung zu stellen. Der Bauherr arbeitet ohne Mitarbeiter und Kundenverkehr findet nicht statt. Die Arbeiten erfolgen für externe Firmen.

Baulich befindet sich das Vorhaben im nördlichen Bereich des Gebäudes im Erdgeschoss.

Stellplätze:

Für das Vorhaben sind zwei Stellplätze vorgesehen. Diese sind in jedem Fall ausreichend, da kein Kundenverkehr stattfindet und auch der Bauherr selbst, ohne Mitarbeiter, arbeitet.

Nachbarbeteiligung:

Es haben nicht alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

Rechtliche Würdigung:

Da weiter keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, geht es bei diesem Fall darum, ob die neue Nutzung gebietsverträglich ist.

Ein Vorhaben ist „gebietsverträglich“, wenn es – bezogen auf den jeweiligen Gebietscharakter – aufgrund seiner typischen Nutzungsweise nicht störend in dem jeweiligen Baugebiet wirkt (Vgl. BayVGH, B.v. 28.6.2011 – Az. 15 ZB 10.3134 – juris, Rn. 12).

In dem Gebiet befinden sich Wohnhäuser und vereinzelt noch landwirtschaftliche Betriebe. Kleinere gewerbliche Betriebe sind auch bereits vorhanden. Zuordenbar zu einem Gebiet nach der BauNVO ist das Gebiet eher nicht. Wichtig ist das zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung der Umgebung kein Störpotenzial entsteht. Der Bauherr führt zum Thema Immissionen folgendes aus:

„Beide Geräte (Lötrauabsaugung und Druckluftkompressor) werden ausschließlich im Innenraum betrieben. Der Kompressor wird nur kurzzeitig zur Vernietung von Kleinteilen eingesetzt. Aufgrund der Innenaufstellung, der geringen Einsatzdauer sowie der niedrigen Schalldruckpegel sind keine schädlichen Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Die eingesetzten Anlagen verfügen über schallmindernde bzw. schallgedämpfte Komponenten in Form einer geräuschoptimierten Bauweise sowie einer vibrationsarmen, innenliegenden Aufstellung. Eine relevante Geräuschübertragung auf die Umgebung ist nicht zu erwarten.“

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss, sofern das Landratsamt immissionsschutzrechtlich und brandschutzrechtlich keine Einwände hat, dem Vorhaben zuzustimmen.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen zu o. g. Nutzungsänderung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4. Anfragen

Sachverhalt

Herr SRM Ritter erkundigt sich nach dem Sachstand des Bauvorhabens am „Hagenauer Weg“. Die Verwaltung teilt mit, dass die Sache aktuell beim Landratsamt zur weiteren Prüfung liegt.

Nachdem keine weiteren Anfragen erfolgten, beendete die Sitzungsleiterin die öffentliche Sitzung.

Sitzungsleiterin

Schriftführer

Eva Ehrhardt-Odörfer
Erste Bürgermeisterin

Matthias Gemperlein

Nichtöffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift über die nichtöffentliche Sitzung vom 09.12.2025

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2. Informationen

3. Zuschuss aus dem Kommunalen Förderprogramm zur Sanierung des Gebäudesockels; Hauptstraße 8 in Baiersdorf

Sachverhalt

Am 16.12.2024 beantragte der Bauherr einen Zuschuss aus dem Kommunalen Förderprogramm zur Sanierung des Gebäudesockels. Die Arbeiten sind nun abgeschlossen. Der Bauherr hat die erforderlichen Formblätter und die Rechnung der ausführenden Firma eingereicht und es wurde durch unser Sanierungsbüro Topos team eine Endabrechnung erstellt. Im Folgenden sind diese Endabrechnung und ein Foto abgedruckt.



Abbildung oben: Gebäudesockel nach der Sanierung

ENDABRECHNUNG

Zuschussantrag vom: 16.12.2024

Verwendungsnachweis vom: **15.12.2025**

Eigentümer/Antragsteller: **Andreas Kinscher**, Hauptstr. 8, 91083 Baiersdorf

Grundstück: **Hauptstr. 8**, Fl.-Nr. **118**, Gemarkung: **Baiersdorf**

Maßnahme: **Sanierung des Gebäudesockels**

Pos.	Gewerk/ Einzelmaßnahme	Firma	Rechnungs- betrag in €	Zuschussfähige Kosten € (brutto)	Zuschusshöhe-(30) % in €
1	Steinmetz- arbeiten				

1a	Sockelsanierung ReNr R010799 v. 11.12.2025	Fa. Zeußel GmbH, Neustadt/ Aisch	2.831,61 €	2.831,61 €	849,48 €
Zuschussbetrag, gesamt					849,48 €

Zuwendungen Dritter	
Landratsamt ERH	0 €
Landesamt für Denkmalpflege	0 €
Bezirk Mittelfranken	0 €
Sonstiger	0 €
Fördersatz 30 v. H.	
Zuschuss der Stadt Baiersdorf	849,48 €

Anmerkungen:

In dem Zuschussantrag hatte Herr Kinscher anzugeben, ob er zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Sollte dies der Fall sein, würde sich der auszahlende Zuschussbetrag vermindern auf $849,48 \text{ €} / 1,19 = 713,85 \text{ €}$. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Baiersdorf, den 20.01.2026

Sanierungsberater

Stadt Baiersdorf

Nürnberg, 18.12.2025

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einem Zuschuss in Höhe von **849,48** zu und beauftragt die Verwaltung die erforderlichen Unterlagen zu verschicken und die Auszahlung des genannten Betrages zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4. Anfragen

Die Sitzungsleiterin beendete um 08:37 Uhr die nichtöffentliche Sitzung.

Sitzungsleiterin

Schriftführer

Eva Ehrhardt-Odörfer
Erste Bürgermeisterin

Matthias Gemperlein