

# Gemeinde Heroldsbach

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung

### 5. Bau-, Strom- und Umweltausschuss-Sitzung

Sitzungsort: Hirtenbachhalle Heroldsbach (Schloßstraße 28, 91336 Heroldsbach)  
am: 16.06.2021  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:38 Uhr  
Zahl der Mitglieder: 9 Mitglieder, davon anwesend 9

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Benedikt Graf von Bentzel

Zweiter Bürgermeister

Herr Jürgen Schleicher

Ausschussmitglieder

Herr Eugen Gößwein

Herr Tobias Gügel

Herr Dipl.-Ing. (FH) Michael Hümmer

Herr Martin Langmar

Herr Thorsten Neubauer

Herr Georg Schmitt

Vertreter

Herr Stephan Büttner

(Vertreter für Elfie Sesser)

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Frau Protokollführerin Selina Mönius

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Frau Elfie Sesser

Der erste Bürgermeister erklärte die Sitzung um 18:00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und der Bau-, Strom- und Umweltausschuss nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist.

Er begrüßte alle Mitglieder des Bau-, Strom- und Umweltausschusses recht herzlich.

## Öffentlicher Teil

1.	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 05.05.2021</b>
----	---

**Abstimmung: 8 : 0**

GR Eugen Gößwein war zur letzten Sitzung nicht anwesend und stimmte daher nicht mit ab.

2.	<b>Informationen des ersten Bürgermeisters</b>
----	--

Der erste Bürgermeister informierte die Ausschussmitglieder über einen Bauantrag - Spitzbodenausbau und Errichtung einer Dachgaube, Siedlerstraße 23a, Oesdorf - welcher im Genehmigungsverfahren behandelt worden ist.

3.	<b>Tektur/Nachtrag zum BANr. 33/2020, BVNr. 29/2021 Neubau eines Modulhauses mit Doppelcarport und Gartenschuppen, Bauort: Heroldsbacher Str. 15a, 91336 Heroldsbach, FINr. 394/11, Gmkg. Oesdorf</b>
----	---

### Bauvorhaben:

Der ursprüngliche und bereits genehmigte Bauantrag vom 21.12.2020 beruhte auf einem fehlerhaften Höhenplan, so dass die Antragsteller einen Tekturantrag einreichen mussten.

Das Bauvorhaben ist ein auf Stelzen stehendes Modulhaus in Holzbauweise. Die Grundmaße betragen 9,36 m mal 12,90 m. Es handelt sich um einen eingeschossigen Bau mit Satteldach und einer Dachneigung von 15°. Durch diese Änderungen muss eine Neuausrichtung des Wohnhauses und Carports mit Geräteschuppen neu geplant werden. Es sind u. A. auch umfangreichere Abfangungen durch Stützwände und Abböschungen geplant.

Das Vorhaben liegt gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bauvorhaben vor.

### Stellplätze:

Mit dem Doppelcarport werden die erforderlichen zwei Stellplätze nachgewiesen.

### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden erteilt.

### Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB. Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollten geplante Befestigungen von Wegen und Plätzen, soweit möglich in wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster erfolgen. Das Dachflächenwasser sollte in einer Zisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf die Förderung einer Zisternenanlage wird im Besonderen hingewiesen.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>4.</b>	<b>Rückbau Schüpf und Neubau Doppelgarage mit Heizkraftwerk, BVNr. 30/2021, Bauort: Heroldsbacher Str. 16, 91336 Heroldsbach, FINr. 7, Gmkg. Oesdorf</b>
-----------	--

Bauvorhaben:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss des alten Schweinestalls (Schüpf). Auf der frei werdenden Fläche ist ein doppelstöckiger Neubau mit Doppelgarage und einer Holzhackschnitzelanlage geplant. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 45°, die Firsthöhe ist mit 8,18 m geplant.

Das Vorhaben liegt gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bauvorhaben vor.

Stellplätze:

Mit der Doppelgarage werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden eingeholt und erteilt.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB. Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollten geplante Befestigungen von Wegen und Plätzen, soweit möglich in wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster erfolgen. Das Dachflächenwasser sollte in einer Zisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf die Förderung einer Zisternenanlage wird im Besonderen hingewiesen.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>5.</b>	<b>Isolierte Befreiung: Erneuerung des Bretterzaunes durch Doppelstabmatten, Errichtung eines Holzunterstandes, BVNr. 31/2021, Bauort: Oesdorfer Str. 6, 91336 Heroldsbach, FINr. 396/26, Gmkg. Heroldsbach</b>
-----------	---

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4
- Zahl der Vollgeschosse – II
- Kniestock – 0,25 bis 0,50 m
- Satteldach Dachneigung 20° bis 50°
- Offene Bauweise

### Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Garagen nur erdgeschossig
- Pultdächer oder Flachdach möglich
- Lage Garagen durch Planeintrag

### Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Metallzaunanlage (Doppelstabmattenzaun) an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der Oesdorfer Straße in Höhe von bis zu 1,20 m einschl. Sockel. Zusätzlich ist die Errichtung eines Holzunterstandes mit dem Grundmaßen von 4,0 m x 2,50 m und einer Höhe von 2,0 m bis 2,50 m geplant.

Gemäß Art. 57 BayBO wäre das Vorhaben verfahrensfrei.

Da aber das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan.

### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Höhe des Zaunes 1,20 m anstatt 1,10 m inkl. Sockel
- Überschreitung der Baugrenze im Westen

Für isolierte Abweichung sind mit Inkrafttreten der BayBO 2008 gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinden sachlich und örtlich zuständig.

Unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen kann die Abweichung gemäß Art. 63 BayBO genehmigt werden.

### Nachbarteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden teilweise eingeholt.

### Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>6.</b>	<b>Isolierte Befreiung: Bau eines Pools im nördlichen Teil des Grundstückes, BVNr. 32/2021, Bauort: An der Hagenau 22, 91336 Heroldsbach, FINr. 480/3, Gmkg. Heroldsbach</b>
-----------	--

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heroldsbach-Nord-Hagenau“ zur Ausführung kommen.

### Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen/Baulinie im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4
- Zahl der Vollgeschosse – I
- Kniestock – bis 0,50 m

- Satteldach oder Walmdach Dachneigung 30° bis 38°
- Offene Bauweise

Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Pultdächer oder Flachdach möglich
- Lage Garagen und Stellplätze durch Planeintrag

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant im nördlichen Teil seines Grundstückes den Bau einen Außenpools mit den Grundmaßen von 7,50 m x 3,80 m und einer Tiefe von 1,50 m.

Gemäß Art. 57 BayBO wäre das Vorhaben verfahrensfrei.

Da aber das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze im Norden des Grundstückes

Für isolierte Abweichung sind mit Inkrafttreten der BayBO 2008 gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinden sachlich und örtlich zuständig.

Unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen kann die Abweichung gemäß Art. 63 BayBO genehmigt werden.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>7.</b>	<b>Errichtung eines Doppelcarports, BVNr. 33/2021, Bauort: Im Förstergarten 41, 91336 Heroldsbach, FINr. 303/67 + 284/1, Gmkg. Oesdorf</b>
-----------	--

Das Bauvorhaben soll teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Förstergarten 4. Änderung“ und teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: WA1 = I+D, Erd- und Dachgeschoss  
Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar  
WA2 = II, zwei Vollgeschosse

- Kniestockhöhe 0,50 m bei I+D
- Offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform / Dachneigung WA1 = SD / 38° - 48°  
WA2 = WD / 15° - 25°
- Dacheindeckung – rote bis rotbraune Eindeckung
- Firsthöhen und Traufhöhen WA1 Firsthöhe <= 14,00 m, Traufhöhe <= 5,50 m  
WA2 Firsthöhe <= 10,50 m, Traufhöhe <= 8,00 m

#### Festsetzungen Garagen und Stellplätze:

- Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze, bei ungerader Zahl wird aufgerundet
- Garagen nur Satteldach
- Garage nur auf Flächen im Planeintrag

#### Bauvorhaben:

Die Antragsteller planen an der Westseite des bestehenden Wohnhauses den Anbau eines Doppelcarports mit einer Grundfläche von 6,00 m x 6,00 m. Das Pultdach hat eine Neigung von 5°.

#### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Die vorliegende Planung erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes:

- Dachform, Pultdach statt Satteldach
- Dacheindeckung, Trapezblech statt Ziegel
- Dachneigung, 5° statt 38°-48°
- Überschreitung des räumlichen Geltungsbereich des B-Planes

#### Hinweis der Verwaltung:

Unter Punkt 14.4 des B-Planes ist der räumliche Geltungsbereich festgelegt. Die vorliegende Planung überschreitet diese Grenze mit ca. 2,38 m<sup>2</sup>. Die südwestliche Ecke liegt somit im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die erforderlichen Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, sie sind unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden eingeholt erteilt.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollten geplante Befestigungen von Wegen und Plätzen, soweit möglich in wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster erfolgen. Das Dachflächenwasser sollte in einer Zisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf die Förderung von Zisternenanlagen wird im Besonderen hingewiesen.

**Abstimmung: 7 : 2**

<b>Bauort: Untere Hauptstraße 2, 91336 Heroldsbach, FINr. 117/1, Gmkg. Thurn</b>
--

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ zur Ausführung kommen.

Bauvorhaben:

Über dem Eingang an der Nordseite der neuen Arztpraxis ist die Anbringung einer Leuchtreklame mit den Grundmaßen von 2,60 m x 0,62 m geplant.

„ARZTPRAXIS DR. FIERMANN / DR. ELLER“

Im Bebauungsplan liegen keine Festsetzungen zu Werbeanlagen vor.

Nach Art 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO ist die vorliegende Planung nicht verfahrensfrei, weswegen ein Bauantrag nötig ist.

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>9. Anbringung von 4 Werbeanlagen, BVNr. 35/2021, Bauort: Untere Hauptstraße 2, 91336 Heroldsbach, FINr. 117/1, Gmkg. Thurn</b>
---

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ zur Ausführung kommen.

Bauvorhaben:

Für die neue Apotheke ist die Anbringung mehrerer Leuchtreklamekästen geplant.

Leuchtkasten Nr. 1, Westseite links

Text: Apotheke Logo, weiß-rot

Größe 0,90 m x 0,90 m

Leuchtkasten Nr. 2, Südseite links

Text: Apotheke Logo, weiß-rot

Größe 0,90 m x 0,90 m

Leuchtkasten Nr. 3, Eingangsseite Nord, rechts

Text: Apotheke Logo, weiß-rot

Größe 0,90 m x 0,90 m

Leuchtkasten Nr. 4, Eingangsseite Nord, mitte

Text: liebigapotheke HEROLDSBACH, weiß-rot

Größe 4,00 m x 0,90 m

Im Bebauungsplan liegen keine Festsetzungen zu Werbeanlage vor.

Nach Art 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO ist die vorliegende Planung nicht verfahrensfrei, weswegen ein Bauantrag nötig ist.

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>10.</b>	<b>Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport, BVNr. 36/2021, Bauort: Untere Hauptstraße 41c, 91336 Heroldsbach, FINr. 127/24, Gmkg. Thurn</b>
------------	---

Bauvorhaben:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 9,39 m mal 9,39 m. Es sind zwei Vollgeschosse mit einer überdachten Terrassenfläche geplant. Das Zeltdach ist mit einer Dachneigung von 22° geplant.

Das Vorhaben liegt gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bauvorhaben vor.

Die Unterschriften der Nachbarn wurden teilweise eingeholt.

Stellplätze:

Eine bereits bestehende Doppelfertigteilgarage bleibt bestehen. Zusätzlich wird ein Stellplatz und ein Carport errichtet. Somit werden die vier Stellplätze nachgewiesen.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollten geplante Befestigungen von Wegen und Plätzen, soweit möglich in wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster erfolgen. Das Dachflächenwasser sollte in einer Zisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf die Förderung zum Einbau einer Zisternenanlage wird im Besonderen hingewiesen

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>11.</b>	<b>Umbau Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus, Ausbau Dachgeschoss, BVNr. 37/2021, Bauort: An der Hagenau 17, 91336 Heroldsbach, FINr. 495/7, Gmkg. Heroldsbach</b>
------------	--

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heroldsbach-Nord-Hagenau“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen/Baulinie im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4
- Zahl der Vollgeschosse – 1
- Kniestock – bis 0,50 m

- Satteldach oder Walmdach Dachneigung 30° bis 38°
- Offene Bauweise

Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Pultdächer oder Flachdach möglich
- Lage Garagen und Stellplätze durch Planeintrag

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant den Umbau des bestehenden Wohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und eine Dachterrasse an der Südseite errichten.

Da aber das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden beantragt für:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), 0,52 statt 0,20
- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ), 0,50 statt 0,40
- Überschreitung der Baugrenze für Stellplätze
- Traufhöhe hangseitig Abweichung der Höhe, 6,41 m statt 5,50 m

Die erforderlichen Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, sie sind unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden erteilt.

Stellplätze:

Die vorliegende Planung enthält zwei zusätzliche Stellplätze.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollten geplante Befestigungen von Wegen und Plätzen, soweit möglich in wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster erfolgen. Das Dachflächenwasser sollte in einer Zisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf die Förderung von Zisternenanlagen wird im Besonderen hingewiesen.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>12.</b>	<b>Isolierte Befreiung: Einbaupool mit Halbkreisüberdachung, BVNr. 39/2021, Bauort: Burgleite 34, 91336 Heroldsbach, FINr. 495/1, Gmkg. Heroldsbach</b>
------------	---

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heroldsbach-Nord“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4
- Zahl der Vollgeschosse – I
- Kniestock - max. 0,375 m
- Satteldach oder Walmdach, Dachneigung – 38° bis 50°
- Flachdachpfannen bzw. Biberschwanz, dunkelbraun, dunkelgrau bis schwarz
- Offene Bauweise

Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Garagen nur erdgeschossig
- Dachneigung 6°-12°
- Keine Satteldächer
- Lage Garagen durch Planeintrag

Bauvorhaben:

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Außenpools in den Grundmaßen von 6,30 m x 3,20 m und einer Tiefe von 1,00 m.

Gemäß Art. 57 BayBO wäre das Vorhaben verfahrensfrei.

Da aber das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze im Südwesten des Grundstücks

Für isolierte Abweichung sind mit Inkrafttreten der BayBO 2008 gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinden sachlich und örtlich zuständig.

Unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen kann die Abweichung gemäß Art. 63 BayBO genehmigt werden.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>13.</b>	<b>Anbau eines Vordaches an der Gaststätte, BVNr. 40/2021, Bauort: Dorfstraße 23, 91336 Heroldsbach, FINr. 698, Gmkg. Oesdorf</b>
------------	---

### Bauvorhaben:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Vordachs mit 32,98 m<sup>2</sup>. Das Vordach ist als Aluminium-Glaskonstruktion geplant.

Das Vorhaben liegt gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bauvorhaben vor.

### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden erteilt.

### Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>14.</b>	<b>Umnutzung und Umbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen genutzten Gebäudes in 4 Wohneinheiten, BVNr. 41/2021, Bauort: Hauptstraße 24, 91336 Heroldsbach, FINr. 34, Gmkg. Heroldsbach</b>
------------	---

### Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant die ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune in ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten umzubauen.

Es ist vorgesehen, dass im Erdgeschoss drei Wohneinheiten und im Obergeschoss eine Wohneinheit über zwei Ebenen entstehen. Diese soll über eine neue Außentreppenanlage erschlossen werden.

Die ursprüngliche und genehmigte Planung sah im EG noch eine kleine Gewerbeeinheit und drei Wohneinheiten vor.

Das Vorhaben liegt gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bauvorhaben vor.

### Garagen- und Stellplätze:

9 Stellplätze werden mit der vorliegenden Planung nachgewiesen.

Wohnhaus Bestand = 2 Stellplätze

Wohneinheiten 1, 2 und OG > jeweils über 50 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze

Wohneinheit 3 < unter 50 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz

### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden teilweise erteilt.

## **Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollten geplante Befestigungen von Wegen und Plätzen, soweit möglich in wassergebundener Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster erfolgen. Das Dachflächenwasser sollte in einer Zisterne aufgefangen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Auf die Förderung zum Einbau einer Zisternenanlage wird im Besonderen hingewiesen

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>15.</b>	<b>Isolierte Befreiung: Bau eines Pools im südlichen Grundstücksteil; BVNr. 42/2021, Bauort: An der Hagenau 6, 91336 Heroldsbach, FlNr. 512/9, Gmkg. Heroldsbach</b>
------------	--

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heroldsbach-Nord-Hagenau“ zur Ausführung kommen.

### Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen/Baulinie im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4
- Zahl der Vollgeschosse – 1
- Kniestock – bis 0,50 m
- Satteldach oder Walmdach Dachneigung 30° bis 38°
- Offene Bauweise

### Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Pultdächer oder Flachdach möglich
- Lage Garagen und Stellplätze durch Planeintrag

### Bauvorhaben:

Die Antragsteller planen im südlichen Teil ihres Grundstückes den Bau einen Außenpools mit den Grundmaßen von 8,00 m x 4,00 m.

Gemäß Art. 57 BayBO wäre das Vorhaben verfahrensfrei.

Da aber das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan.

### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden des Grundstückes

Für isolierte Abweichung sind mit Inkrafttreten der BayBO 2008 gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinden sachlich und örtlich zuständig.

Unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen kann die Abweichung gemäß Art. 63 BayBO genehmigt werden.

### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Es werden alle erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>16.</b>	<b>Wünsche und Anfragen</b>
------------	-----------------------------

GR Thorsten Neubauer bittet, die Notwendigkeit der nächtlichen Außenbeleuchtung des Wohn- und Dienstleistungszentrums kritisch zu prüfen.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, sich zu informieren und auf den Eigentümer des Gebäudes zuzugehen.

GR Michael Hümmer fragte im Auftrag einzelner Bürger, ob die Möglichkeit bestünde, an einigen Straßenschildern wie z. B. dem Gräfin-Irmgard-v.-Bentzel-Ring oder der Bgm.-Georg-Reck-Straße Zusatzschilder mit einer kurzen Beschreibung der Personen anzubringen.

Benedikt Graf von Bentzel zeigte sich aufgeschlossen und sicherte zu, dies näher zu betrachten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, beendete der erste Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel die öffentliche Sitzung um 18:38 Uhr.

Benedikt Graf von Bentzel  
**Erster Bürgermeister**

Selina Mönius  
**Protokoll**