

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

3. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal -

am: 22.06.2022

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:59 Uhr

Zahl der Mitglieder: 9 Mitglieder, davon anwesend 9

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Benedikt Graf von Bentzel

Ausschussmitglieder

Herr Eugen Gößwein

Herr Tobias Gügel

Herr Dipl.-Ing. (FH) Michael Hümmer

Herr Martin Langmar

Herr Thorsten Neubauer

Herr Georg Schmitt

Frau Elfie Sesser

Vertreter

Frau Pia Heidl

(Vertretung für Jürgen Schleicher)

Verwaltung

Frau Protokollführerin Selina Mönius

Herr Bautechniker Rudolf Weikert

Entschuldigt:

Zweiter Bürgermeister

Herr Jürgen Schleicher

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 anwesenden Mitglieder sowie die Presse recht herzlich.

Öffentlicher Teil

| | |
|----|---|
| 1. | Genehmigung der Niederschrift vom 27.04.2022 |
|----|---|

Abstimmung: 8 : 0

GRin Pia Heidl stimmte als Vertreter nicht mit ab.

| | |
|----|--|
| 2. | Informationen des ersten Bürgermeisters |
|----|--|

Der erste Bürgermeister informierte das Gremium über folgende Bauanträge, welche im Genehmigungsverfahren behandelt worden sind:

- Ausbau des Dachgeschosses über Garage, Bauort: A, Hopfengarten 5,
- Dachteilausbau mit zwei Dachgauben, Bauort: Leitenweg 5 und
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Bauort: An der Hagenau 33.

Weiter fragte er aufgrund einer Anregung aus der Bevölkerung nach dem Meinungsbild der Ausschusmitglieder, ob ein sog. Schlösser-Herz in Heroldsbach aufgestellt werden sollte und zeigte ein Foto hierzu. Die Kosten hierfür würden sich auf ca. 1.400 € belaufen. Er bat die Ausschusmitglieder, sich bis zur nächsten Ausschusssitzung Gedanken darüber zu machen, ob überhaupt und ggf. wo ein solches Vorhaben umgesetzt werden soll.

| | |
|----|--|
| 3. | Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse gem. § 22 GeschO |
|----|--|

In der nichtöffentlichen Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung am 15.09.2021 wurde folgender Beschluss gefasst, für welchen der Grund der Geheimhaltung inzwischen weggefallen ist und demnach gemäß § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung (GeschO) der Öffentlichkeit bekanntgemacht wird:

Für alle in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gilt, dass persönlich Beteiligte jeweils zum entsprechenden Tagesordnungspunkt nicht anwesend waren und demnach nicht mit abstimmten.

Vergabe von Absauganlagen für Feuerwehrgerätehäuser

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Vergabe der Abgasabsauganlagen an den wirtschaftlichsten Anbieter, die Fa. Plymovent Exhaust Extraction GmbH, Redcarstr. 36, 53842 Troisdorf für 22.110,58 €/brutto.

Abstimmung: 9 : 0

| | |
|----|--|
| 4. | Errichtung eines Mehrfamilienhauses, BVNr. 57/2021, Bauort: Steigweg 22a, 91336 Heroldsbach, FINr. 273/4, Gmkg. Heroldsbach |
|----|--|

Für das vorliegende Bauvorhaben wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Verständigung mit der Genehmigungsbehörde Anpassungen der Planung vorgenommen.

Im Einzelnen werden folgende Planungsanpassungen vorgenommen:

- Wegfall von zwei Wohneinheiten und gleichzeitiger Wegfall des sichtbaren Kellergeschosses
- Wegfall von zwei Stellplätzen
- Neuordnung bzw. Umplanung der Stellplätze
- Neuerrichtung von Einfriedungen
- Neuerrichtung eines Fahrrad- und Mülltonnenunterstandes

Ansonsten entspricht die überarbeitete Planung der ursprünglichen Planung.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan, wie von der Genehmigungsbehörde gefordert, liegt dem Antrag bei.

Beschluss:

Der Bau-, Strom und Umweltausschuss erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Um Flächenversiegelungen zu vermeiden, sollten geplanten 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: 8 : 1

| | |
|-----------|---|
| 5. | Isolierte Befreiung: Abriss des bestehenden Carports und Neubau eines Carports, BVNr. 17/2022, Bauort: Steigweg 26 b, 91336 Heroldsbach, FINr. 72, Gmkg. Heroldsbach |
|-----------|---|

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steigäcker“:

- eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet, WAe
- Baugrenzen im Grundstück gezeichnet
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zwei Vollgeschosse
- max. zwei Wohneinheiten zulässig
- Sattel- oder Walmdach 45 +/- 3°
- Rotgetöntes Dachmaterial
- Kniestock bis 50 cm
- Dachgauben zulässig – Summe Dachgauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,6

Festsetzungen Garagen und Stellplätze:

- Garagen sollten gleiche Dachform wie Haupthaus erhalten
- Garagen nur auf Flächen im Planeintrag

Bauvorhaben:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Abriss des bestehenden Carports mit Satteldach und dafür einen Ersatzbau eines Carports in Metallausführung mit Pultdach. Die überbaute Fläche beträgt ca. 49,10 m².

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
- Abweichung Bauort des Carports
- Abweichung der Dachform, Pultdach anstatt Satteldach
- Abweichung der Dachneigung, 2,5° anstatt 45° +/- 3°
- Abweichung der Dacheindeckung, Trapezblech anstatt rotgetöntes Material

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 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.

Abstimmung: 9 : 0

| | |
|-----------|---|
| 6. | Isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports und einer Garage, BVNr. 18/2022, Bauort: Am Lachweiher 2, 91336 Heroldsbach-Thurn, FINr. 126, Gmkg. Thurn |
|-----------|---|

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Reines Wohngebiet, WR
- Baugrenzen im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5
- Zahl der Vollgeschosse – II
- Kniestock - max. 0,25 m
- Satteldach, Pultdach, Dachneigung 23° bis 30°

- Offene Bauweise
- Keine Dachgauben zugelassen

Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Garage müssen sich dem Haupthaus unterordnen
- Satteldach
- Lage Garagen durch Planeintrag

Bauvorhaben:

Die Antragstellerin plant die Neuerrichtung eines Carports für einen zusätzlichen Stellplatz. Die Bestandgarage wird abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt.

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 Carport
- Abweichende Dachneigung 13° anstatt 23° bis 30°
- Abweichen Dachart, Pultdach anstatt Satteldach Carport

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

| | |
|-----------|--|
| 7. | Errichtung von zwei beleuchteten Werbeanlagen, BVNr. 19/2022, Bauort: Hauptstraße 62, 91336 Heroldsbach, FINr. 379/4, Gmkg. Heroldsbach |
|-----------|--|

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heroldsbach-West (Am Friedhof)“ zur Ausführung kommen.

Bauvorhaben:

In dem bestehenden Gebäude und vormals schon genutzter gewerblicher Einheit wird im Erdgeschoss eine neue Versicherungsagentur eingerichtet. Hierzu sollen neue Werbeanlagen installiert werden.

Beleuchtendes LED-Fassadenband
Größe 0,60 m x 6,90 m

Werbbestandschild
1,60 m hoch, 1,15m breit
Das Standschild steht auf dem Grundstück. Eine Beeinträchtigung der vollen Gehwegbreite besteht nicht.

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.

Stellplätze:

Ein Stellplatznachweis liegt dem Bauantrag nicht bei.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden erteilt.

Beschluss:

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

Um eine unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden, wird empfohlen, die Beleuchtung der Werbeanlagen in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr abzuschalten.

Abstimmung: 9 : 0

| | |
|-----------|---|
| 8. | Isolierte Befreiung: Errichtung eines Metallzaunes, BVNr. 20/2022, Bauort: Im Förstergarten 32, 91336 Heroldsbach, FINr. 303/59, Gmkg. Oesdorf |
|-----------|---|

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Förstergarten 4. Änderung“ 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:

Der Antragsteller plant an der Grenze des Grundstückes einen Sichtschutzzaun aus Metalllochblechen in Höhe von max. 2,00 m zu errichten.

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 der Einfriedung 2,00 m anstatt 1,20 m
- Abweichende Materialart, Stabmattenzaun anstatt Maschendraht

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 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: 8 : 1

| | |
|-----------|---|
| 9. | Errichtung einer Gaube, BVNr. 24/2022, Bauort: Schulstraße 10, 91336 Heroldsbach, FlNr. 9/8, Gmkg. Thurn |
|-----------|---|

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA

- Baugrenzen im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5
- Zahl der Vollgeschosse – II
- Kniestock - max. 0,25 m
- Satteldach. Dachneigung 30° bis 35°
- Offene Bauweise
- Keine Dachgauben zugelassen

Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Garage müssen sich dem Haupthaus unterordnen
- Pultdach oder Flachdach möglich
- Lage Garagen durch Planeintrag

Bauvorhaben:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Dachgaube auf der Südseite des best. Wohnhauses zur Erweiterung der Wohnfläche im Dachgeschoss. Die Dachgaube ist als Schleppgaube mit einer Dachneigung von 15° geplant. Die Breite beträgt 9,00 m.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beantragt für:

Im Bebauungsplan sind unter Punkt 2.5 Dachgauben nicht zulässig.

- Zahl der Vollgeschosse, III anstatt II
- Schleppdachgaube, Pultdach anstatt Satteldach
- Abweichung Dachneigung 15° anstatt 30° bis 35°
- Überschreitung der GFZ 0,595 anstatt 0,500

Garagen- und Stellplätze:

Zeichnerisch werden sechs Stellplätze ausgewiesen.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden 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

| | |
|------------|---|
| 10. | Isolierte Befreiung: Bau eines Außenpools, BVNr. 25/2022, Bauort: Reuendorfer Weg 5, 91336 Heroldsbach, FINr. 778, Gmkg. Heroldsbach |
|------------|---|

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

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steigäcker“:

- eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet, WAe
- Baugrenzen im Grundstück gezeichnet
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zwei Vollgeschosse
- max. zwei Wohneinheiten zulässig
- Sattel- oder Walmdach 45 +/- 3°
- Rotgetöntes Dachmaterial
- Kniestock bis 50 cm
- Dachgauben zulässig – Summe Dachgauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,6

Festsetzungen Garagen und Stellplätze:

- Garagen sollten gleiche Dachform wie Haupthaus erhalten
- Garagen nur auf Flächen im Planeintrag

Bauvorhaben:

Die Antragsteller beabsichtigen den Bau eines Aussenpools und einer Stützmauer im Südwesten Ihres Grundstücks.

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.

Punkt 2.2 Keine Stützmauern erlaubt

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baugrenze
- Bau einer Stützmauer
- Zaunanlage in Glas/Stahl-Kombination anstatt Holzzaun

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:

Angrenzende Nachbarn sind nicht vorhanden. Die Westseite des Grundstücks grenzt an einem öffentlichen Weg.

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

| | |
|------------|-----------------------------|
| 11. | Wünsche und Anfragen |
|------------|-----------------------------|

GR Eugen Gößwein bat darum, rund um den „Distler-Brunnen in Oesdorf“ Holzpflöcken oder dergleichen anzubringen, um die im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltete Fläche zu erhalten und dort parkende Fahrzeuge fernzuhalten.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dies zu prüfen und sofern möglich, die entsprechenden Holzpflöcken oder dergleichen anzubringen.

GR Thorsten Neubauer machte nochmals auf die von Privatpersonen und Gewerbetreibenden angebrachten Plakate aufmerksam und bat um Beseitigung. Ebenfalls soll eine Plakatierungsverordnung geprüft werden.

Die Ausschussmitglieder verständigten sich hierzu vorerst darauf, durch einen Amtsblattartikel die Bevölkerung zu sensibilisieren, dass an Verkehrsschildern etc. keine privaten Plakate angebracht werden dürfen. Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel erläuterte hierzu noch, dass eine Plakatierung regelmäßig mit dem Ordnungsamt abgestimmt wird.

GR Martin Langmar erkundigte sich über die Umleitungsstrecke über den „Kübelweiherdamm“, welcher zurzeit bzw. im Rahmen des 4. Bauabschnitts (4. BA) zur Sanierung der Kreisstraße als Umleitungsstrecke für den ÖPNV genutzt wird, da diese Strecke nun unzulässigerweise von vielen PKW als Abkürzung verwendet wird.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass er in Absprache mit dem Landkreis Forchheim nach einer geeigneten Möglichkeit sucht, um die Umleitung über den „Kübelweiherdamm“ auch tatsächlich ausschließlich für den ÖPNV zu ermöglichen.

GR Tobias Gügel fragte aufgrund einer an ihn herangetragenen Information nach, ob die Wimmelbacher Straße im Bereich des Dorfplatzes tatsächlich aufgrund der Sanierung der Kreisstraße FO 13 ebenso aufgefräst wird.

Bautechniker Rudolf Weikert antwortete, dass es sich hierbei lediglich um bereits stattgefundene Anschlussfräsungen im Bereich des Einmündungsbereiches handelt, die bereits abgeschlossen wären.

Ebenfalls erkundigte er sich einerseits danach, wo Anwohner der Hausener Straße während der Baustellenzeit des 4. BA der Ortsdurchfahrt deren Mülltonnen zur Entsorgung hinstellen können sowie andererseits nach der Umleitungsbeschilderung.

Benedikt Graf von Bentzel erklärte, dass die Mülltonnen entweder an den Anfang oder das Ende der Baustelle (z.B. an der Ecke zur Brunnenstraße) gestellt werden müssen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die öffentliche Sitzung durch den ersten Bürgermeister um 18:59 Uhr beendet.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Selina Mönius
Protokollführung