

# Gemeinde Heroldsbach

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung

### 5. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 26.06.2024

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:43 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 Martin Langmar

Herr Thorsten Neubauer

Herr Georg Schmitt

Frau Elfie Sesser

Vertreter

Herr Klaus Ponner

(Vertreter für Michael Hümmer)

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Frau Protokollführerin Selina Mönius

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Herr Dipl.-Ing. (FH) Michael Hümmer

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 recht herzlich zur heutigen Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung.

## Öffentlicher Teil

<b>1.</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 15.05.2024</b>
-----------	---

**Abstimmung: 7 : 0**

Zweiter Bürgermeister Jürgen Schleicher war zur letzten Sitzung nicht anwesend und stimmte daher nicht mit ab.

GR Klaus Ponner stimmte als Vertreter nicht mit ab.

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

Der erste Bürgermeister informierte, dass der Bauantrag zum Dachgeschossausbau des ehemaligen Schulhauses in der St.-Georgen-Str. 10, Poppendorf, im Genehmigungsverfahren behandelt wurde.

<b>3.</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, BVNr. 13/2024, Bauort: Ringstraße 30a, 91336 Heroldsbach, FINr. 317/3, Gmkg. Heroldsbach</b>
-----------	--

Der Antragsteller plant den Neubau eines nicht unterkellerten Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 25°.

Weiterhin ist die Errichtung einer Garage und eines Carports 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.

Der Antragsteller möchte klären und bittet um Beurteilung, im Hinblick auf die Nähe des Hirtenbaches und der Hochwasserberechnung, ob es wasserrechtliche Bedenken gegen die o.g. Bebauung des Grundstückes bestehen.

### *Hinweis der Verwaltung:*

Das Bauvorhaben liegt im vom Wasserwirtschaftsamt Kronach ermittelten Überschwemmungsgebiet des Hirtenbaches in der Gemeinde Heroldsbach. Die Bekanntmachung der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes wurde im Amtsblatt des Landkreis Forchheim von 16.08.2023 veröffentlicht.

Nach § 78 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. Abs. 8 WHG ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt.

Im Einzelfall kann das Landratsamt Forchheim abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB gemäß § 78 Abs. 5 WHG zulassen, wenn

#### 1. das Vorhaben

- a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b. dem Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachhaltig verändert,
- c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, soweit eine Abweichung gemäß § 78 Abs. 5 WHG vom Landratsamt Forchheim zugelassen werden kann.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>4.</b>	<b>Neubau einer Terrassenanlage, BVNr. 14/2024, Bauort: Im Förstergarten 8, 91336 Heroldsbach, FINr. 303/24, Gmkg. Oesdorf</b>
-----------	--

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

#### Bauvorhaben:

Die Antragsteller beabsichtigen, an der südlichen Gebäudeseite, die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche von 33,56 m<sup>2</sup>. Die Überdachung ist als Trapezblechkonstruktion in rot-braune Farbe geplant.

#### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

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

- Dachform Pultdach statt Satteldach
- Dachneigung 8° anstatt 38°- 48°
- Dacheindeckung Trapezblech statt rote bis rotbraune Eindeckung

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 Nachbarunterschriften 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>5.</b>	<b>Abbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau von Garagen, BVNr. 16/2024, Bauort: Heroldsbacher Str. 13, 91336 Heroldsbach, FINr. 9, Gmkg. Oesdorf</b>
-----------	---

Bauvorhaben:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss des bestehenden Gebäudes. Auf der frei werdenden Fläche sind dann 5 Flachdachgaragen 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.

Ein Antrag wegen Abweichung von Vorschriften der BayBO bezüglich der Überschreitung der max. Grenzflächenbebauung liegt dem Bauantrag bei.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden 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 einer Zisternenanlage wird im Besonderen hingewiesen.

**Abstimmung: 9 : 0**

<b>6.</b>	<b>Neubau eines Doppelhauses und Neubau eines Einfamilienhauses, Bauvoranfrage, BVNr. 17/2024, Bauort: Willersdorfer Str. 9, 91336 Heroldsbach, FINr. 617, Gmkg. Oesdorf</b>
-----------	--

Bauvorhaben:

Die formlose Bauvoranfrage der Antragstellerin möchte klären, ob einer Bebauung in der geplanten Form zugestimmt werden kann.

Auf dem mit 1943 m<sup>2</sup> großem Grundstück ist die Errichtung von einem Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen, einem flachgeneigten Satteldach (DN 25°) und mit einer Grundfläche von insg. 16,00 m x 12,00 m geplant.

Des Weiteren ist die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit einem Walmdach (DN 25°) und einer Grundfläche von 11,00 m x 15,00 m auf dem Grundstück 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:

Zeichnerisch sind je Doppelhaushälfte zwei Stellplätze, dem Einfamilienhaus zwei Stellplätze dargestellt. Insgesamt sind somit die erforderlichen sechs Stellplätze nachgewiesen.

#### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

#### Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach stellt dem Vorhaben die Erteilung des planungsrechtlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB in Aussicht.

**Abstimmung: 8 : 0**

GR Eugen Gößwein stimmte aufgrund persönlicher Beteiligung nicht mit ab.

<b>7.</b>	<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Werkstatt, BVNr. 18/2024, Bauort: Wimmelbacher Str. 27, 91336 Heroldsbach, FINr. 509/3, 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 – E+D
- Kniestock - max. 0,375 m
- Satteldach oder Walmdach, Dachneigung – 25° bis 35°
- 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 Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Vollgeschossen. Das Zeltdach ist mit 20° Dachneigung geplant. Die Grundmasse betragen 13,00 m x 11,00 m.

Die Doppelgarage mit angebauter Werkstatt erhält ein Flachdach < 5° Neigung.

### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Die vorliegende Planung erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes „Heroldsbach-Nord“:

- Überschreitung der Baugrenze
- Überschreitung Baugrenze Doppelgarage mit Werkstatt
- Dachneigung 20° anstatt 25°- 35°
- Dachneigung Garage < 5° anstatt 6° – 12°
- Anzahl Vollgeschosse II anstatt E + D

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.

### Garagen- und Stellplatzsatzung:

Mit Errichtung der Doppelgarage werden die erforderlichen 2 Stellplätze nachgewiesen.

### 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.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollten geplante Befestigungen von Wegen und Plätzen, soweit möglich in wassergebundener Decke, Schotterrassen 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>8.</b>	<b>Wünsche und Anfragen</b>
-----------	-----------------------------

GR Martin Langmar berichtete darüber, dass auf einem Baugrundstück in der Horneckstraße ein bzw. mehrere Baucontainer in Grenznähe zu den Nachbargrundstücken aufgestellt wurden und fragte diesbezüglich nach der Genehmigungsfähigkeit.

Der erste Bürgermeister antwortete, dass die Baucontainer erst nach sechs Monaten genehmigt werden müssen. Da man nichts von einer diesbezüglichen Genehmigung wisse, werde man die Bauaufsichtsbehörde um Prüfung bitten.

GR Thorsten Neubauer erkundigte sich, ob zwischenzeitlich bekannt sei, warum am westlichen Ende der Straße „An der Hagenau“ ein „Haufen“ liegt und ob dieser sich auf dem Gemeindegrundstück befindet.

Der erste Bürgermeister antwortete, dass die Angelegenheit zwischenzeitlich begutachtet wurde und der kleine „Haufen“ auf dem gemeindlichen Grundstück nicht zu beanstanden wäre. Dies vor allem auch deshalb, weil er nicht genehmigungspflichtig ist.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Sitzung um 18:43 Uhr durch den ersten Bürgermeister beendet.

Benedikt Graf von Bentzel  
**Erster Bürgermeister**

Selina Mönius  
**Protokoll**