

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

8. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 26.11.2025

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 18:32 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 Mathias Mauser

Herr Thorsten Neubauer

Frau Elfie Sesser

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Entschuldigt:

Der erste Bürgermeister erklärte die Sitzung um 18:15 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 Sitzung.

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 29.10.2025
----	---

Abstimmung: 9 : 0

2.	Abbruch des bestehenden Dachstuhls und Errichtung eines neuen Dachstuhls mit Dachgauben, BVNr. 29/2025, Bauort: Am Lachgarten 6a, 91336 Heroldsbach, FINr. 750, Gmkg. Oesdorf
----	--

Bauvorhaben:

Die Antragstellerin beabsichtigt auf der bestehenden Garage zwei Zimmer als Wohnraumerweiterung zu errichten. Hierzu ist geplant, dass der vorhandene Dachstuhl abgerissen wird und durch einen neuen Dachstuhl als Satteldach (DN 36°) mit zwei Schleppdachgauben ersetzt wird. Die Eindeckung ist mit roten Dachpfannen 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.

Garagen- und Stellplätze:

Zwei Stellplätze im Bestand. Es wird keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen.

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

3.	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, BVNr. 30/2025, Bauort: Pfarrer-Gailer-Straße 2, 91336 Heroldsbach, FINr. 364+364/15, Gmkg. Heroldsbach
----	---

Bauvorhaben:

Die Antragstellerin plant den Neubau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport. Das Wohnhaus, mit einer Grundfläche von 11,70 m x 10,60 m, ist mit einem

Pulldach und einer Dachneigung von 15° geplant. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen in den Farbtönen Granit oder Schiefergrau.
Das Doppelcarport ist geplant als Flachdach mit 3° Dachneigung.

Ein Antrag auf Abweichung der zulässigen Länge der Grenzbebauung durch den Neubau des Carports liegt dem Bauantrag bei.

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 eingeholt.

Tektur Stellplätze:

Auf den Bau eines Doppelcarports wird mit der Tekturplanung verzichtet. Er werden jetzt die zwei Stellplätze ohne Carport errichtet.

Beschluss:

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

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 einer Zisternenanlage wird im Besonderen hingewiesen.

Abstimmung: 9 : 0

4.	Formlose Bauvoranfrage, Errichtung Einfamilienhaus mit Carport, BVNr. 31/2025, Bauort: Horneckstraße 8, 91336 Heroldsbach, FINr. 140/25, Gmkg. Thurn
-----------	---

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thurn-Süd-Ost“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Thurn-Süd-Ost“:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück gezeichnet
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Zwei Vollgeschosse, II = E + D
- Dachform: Satteldach 45 -50°
- Dacheindeckung: dunkelbraun bis dunkelgrau/schwarz
- Kniestock bis 50 cm

- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,20
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,30
- Einfriedung, Höhe 1,00 m einschl. Sockel. Maschendraht, Heckenpflanzung, Holzzaun

Garagen/Carports

Garagen nur erdgeschossig, Kein Satteldach

Garagen, welche beim Einzelgebäude angliedert oder angebaut sind – müssen Material und Farbe auf Hauptkörper abgestimmt sein

Bauvorhaben:

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

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Walmdach. Die überbaute Grundfläche beträgt 8,17 m x 11,30 m. Die Terrasse befindet sich Richtung Westen, im Osten ist die Zufahrt und der Carport.

Befreiungen vom Bebauungsplan

- Zwei Vollgeschosse II statt E+D
- Dachform Walmdach statt Satteldach
- Dachneigung

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach stellt dem Vorhaben die Erteilung des planungsrechtliche Einvernehmens gemäß § 36 BauGB sowie die aufgeführten Befreiungen vom Bebauungsplan, in Aussicht.

Abstimmung: 9 : 0

5.	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Carport und Geräteraum, BVNr. 32/2025, Bauort: Gotzmannstraße 1, 91336 Heroldsbach, FINr. 675, Gmkg. Heroldsbach
-----------	--

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Hub“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5
- Zahl der Vollgeschosse – I
- Kniestock - max. 0,5 m
- Satteldach, Dachneigung 40° +/-5°
- Dacheindeckung – rotgetönte Ziegel
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser erlaubt
- Dachgauben zugelassen

Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

- Lage Garagen durch Planeintrag
- Garage sollten an Hauptgebäude angebaut werden und gleiche Dachform haben
- Einzelstehende Garage zwingend Satteldach

Bauvorhaben:

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Walmdach mit einer Dachneigung von 22°. Die Grundfläche des Neubaus beträgt 13,79 m x 9,54 m. Ebenso ist im Westen eine Garage mit einem Carport und einem angebauten Geräteraum geplant. Die Überdachung erfolgt als Flachdach.

Die Dacheindeckung des Wohnhauses ist mit Betondachsteinen im Farbton Anthrazit bzw. Grau vorgesehen.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Die vorliegende Planung erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen in diesem Bereich des B-Planes „In der Hub“

- Überschreitung der Baugrenze im Süden Wohnhaus
- Befreiung Zahl der Vollgeschosse – II anstatt I
- Befreiung der Dachform Wohnhaus – Walmdach anstatt Satteldach
- Befreiung der Dachform Garage und Carport – Flachdach anstatt Satteldach
- Befreiung der Dachneigung – 22° anstatt 40° +/- 5°
- Befreiung der Farbe der Bedachung – Anthrazit bzw. Grau anstatt Rotton
- Befreiung der Einfriedung – anthrazitfarbenen Doppelstabmattenzaun anstatt Holzzaun
- Befreiung Höhe der Einfriedung – 1,80 m Höhe anstatt 1,0 m Höhe
- Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer im Bereich zur Albrecht-Dürer-Str., Höhe bis 1,30 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.

Garagen- und Stellplatzsatzung:

Die geforderten zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

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.

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

6.	Wünsche und Anfragen
-----------	-----------------------------

GR Michael Hümmer informierte, dass die Glocke am Leichenhaus derzeit nicht funktioniert. Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel gibt die Information an den Bauhof weiter, damit dieser eine Überprüfung vornimmt.

GR Thorsten Neubauer fragte, ob es bereits Neuigkeiten zu den Unterstellboxen auf den Koppeln des Reitstalls Schloss Thurn gebe. Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass er noch auf einen Rückruf der unteren Bauaufsichtsbehörde warte.

GR Eugen Gößwein erkundigte sich, ob nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Siedlerstraße die Schlaglöcher im Feldweg, der als Umleitungstrecke genutzt wurde, geschlossen werden. Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel erklärte, dass die Schlaglöcher im Zuge des Rückbaus der Ausweichstellen beseitigt werden.

GR Tobias Gügel fragte, wie lange der Hydrant im Wendehammer der Straße Am Kübelweiher, der für die Wasserversorgung der Camper in Richtung Hausen genutzt wird, noch dortbleiben solle. Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel informierte, dass die Ausnahmegenehmigung, die auch in Absprache mit den Nutzern erteilt wurde, bis zum 31. Dezember 2025 befristet ist. Der Hydrant werde danach abgebaut.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Sitzung um 18:32 Uhr durch den ersten Bürgermeister beendet.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Michael Engelhardt
Protokoll