

# Gemeinde Heroldsbach

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung

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

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 10.02.2026

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 18:34 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

(anwesend ab 18:17 Uhr)

Vertreter

Herr Stephan Büttner

(Vertretung für Elfie Sesser)

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Frau Protokollführerin Selina Mönius

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Frau Elfie Sesser

Der erste Bürgermeister erklärte die Sitzung um 18:15 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 Ausschussmitglieder recht herzlich zur heutigen Sitzung.

## Öffentlicher Teil

1.	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 26.11.2025</b>
----	-----------------------------------------------------

**Abstimmung: 8 : 0**

2.	<b>Neubau eines Einfamilienhauses, BVNr. 33/2025, Bauort: Pabenweg 9, 91336 Heroldsbach, FINr. 224/9, Gmkg. Heroldsbach</b>
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steigäcker II – 1. Änderung“:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück gezeichnet
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zwei Vollgeschosse – max. II
- Sattel-, Walm-, Pult-, Flachdach
- Dachneigung - 0° bis 45°
- Dachgauben zulässig – Summe Dachgauben darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten
- Zwerchgiebel erlaubt – mittige Anordnung, max. Breite bis 50% der Dachlänge
- Anpassungspflicht bei Doppelhäusern – die Gestaltung ist abzustimmen
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,6

### Festsetzungen Garagen und Stellplätze:

- Garagen nur eingeschossig, ohne Kniestock
- Lage Garagen auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt

### Bauvorhaben:

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25°. Die Grundfläche des Neubaus beträgt 13,79 m x 7,99 m. Ebenso ist im Westen eine Garage und einem angebauten Geräteraum geplant. Die Überdachung erfolgt als Flachdach.

Die Dacheindeckung des Wohnhauses erfolgt mit Betondachsteinen im rötlichen Farbton.

### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Die vorliegende Planung erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen in diesem Bereich des B-Planes „Steigäcker II, 1. Änderung“

- Geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Süden
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) – 0,31 anstatt 0,3

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. (Einzelgarage und Stellplatz)

### 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**

<b>3.</b>	<b>Errichtung eines Obergeschosses und eines Abstellraumes am bestehenden Musikheim, BVNr. 34/2025, Bauort: Schloßstraße 21, 91336 Heroldsbach, FlNr. 12/1, Gmkg. Thurn</b>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Bauvorhaben:

Der Antragsteller beabsichtigt die Erweiterung des Musikheimes mit der Errichtung eines Obergeschosses und des Anbaus eines Abstellraumes. Beide Gebäudeteile sind mit einem Satteldach (DN 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.

### Stellplätze:

Zeichnerisch werden vier Stellplätze nachgewiesen.

### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden eingeholt.

### **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>4.</b>	<b>Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport, BVNr. 01/2026, Bauort: Ringstraße 30a, 91336 Heroldsbach, FINr. 317/3, Gmkg. Heroldsbach</b>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant den Neubau eines nicht unterkellerten Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 22°. Die Eindeckung erfolgt mit Betondachsteinen in der Farbe Schiefergrau/Anthrazit.

Die Grundmaße des Hauses betragen ca. 9,88 m x 10,38 m.

Weiterhin ist die Errichtung eines Carports und eines überdachten Stellplatzes 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:

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden nachgewiesen.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

*Hinweis der Verwaltung:*

Einen Antrag auf Vorbescheid hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 26.06.2024 mit 9:0 zugestimmt.

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.

Parallel zum Bauantrag wurde von den Antragstellern ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bezüglich Bauen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet beim Landratsamt Forchheim, Wasserrecht eingereicht. Das Bauvorhaben ist hochwasserangepasst geplant.

**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>5.</b>	<b>Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, BVNr. 02/2026, Bauort: An der Hagenau 1, 91336 Heroldsbach, FINr. 512/12, Gmkg. Heroldsbach</b>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bauvorhaben:

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:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen. Das Satteldach erhält eine Dachneigung von 22°. Die Grundmaße des Haupthauses betragen 11,99 m x 9,99 m.

Ebenso ist eine Doppelgarage mit Flachdach geplant.

### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Die vorliegende Planung erfordert folgende Befreiungen von den Festsetzungen in diesem Bereich des B-Planes „Heroldsbach-Nord (Hagenau)“

- Überschreitungen der Baugrenze durch Haupthaus und Garage
- Überschreitung der Grundflächenzahl, 0,25 anstatt 0,20
- Abweichung der Dachneigung, 22° anstatt 30° - 38°
- Abweichung der Dachfirstrichtung, Verlauf des Dachfirst von West nach Ost anstatt von Süd nach Nord
- Überschreitung der max. Traufhöhe talseitig, 6,22 m anstatt 5,50 m
- Überschreitung der max. Vollgeschosse, II anstatt I
- Überschreitung max. Auffüllung hangseitig, 0,5 m anstatt 0,30 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.

### Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden erteilt.

### Garagen- und Stellplätze:

Die geforderten zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

### 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>6.</b>	<b>Isolierte Befreiung, Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes, BVNr. 03/2026, Bauort: Fürstbergstraße 8, 91336 Heroldsbach, FINr. 136/5, Gmkg. Thurn</b>
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Fürstberg“:

- Reines Wohngebiet, WR
- Baugrenzen im Grundstück gezeichnet
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zwei Vollgeschosse, II
- Dachform: Satteldach bei E+D  $37^\circ \pm 3^\circ$  bzw. II  $30^\circ \pm 3^\circ$   
nur E, Satteldach und Walmdach  $25^\circ \pm 3^\circ$
- Kniestock bis 80 cm
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,25
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,45
- Einfriedung, Höhe bis 1,20 m, Jäger- und Lattenzäune

Bauvorhaben:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss der bestehenden Holzlattenzaunanlage und plant die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit einer Höhe von 1,00 m entlang der Grundstücksgrenze an der Fürstbergstraße.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO wäre das Vorhaben verfahrensfrei.

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

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Änderung Art/Material der Einfriedung, Stabmattenzaun anstatt Jäger oder Lattenzaun

Für isolierte Befreiungen 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 können die Befreiungen gemäß Art. 63 BayBO erteilt 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>Wünsche und Anfragen</b>
-----------	-----------------------------

GR Mathias Mauser erkundigte sich, ob am Spielplatz „Am Baumfeld“ in Poppendorf kleinkindergerechte Spielgeräte installiert werden könnten.

Der erste Bürgermeister antwortete, dass im Haushalt entsprechende Mittel vorgesehen sind. Man werde die Angelegenheit prüfen.

GR Tobias Gügel erklärte, dass der Sportverein demnächst deren Beleuchtungsmast am Fußweg zwischen dem A- und B-Platz zurückbauen werde, da hier die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Er fragte, ob die Gemeinde einen neuen Mast errichten könne, um die Beleuchtung weiterhin sicherzustellen.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, die Thematik zu prüfen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Sitzung um 18:34 Uhr durch den ersten Bürgermeister beendet.

Benedikt Graf von Bentzel  
**Erster Bürgermeister**

Selina Mönius  
**Protokoll**