

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

2. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 25.03.2026

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 18:41 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 des Bau-, Strom- und Umweltausschusses recht herzlich.

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 10.02.2026
----	---

Abstimmung: 9 : 0

2.	Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, BVNr. 05/2026, Bauort: An der Hagenau 9, 91336 Heroldsbach, FINr. 500/6, Gmkg. Heroldsbach
----	--

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 die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage.

Das eingeschossige Wohnhaus hat eine überbaute Fläche von 14,61m x 13,60m. Die Dachkonstruktion wird als Pultdach ausgeführt mit einer Dachneigung von 6°.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

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

- Überschreitung der Baugrenze Wohnhaus
- Abweichung Standort Garage an die Westgrenze
- Befreiung der Dachform Wohnhaus – Pultdach anstatt Satteldach
- Befreiung der Dachneigung, 6° anstatt 30° - 38°
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,38 anstatt 0,2
- *Befreiung Dacheindeckung WH, Blechdach anstatt Ziegel oder Betondachsteine*
- *Befreiung Anzahl der Vollgeschosse, II anstatt I*
- *Befreiung Auffüllung Gelände, 0,7 anstatt 0,5*
- *Befreiung der Höhenlage WH, 0,7 m ü. natürl. Gelände anstatt 0,30m*
- *Befreiung Stauraumlänge, 4,50 m anstatt 5,00 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 erforderlichen 4 Stellplätze werden mit dem Bau der Doppelgarage und der Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen erfüllt.

Nachbarteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden nicht eingeholt.

Hinweis der Verwaltung:

In der BSU-Sitzung vom 28.05.2025 wurde der Sachverhalt im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage behandelt und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

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

3.	Umbau/Erweiterung bestehendes Bürogebäude, BVNr. 06/2026, Bauort: Nähe Am Lachgarten, 91336 Heroldsbach, FINr. 356/2, Gmkg. Oesdorf
-----------	--

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant die Erweiterung und Umbau des bestehenden Bürogebäudes. Geplant ist das vorhandene Satteldach an der nördlichen Dachgeschossfläche abzubrechen und durch ein Schleppdach zu ersetzen. Als zusätzliche Erschließung des Dachgeschosses wird eine Außentreppe angebaut. An der Südseite werden zusätzlichen Dachflächenfenster eingebaut.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Am Lachgarten“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Garagen- und Stellplätze:

Durch dem Umbau wird für neu erschaffene Nutzungsfläche 6 Stellplätze zusätzlich benötigt. Aus vorher Genehmigten Bauanträgen sind 21 Stellplätze gefordert. Insgesamt werden 27 Stellplätze errichtet.

Nachbarteiligung:

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

4.	Anbau an einem bestehenden Wohnhaus, BVNr. 07/2026, Bauort: Am Hopfengarten 3, 91336 Heroldsbach, FINr. 78, Gmkg. Oesdorf
-----------	--

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant den Anbau von zwei Gebäudeteilen am bestehenden Wohnhaus. Die Erweiterung erfolgt Richtung Osten mit einem Flachdachanbau und einem Gebäudeteil mit Satteldach und einer von Dachneigung 45°. Die überbaute Fläche beträgt ca. 12,50m x 12,99m.

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:

Durch den Anbau werden 3 neue Wohneinheiten geschaffen. Hierfür sind 6 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Insgesamt sind 8 Stellplätze nachzuweisen. Die vorliegende Planung sieht das so vor.

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

5.	Umbau Dachgeschoss des Feuerwehrgerätehaus Heroldsbach/Thurn, BVNr. 09/2026, Bauort: Hauptstraße 9a, 91336 Heroldsbach, FINr. 325/3, Gmkg. Heroldsbach
-----------	---

Bauvorhaben:

Die Antragsstellerin plant das Dachgeschoss des bestehenden Feuerwehrgerätehaus Um- und auszubauen. Die Planung sieht vor, dass auf beiden Satteldachflächen Schleppdachgauben neu errichten werden. Zur besseren Erschließung des Dachgeschosses wird an der südlichen Giebelseite eine neue Außentreppe montieren und dient hier auch als erster Rettungsweg.

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:

Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Stellplätze gefordert, da sich die Nutzung durch Feuerwehr nicht ändert. Auch die anderen Nutzungen bleiben unverändert, sodass kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich ist.

Gemäß der Baugenehmigung vom 23.02.2016 sind 50 Stellplätze notwendig und vorhanden.

Nachbarnbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden eingeholt.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

6.	DSK-Verfahren - Sturmfederring und Kurt-Schumacher-Straße
-----------	--

Im Rahmen der Straßenunterhaltungsmaßnahmen soll in diesem Jahr im Bereich des Sturmfederrings sowie der Kurt-Schumacher-Straße ein DSK-Verfahren (Dünne Asphaltdeckschicht in Kaltbauweise) durchgeführt werden. Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren wiederholt positive Erfahrungen mit diesem Verfahren gemacht. Durch diese Unterhaltungsmaßnahme konnte die Nutzungsdauer einzelner Straßenzüge deutlich verlängert werden.

Für die Durchführung der Arbeiten wurde ein entsprechendes Richtpreisangebot eingeholt:

- Sturmfederring: ca. 40.000 € brutto
- Kurt-Schumacher-Straße: ca. 25.000 € brutto

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Durchführung des DSK-Verfahrens im Bereich des Sturmfederrings und der Kurt-Schumacher-Straße. Ferner soll die Möglichkeit in der St.-Veit-Straße geprüft werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Angebote einzuholen.

Abstimmung: 8 : 1

7.	Wünsche und Anfragen
-----------	-----------------------------

Nachdem keine Wortmeldungen vorlagen, wurde die Sitzung um 18:41 Uhr durch den ersten Bürgermeister beendet.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Michael Engelhardt
Protokoll