

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

3. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 30.04.2026

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 18:37 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 Michael Hümmer

Herr Martin Langmar

Herr Mathias Mauser

Herr Thorsten Neubauer

Frau Elfriede Sesser

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Frau Protokollführerin Selina Mönius

Entschuldigt:

Der erste Bürgermeister erklärte die Sitzung um 18:30 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 Mitglieder des Bau-, Strom- und Umweltausschusses recht herzlich.

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 25.03.2026
-----------	---

Abstimmung: 9 : 0

2.	Nutzungsänderung der best. Lagerhalle, BVNr. 11/2026 Bauort: Willersdorfer Straße 2, FlNr. 604/15, Gmkg. Oesdorf
-----------	---

Der Antragsteller beabsichtigt eine Nutzungsänderung der best. Lagerhalle. Die Lagerhalle soll zukünftig auch teilweise als Werkstatt genutzt werden. Das Gebäude wird baulich nicht verändert.

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.

Beschluss:

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

Abstimmung: 9 : 0

3.	Ausbau eines neuen Dachgeschosses mit Gauben und Loggia an ein best. Wohnhaus, BVNr. 12/2026, Bauort: Burgleite 33, 91336 Heroldsbach, FlNr. 500/1, Gmkg. Heroldsbach
-----------	--

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
- 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:

Der Antragsteller plant den Abriss des bestehenden Dachstuhles und durch einen Neuaufbau eines Dachgeschosses zu ersetzen. An der Süd- und Nordseite sind Schleppdachgauben sowie eine Loggia geplant. Das Hauptdach ist als Satteldach geplant mit einer Dachneigung von 40°. Die Dachneigung der Schleppdachgauben ist mit 20° angegeben. Ebenso sind neue Dachflächenfenster vorgesehen.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

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

- Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung der Stellplätze im Norden
- Dachneigung Hauptdach 40° anstatt 25°- 35°
- Dachneigung Gauben 20° anstatt 25° bis 35°
- Dachform Gauben Pultdach anstatt Sattel- oder Walmdach
- Anzahl Vollgeschosse II anstatt E
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,67 anstatt 0,4

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:

Im Bestand ist eine Doppelgarage, für zusätzliche Wohneinheit werden zwei Stellplätze an nördlicher Grundstücksgrenze errichtet. Somit sind die erforderlichen vier Stellplätze nachgewiesen.

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

4.	Wünsche und Anfragen
-----------	-----------------------------

Zweiter Bürgermeister Jürgen Schleicher informierte sich über den aktuellen Stand der Arbeiten für die weiteren Hausanschlüsse, speziell der offenen Straßenquerungen, des Glasfaserausbaus.

Bauamtsleiter Michael Engelhardt antwortete, dass nach aktuellem Stand voraussichtlich in der kommenden Woche mit den Asphaltierungsarbeiten begonnen werden soll.

Nachdem keine weiteren Wünsche und Anfragen vorlagen, wurde die öffentliche Sitzung durch den ersten Bürgermeister um 18:37 Uhr beendet.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Selina Mönius
Protokoll