

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

4. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 24.06.2026

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 17:56 Uhr

Zahl der Mitglieder: 9 Mitglieder, davon anwesend 9

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Herr Benedikt Graf von Bentzel

Ausschussmitglieder

Herr Tobias Gügel

Frau Pia Heidl

Herr Frederik Heuser

Herr Michael Hümmer

Herr Martin Langmar

Herr Johannes Schleicher

Herr Jürgen Schleicher

Frau Elfriede Sesser

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Entschuldigt:

Der erste Bürgermeister erklärte die Sitzung um 17:30 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 anwesenden Mitglieder des Bau-, Strom- und Umweltausschusses recht herzlich.

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 30.04.2026
-----------	---

Abstimmung: 9 : 0

2.	Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse gem. § 22 GeschO
-----------	--

In der nichtöffentlichen Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung am 30.04.2026 wurde folgender Beschluss gefasst, für welchen der Grund der Geheimhaltung inzwischen weggefallen ist und demnach gemäß § 22 Abs. 3 der Geschäftsordnung (GeschO) der Öffentlichkeit bekanntgemacht wird:

Für alle in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gilt, dass persönlich Beteiligte jeweils zum entsprechenden Tagesordnungspunkt nicht anwesend waren und demnach nicht mit abstimmten.

Vergabe DSK-Verfahren - Sturmfederring, Kurt-Schumacher Straße und St.-Veit-Straße

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Vergabe des DSK-Verfahrens für den Sturmfederring, die Kurt-Schumacher-Straße und die St.-Veit-Straße an den wirtschaftlichsten Bieter die Firma SUT Straßen- und Umwelttechnik aus Arnschwang zum Angebotspreis von 50.154,69 €/brutto.

Abstimmung: 9 : 0

3.	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Wohnmobilcarport, BVNr. 13/2026, Bauort: Adelsgasse 4, 91336 Heroldsbach, FlNr. 332/2, Gmkg. Heroldsbach
-----------	---

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant den Neubau eines zweigeschossigen Zweifamilienwohnhauses mit Wohnmobilcarport und Stellplätzen. Das Wohnhaus, mit einer Grundfläche von 14,24 m x 8,84 m, ist mit Satteldach und einer Dachneigung von 25° geplant. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen.

Das Wohnmobilcarport ist geplant als Pultdach.

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 vier Stellplätze werden mit der vorliegenden Planung nachgewiesen.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden teilweise 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

4.	Isolierte Befreiung, Errichtung einer Stützmauer aus Fertigelementen, BVNr. 14/2026, Bauort: Kreuzacker 3, 91336 Heroldsbach, FINr. 632, 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°
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser erlaubt
- Dachgauben zugelassen
- Stützmauern nicht erlaubt

Festsetzungen Garage- und Stellplätze:

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

Bauvorhaben:

Der Antragsteller möchte an der Ostseite seines Grundstückes eine Stützmauer aus Betonfertigteilelementen (L-Steine) errichten, um so einen erhöhten Grundstücksverlauf zu verhindern. Die Länge der Stützmauer beträgt ca. 18 m. Die Höhe wird im Antrag mit ca. 2,0 m angegeben.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO wäre das Vorhaben bis zu einer Höhe von 2,0 m verfahrensfrei.

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

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Befreiung zur Errichtung einer Stützmauer mit einer max. Höhe von 2,0 m

Für isolierte Abweichungen 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 kann die Abweichung gemäß Art. 63 BayBO genehmigt werden.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn nicht eingeholt.

Beschluss:

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

Es wird die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, mit der Maßgabe, dass die Stützmauer eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten darf.

Abstimmung: 9 : 0

5.	Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, BVNr. 15/2026, Bauort: Heroldsbacher Str. 25, 91336 Heroldsbach, FINr. 392, Gmkg. Oesdorf
-----------	--

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit den Abmessungen 47,50 m x 21,00 m. Die Halle ist mit einem Satteldach mit 12° Dachneigung geplant.

Die Mehrzweckhalle liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs 1 Nr. 1 BauGB).

Die Unterschriften der Nachbarn wurden teilweise eingeholt.

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, vorbehaltlich der Prüfung der Privilegierung durch das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Abstimmung: 9 : 0

6.	Isolierte Befreiung, Errichtung einer Leichtbaugarage, BVNr. 16/2026, Bauort: Gotzmannstr. 7, 91336 Heroldsbach, FINr. 672, 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°
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser erlaubt
- Dachgauben zugelassen
- Stützmauern nicht erlaubt

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 die Aufstellung einer Leichtbaugarage an der Südseite des Grundstückes. Die Größe wird mit 5,0 m x 10,0 m angegeben.

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

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

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Befreiung von der Baugrenze
- Befreiung Dacheindeckung, Zeltdachplane anstatt rotgetönte Ziegel

Für isolierte Abweichungen 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 kann die Abweichung gemäß Art. 63 BayBO genehmigt werden.

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn 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: 7 : 2

7.	Antrag auf Vorbescheid, Bebaubarkeit des Grundstücks mit Einfamilienhaus und Doppelgarage, "Bauturbo", Nähe Brunnenstraße, BVNr. 17/2026, Bauort: Nähe Brunnenstraße, FlNr. 551, Gmkg. Heroldsbach
-----------	---

Der Antragsteller hat einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids zur Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage gestellt.

Mit dem Vorhaben hat sich der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 25.03.2026 im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage befasst und den Antragstellern die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB in Aussicht gestellt.

Im nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wurden die in der Gemeinderatssitzung behandelten Punkte bereits berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die 3,50 m breite Zufahrt über das Grundstück Fl.-Nr. 550/2, Gemarkung Heroldsbach (Brunnenstraße 13), sowie die Einhaltung einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Geplant sind weiterhin ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 10,00 m × 12,00 m sowie eine Doppelgarage mit den Abmessungen 6,00 m × 7,50 m.

Die durch den Gemeinderat beschlossenen „Leitplanken“ für die Anwendung des sog. „Bauturbo“ sind weiterhin eingehalten.

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt dem Vorhaben die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB unter der Maßgabe, dass vor Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 25.03.2026 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen wird.

Abstimmung: 9 : 0

8.	Nutzungsänderung eines leerstehenden DG einer Scheune zu Wohnraum, Rückbau des DG und Wiederaufbau des DG, Errichtung eines Bungalows, BVNr. 18/2026, Bauort: Hausener Straße 7, 91336 Heroldsbach, FlNr. 331/11, Gmkg. Heroldsbach
-----------	--

Bauvorhaben:

Auf dem Grundstück sollen zwei Bauprojekte verwirklicht werden. Zum einen plant der Antragsteller den Rückbau des Dachgeschosses auf der vorhandenen Scheune und den Wiederaufbau als ausgebautes Dachgeschoss mit Wohnraum auf zwei Ebenen. An der Ostseite des Satteldaches ist eine Schleppdachgaube geplant zur besseren Erschließung des Spitzbodens. An der Westseite des Satteldaches werden sechs Dachflächenfenster eingeplant.

An der Nordseite soll ein Bungalow mit Flachdach und mit einer Grundfläche 12,27 m x 6,24 m neu errichtet werden.

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:

Für den neuerrichteten Wohnraum werden vier Stellplätze gefordert. Die vorhandene Planung sieht das vor. In den Plänen werden zusammen mit der best. Bebauung insgesamt 10 Stellplätze nachgewiesen.

Nachbarteilnahme:

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: 8 : 0

GR Tobias Gügel enthielt sich aufgrund persönlicher Beteiligung der Stimme.

9.	Wünsche und Anfragen
-----------	-----------------------------

Zweiter Bürgermeister Jürgen Schleicher fragte nach dem Stand der Schließung der offenen Straßenquerung des Glasfaserausbaus.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass man mit der Firma in Kontakt stehe und morgen nochmal ein Termin zu dieser Problematik stattfinden wird.

Weiter fragte zweiter Bürgermeister Jürgen Schleicher nach, ob es schon einen Ausführungstermin für das DSK-Verfahren von der Firma SUT gibt.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass es noch keinen genauen Ausführungstermin gibt man aber mit der Firma in Kontakt steht.

GRin Elfie Sesser fragte, warum die Straßenbeleuchtung auf Teilen des Radweges ausgeschaltet ist.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass die Störung bereits dem Bayernwerk gemeldet wurde.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Sitzung um 17:59 Uhr durch den ersten Bürgermeister beendet.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Michael Engelhardt
Protokoll