

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

5. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 22.07.2026

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 18:39 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

Vertreter

Herr Stephan Büttner

(Vertretung für Elfriede Sesser)

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Frau Protokollführerin Selina Mönius

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Frau Elfriede Sesser

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 anwesenden Mitglieder recht herzlich zur Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung.

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 24.06.2026
-----------	---

Abstimmung: 9 : 0

2.	Isolierte Befreiung, Errichtung einer Stützmauer, BVNr. 19/2026, Bauort: Pabenweg 6, 91336 Heroldsbach, FINr. 224/8, Gmkg. Heroldsbach
-----------	---

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
- Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 0,5 m zulässig

Festsetzungen Garagen und Stellplätze:

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

Bauvorhaben:

Der Antragsteller möchte zur Geländesicherung auf dem Grundstück entlang der Grundstücksgrenze eine Stützmauer aus natürlichen Steinblöcken errichten. Die Länge der Stützmauer beträgt insgesamt ca. 80 m, wobei ca. 32 m davon die max. Höhe von 0,5 m überschritten wird. Die beantragte Höhe der Befreiung ist mit 0,86 m geplant.

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:

- 0,86 m anstatt 0,5 m Höhe der max. Aufschüttungen

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. 0,86 m nicht überschreiten darf.

Abstimmung: 9 : 0

3.	Errichtung eines Carports, BVNr. 21/2026, Bauort: Frankenstraße 30, 91336 Heroldsbach, FlNr. 90/6, Gmkg. Oesdorf
-----------	---

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Carports mit Pultdach und einer Dachneigung von 5° an der östlichen Grundstücksgrenze. Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 68 m².

Eine nötige Abstandsflächenübernahmeerklärung 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.

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

4.	Isolierte Befreiung, Umbau/Erweiterung bestehendes Bürogebäude, BVNr. 22/2026, Bauort: Nähe Am Lachgarten 8, 91336 Heroldsbach, FINr. 856/2, Gmkg. Oesdorf
-----------	---

Bauvorhaben:

Der Bauausschuss hat dem geplanten Vorhaben bereits in der Sitzung vom 25.03.2026 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lachgarten“ bezüglich einer Überschreitung der Baugrenze durch die Stellplätze erforderlich.

Die beantragte Überschreitung der Baugrenze ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen und der Grundstückssituation erforderlich. Die gewählte Anordnung der Stellplätze ermöglicht eine funktionale und verkehrssichere Erschließung des Betriebsgeländes sowie einen geordneten Fahrverkehr für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr. Dadurch werden die innerbetrieblichen Abläufe optimiert und Begegnungs- sowie Rangierverkehre auf ein notwendiges Maß reduziert.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lachgarten“:

- Überschreitung der Baugrenze durch die Stellplätze

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.

Beschluss:

Die Gemeinde Heroldsbach erteilt die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Überschreitung der Baugrenze durch die Stellplätze.

Abstimmung: 9 : 0

5.	Wünsche und Anfragen
-----------	-----------------------------

Dritter Bürgermeister Stephan Büttner bittet darum, die Anwohner:innen künftig rechtzeitig über bevorstehende Schließungen von Rohrbruchaufbrüchen – wie derzeit in der Weinbergstraße – zu informieren, insbesondere im Hinblick auf die Müllabfuhr.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, wurde die Sitzung durch den ersten Bürgermeister um 18:39 Uhr beendet.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Selina Mönius
Protokoll