

Gemeinde Heroldsbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

2. Bau-, Strom- und Umweltausschusssitzung

Sitzungsort: Rathaus Heroldsbach - Sitzungssaal-

am: 28.02.2024

Beginn: 18:15 Uhr

Ende: 18:24 Uhr

Zahl der Mitglieder: 8 Mitglieder, davon anwesend 8

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 Georg Schmitt

Frau Elfie Sesser

Vertreter

Herr Hannfried Graf von Bentzel

Vertretung für Herrn Thorsten Neubauer

Schriftführerin

Frau Protokollführerin Jacqueline Geyer

Verwaltung

Herr Bauamtsleiter Michael Engelhardt

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Herr Thorsten Neubauer

1. Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel 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.

Öffentlicher Teil

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 31.01.2024
----	---

Beschluss:

Abstimmung: 9 : 0

2.	Informationen des ersten Bürgermeisters
----	--

Zu diesen Tagesordnungspunkt lagen keine Informationen vor.

3.	Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzzaunes, Isolierte Befreiung, BvNr. 04/2024, Bauort: Im Förstergarten 7, 91336 Heroldsbach, FlNr. 303/31, Gmkg. Oesdorf
----	---

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Förstergarten 4. Änderung“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8
- Zahl der Vollgeschosse: WA1 = I+D, Erd- und Dachgeschoss
Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbaubar
WA2 = II, zwei Vollgeschosse
- Kniestockhöhe 0,50 m bei I+D
- Offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform / Dachneigung WA1 = SD / 38° - 48°
WA2 = WD / 15° - 25°
- Dacheindeckung – rote bis rotbraune Eindeckung
- Firsthöhen und Traufhöhen WA1 Firsthöhe <= 14,00 m, Traufhöhe <= 5,50 m
WA2 Firsthöhe <= 10,50 m, Traufhöhe <= 8,00 m
- Einfriedungen – Höhe 1,00 m einschl. Sockelhöhe max. 0,30 m, entlang Straße aus Holzzaun und Naturhecken
Maschendrahtzaun an Rückseite Grundstücksgrenze – max. 1,20 m höhe

Festsetzungen Garagen und Stellplätze:

- Je Wohneinheit 1,5 Stellplätze, bei ungerader Zahl wird aufgerundet
- Garagen nur Satteldach
- Garage nur auf Flächen im Planeintrag

Bauvorhaben:

Der Antragsteller plant an der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 18 m die Errichtung eine Lärm- und Sichtschutzzaunes aus WPC-Material. Die Höhe des Zaunes beträgt max. 1,80 m.

Gemäß Art. 57 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:

- Höhe des Zaunes, 1,80 m anstatt 1,20 m
- Material, Art des Zaunes – WPC-Material anstatt Maschendrahtzaun

Für isolierte Abweichung 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 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

4.	Vergrößerung einer Dachgaube, BvNr. 05/2024, Bauort: Adenauerstraße 11, 91336 Heroldsbach, FlNr. 140/26, Gmkg. Thurn
-----------	---

Das Bauvorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Thurn-Süd-Ost“ zur Ausführung kommen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes „Thurn-Süd-Ost“:

- Allgemeines Wohngebiet, WA
- Baugrenzen im Grundstück gezeichnet
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Zwei Vollgeschosse, II = E + D
- Dachform: Satteldach 45° - 50°
- Dacheindeckung: Flachdachpfannen bzw. Biberschwänze, dunkelbraun bis dunkelgrau/schwarz
- Kein Kniestock
- Grundflächenzahl (GRZ) - 0,20
- Geschossflächenzahl (GFZ) - 0,30
- Einfriedung, Höhe 1,00 m einschl. Sockel. Maschendraht, Heckenpflanzung, Holzzaun

Bauvorhaben:

Die Antragsteller planen die an der Südseite bestehenden zwei Satteldachgauben zu einer gemeinsamen Schleppdachgaube umzubauen. Die Breite ist mit 6,00 m und einer Dachneigung von 26° geplant. Die Eindeckung erfolgt wie die Bestandseindeckung.

Da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise widerspricht, bedarf das Vorhaben isolierte Befreiungen vom Bebauungsplan.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Abweichung der Dacheindeckung, rot getönte Betondachsteine anstatt Dunkelbraun bis dunkelgrau/schwarz
- Abweichung der Dachneigung, 26° anstatt 45-50°
- Abweichung der Dachform, Pultdach anstatt Satteldach

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.

Stellplätze:

Keine Veränderung

Nachbarbeteiligung:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden teilweise 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

5.	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, BvNr. 06/2024, Bauort: Siedlerstraße 8b, 91336 Heroldsbach, FlNr. 616/5, Gmkg. Oesdorf
-----------	---

Bauvorhaben:

Die Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung. Geplant ist ein Untergeschoss und Erdgeschoss, ein Walmdach mit 22° Dachneigung, Die Eindeckung erfolgt mit Pfannenziegel in anthraziter Farbgebung. Die Grundmasse des Wohnhauses betragen 12,70 m x 13,10 m. Weiterhin die Errichtung eines Doppelcarport mit Geräteraum 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.

Garagen- und Stellplätze:

4 Stellplätze auf dem Grundstück geplant, Doppelcarport plus 2 separater Stellplätze

Nachbarteilnahme:

Die Unterschriften der Nachbarn wurden eingeholt.

Bei einer Bauvoranfrage in der BSU-Sitzung vom 29.11.2023 wurde der vorliegenden Planung einheitlich zugestimmt.

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

6.	Wünsche und Anfragen
-----------	-----------------------------

GR Eugen Gößwein fragte, ob der sog. „Aschenweg“, nachdem dieser als Zu- bzw. Abfahrt für die Baumaßnahme „Kindergarten Oesdorf“ genutzt wurde, nunmehr wieder instandgesetzt werde.

Bauamtsleiter Michael Engelhardt antwortete, dass der Weg zeitweise im Rahmen der Sanierung der Siedlerstraße als Umleitung genutzt werden müsse und im Nachgang wieder instandgesetzt werde.

GR Martin Langmar fragte, ob der Zeitplan für den Ausbau der Ortsdurchfahrt in Heroldsbach eingehalten werde.

Erster Bürgermeister Benedikt Graf von Bentzel antwortete, dass der letzte Bauabschnitt voraussichtlich Ende April dieses Jahres – planmäßig – abgeschlossen werde.

Benedikt Graf von Bentzel
Erster Bürgermeister

Jacqueline Geyer
Protokollführung