



## GEMEINDE HELDENSTEIN

# SITZUNGSPROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER 2. SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.03.2021  
Beginn: 19:01 Uhr  
Ende: 20:28 Uhr  
Ort: in der Turnhalle der Grundschule Heldenstein

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erste Bürgermeisterin**

Hansmeier, Antonia

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Aigner, Bernhard  
Hammerl, Bernhard  
Hansmeier, Christian  
Hartmetz, Florian  
Häußler, Bertram  
Hönig, Andreas  
Höpfinger, Rupert  
Kiefinger, Johannes  
Lurz, Josef  
Müller, Rupert  
Rudolf, Harald  
Schwenk, Georg  
Stöckl, Georg

#### **Schriftführer**

Ellinger, Thomas

#### **Verwaltung**

Bernhardt, Heiko

#### **Weitere Anwesende:**

Axenbeck, Thomas  
Deißenböck, Albert  
Hansmeier, Thomas  
Hüttinger, Sandra  
Soier, Florian

**Abwesende Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Holzner, Hilmar

privat

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung
2. Würdigung von Bauanträgen
- 2.1 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf Flnr. 150/29, Gemarkung Heldenstein (Goethestr. 15)  
Vorlage: III/187/2021
- 2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flnr. 210/11, Gemarkung Heldenstein (Boschstr. 17)  
Vorlage: III/188/2021
- 2.3 Neubau einer Motorradhalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung, sowie Errichtung von zwei SB-Waschplätzen auf Flnr. 488/6, Gemarkung Heldenstein (Binderweg 2)  
Vorlage: III/189/2021
- 2.4 Neubau einer Lagerhalle auf Flnr. 418 der Gemarkung Weidenbach (Axenbach 2)  
Vorlage: III/190/2021
- 2.5 Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Wohnraum mit Errichtung einer Dachgaube auf Flnr. 117/28, Gemarkung Heldenstein (Alpenstr. 14)  
Vorlage: III/191/2021
- 2.6 Umbau mit Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten auf Flnr. 409/20, Gemarkung Weidenbach (Am Grünen Weg 23)  
Vorlage: III/192/2021
- 2.7 Antrag auf isolierte Befreiung für bereits bestehende Überdachungen und für die Neuerrichtung eines zusätzlichen Stellplatzes und einer Grenzmauer auf Flnr. 152/2, Gemarkung Heldenstein (Goethestr. 28)  
Vorlage: III/196/2021
- 2.8 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flnr. 210/13, Gemarkung Heldenstein (Boschstr. 15)  
Vorlage: III/201/2021
3. Antrag auf Errichtung einer Straßenbeleuchtung in der Nikolausstr., Niederheldenstein  
Vorlage: III/194/2021
4. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 4.1 Erwerb Flnrn. 2808, 2781, 2753 (Teilfläche), 1051, 1052/1 und 666, Gemarkung Rattenkirchen  
Vorlage: GL/118/2021
- 4.2 Erwerb Flnr. 1476/3, Gemarkung Heldenstein  
Vorlage: GL/119/2021
5. Bekanntmachungen
- 5.1 Gemeindlicher Wegebau
- 5.2 Brunnenbohrung bei Dillisheim
- 5.3 Bahnübergang Weidenbach

Die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier eröffnet um 19:01 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der letzten Sitzung**

Das Gemeinderatsmitglied Herr Stöckl bemängelt hinsichtlich des TOP Nr. 3.1 „Neubau eines Einfamilienhauses und eines Bürogebäudes mit Garagen und Stellplätzen auf Flnr. 1443, Gemarkung Heldenstein (Johannesstraße 20)“ zum einen eine unzureichende Darstellung der Beratungen und zum anderen die unrichtigen Angaben zum Sachverhalt. Von der Ersten Bürgermeisterin Frau Hansmeier und der Verwaltung seien in der letzten Sitzung mündlich wesentlich weitergehende Ausführungen als nunmehr im Sitzungsprotokoll dargestellt getroffen worden. Diese Ausführungen würden sich nach ihm zwischenzeitlich vorliegenden Information und Unterlagen zudem als unzutreffend darstellen.

Die Ersten Bürgermeisterin Frau Hansmeier führt aus, dass im Protokoll alle für die Entscheidung relevanten rechtlichen Grundlagen und Prüfungen zutreffend dargestellt sind. Die Verwaltung bittet das Gemeinderatsmitglied Herr Stöckl die getroffenen Ausführungen schriftlich vorzulegen und sagt hierzu eine schriftliche Stellungnahme und Darstellung des zeitlichen Ablaufs zu.

In der nächsten Sitzung des Gemeinderats wird der Sachverhalt dem Gemeinderat detailliert dargestellt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt das o.g. Sitzungsprotokoll.

**Beschlossen**  
**JA 10 NEIN 4**

### **2. Würdigung von Bauanträgen**

#### **2.1 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf Flnr. 150/29, Gemarkung Heldenstein (Goethestr. 15)**

#### **Sachvortrag:**

Mit Antragseingang vom 25.01.2021, reicht der Bauherr einen Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf der Flnr. 150/29 der Gemarkung Heldenstein, gem. § 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Bst. b BayBO, bei der Gemeinde ein. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 „Südwest I“ und entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Geplant ist die Errichtung eines Carports mit zwei Stellplätzen, nördlich im Anschluss an die bereits bestehende Einzelgarage. Das Bauvorhaben weicht dahingehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, da der geplante Carport außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze errichtet werden soll (B / 4. PKW-Garagen und Stellflächen). Grundsätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu maximal 50 m<sup>2</sup> verkehrsfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Bst. b BayBO). Für den geplanten Carport mit einer überdachten Fläche von 27 m<sup>2</sup> kann somit eine isolierte Befreiung beantragt werden.

Für das vorliegende Grundstück ist derzeit nur eine Einzelgarage vorgesehen und somit nur ein überdachter Stellplatz für nur einen PKW vorhanden. Demnach kann die Errichtung zwei weiterer überdachter Stellplätze von Seiten der Verwaltung, akzeptiert werden. Der geplante Carport ist 3 m x 6 m groß und hat eine mittlere Wandhöhe von 3 m, mit einer Dachneigung von 3°. Nördlich soll das Vordach mit einer Tiefe von 1,50 m rausragen. Ein Stauraum von 3 m ist nach § 2 Abs. 1 GaStellV gegeben. Ebenso wird eine Grenzbebauung von 9 m – nach Art. 6 BayBO – an der westlichen Nachbarsgrenze nicht überschritten. Die vorliegend geplante Errichtung des Carports außerhalb der ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan, ist städtebaulich vertretbar, weswegen der Befreiung stattgegeben werden kann.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben in vorliegender Fassung zu. Folgende Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Bst. b BayBO, wird erteilt:

- Festsetzung Punkt 4 – PKW-Garagen und Stellplätze  
Errichtung eines Carports mit den Außenmaßen 3 m x 6 m und einer mittleren Wandhöhe von 3 m, außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für GA und ST.

### **Beschlossen**

**JA 14 NEIN 0**

## **2.2 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf FlNr. 210/11, Gemarkung Heldenstein (Boschstr. 17)**

Das Gemeinderatsmitglied Herr Aigner ist wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### **Sachvortrag:**

Mit Antragseingang vom 19.02.2021, reicht der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Zwerchgiebel und einer Doppelgarage auf FlNr. 210/11, Gemarkung Heldenstein bei der Gemeinde ein. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südlich der Flurstraße II“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB und die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Zwerchgiebel auf der Südseite des Wohnhauses. Die Doppelgarage, mit einer Wandhöhe von 3 m, befindet sich innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, nördlich des Einfamilienhauses. Beim Neubau des Einfamilienhauses wird die maximal zulässige Wandhöhe von 6,20 m vollständig ausgeschöpft. Die Dachneigung des Wohngebäudes beträgt 25° und entspricht ebenso den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, mit einer Giebelbreite von 1/3 der Gebäudelänge, maximal aber 4 m (A / 6.5 Zwerchgiebel).

Es ist eine Befreiung für die Errichtung des Zwerchgiebels, bei einer Dachneigung von 25° statt 30° erforderlich. Die maximal zulässige Giebelbreite wird um geringe 0,24 m überschritten. Ebenso wird durch den geplanten Zwerchgiebel die südliche Baugrenze um 1 m überschritten. Die maximal zulässige GRZ von 0,35 wird nicht überschritten. Von Seiten der Gemeinde sind die beantragten Befreiungen, mit geringen Überschreitungen städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden ebenso nicht berührt.

Weiterhin plant der Bauherr eine Terrassenüberdachung entlang der West- und Südseite des Wohnhauses. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn und Planer, soll die Terrassenüberdachung nicht wie im beiliegendem Plan dargestellt ausgeführt, sondern nochmal reduziert werden. Die geplante Terrassenüberdachung soll auf eine Fläche von maximal 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 3 m reduziert werden, sodass sich diese im verkehrsfreien Bereich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Bst. g BayBO, befindet. Für die Überschreitung des südlichen Baufensters ist somit eine weitere isolierte Befreiung von den Baugrenzen notwendig. Der geänderte Eingabeplan ist zum Sitzungstermin nachgereicht.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB erteilt. Folgende Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- A Punkt 4.1 – Bauweise und Baugrenzen

Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze im Süden um 4 m<sup>2</sup>, durch den geplanten Zwerchgiebel wird erteilt.

Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze im Süden, durch die geplante Terrassenüberdachung wird erteilt.

- A Punkt 6.5 – Dächer und Hauptgebäude

Zwerchgiebel sind zulässig ab einer Dachneigung von 30° mit einer maximalen Breite von 4 m

Befreiung zur Errichtung eines Zwerchgiebels bei einer Dachneigung von 25° mit einer Breite von 4,24 m wird erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 13 NEIN 0**

### **2.3 Neubau einer Motorradhalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung, sowie Errichtung von zwei SB-Waschplätzen auf Flnr. 488/6, Gemarkung Heldenstein (Binderweg 2)**

#### **Sachvortrag:**

Mit Antragseingang vom 18.12.2020, reicht der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Motorradhalle mit Büro, einem Fitnessraum und einer Betriebsleiterwohnung, sowie die Errichtung von zwei SB-Waschplätzen, bei der Gemeinde ein. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Harting Süd-Ost“ und entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB, die Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Geplant ist der Neubau einer Motorradhalle mit Büro und Showroom im Erdgeschoss und einer Betriebsleiterwohnung mit Fitnessraum und Dachterrasse im Obergeschoss. Im Süden des Gebäudes soll im Erdgeschoss – mit einer Breite von 4,75 m – ein gewerblich genutzter, überdachter Stellplatz entstehen, wo im Obergeschoss dann eine Dachterrasse geplant ist. Weiter sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze, in zwei Reihen, neun – nicht überdachte – Stellplätze geplant, sowie zwei SB-Waschplätze im Südwesten. Sieben von den geplanten neun Stellplätzen, befinden sich außerhalb des festgesetzten Baufensters, sowie auch die zwei geplanten Waschplätze im Südwesten.

Das Gebäude befindet sich insgesamt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Allerdings müssen zur Verwirklichung des Bauvorhabens Änderungen im Geländeverlauf von über 1,40 m vorgenommen werden, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich:

- A Punkt 3.3 (Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen)  
Nach der Festsetzung des Bebauungsplanes kann die natürliche Geländeoberfläche in geringen Umfang verändert werden. Vorliegend sollen Abgrabungen bis zu 1,40 m stattfinden. Die Geländeänderung ist aufgrund des vorhandenen steilen Hanges Richtung Osten erforderlich. Laut Bauherrn/Planer wäre die Fläche hier für Zufahrt und Stellplätze zu steil. Mit einer Abgrabung über 1,40 m kann das Gebäude weiter hinten positioniert werden und die Stellplätze mit der Zufahrt können somit eben im Westen des Grundstückes entstehen.
- A Punkt 1.3 / 1.4 (Baugrenzen / Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen)  
Die geplanten Stell- und Waschplätze sollen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.  
Die Waschplätze bestehen aus nur zwei Außenwänden und sind nicht überdacht. Grundsätzlich sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Bst. b BayBO nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellflächen mit einer Fläche bis zu 300 m<sup>2</sup> verkehrsfrei zu errichten. Somit wird für die Herstellung der Stellplätze und die Errichtung der Waschplätze außerhalb der Baugrenzen, eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Bst. b BayBO beantragt. Dadurch, dass die Waschplatz- und Stellplatzflächen nicht überdacht sind und somit auch nicht abstandsflächenpflichtig, ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn/Planer wird die im Eingabeplan im Norden dargestellte Zufahrt mit zusätzlichen Stellplätzen und der geplanten Stützmauer, aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Bauverbotszone, gestrichen. Der nördliche Teil des Grundstückes bleibt somit unbebaut. Der geänderte Eingabeplan ist bis zum Sitzungstermin nachgereicht.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird, gem. § 30 Abs. 1 BauGB zur Errichtung der Motorradhalle erteilt. Folgende Befreiungen werden nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

- Festsetzung Punkt 3.3 (Höhenlage der Gebäude – Gebäudehöhen)  
Die natürliche Geländeoberfläche kann in geringen Umfang verändert werden.  
  
Befreiung zur Veränderung des natürlichen Geländes mit Abgrabungen bis 1,40 m wird erteilt.
- Festsetzung Punkt 1.3 / 1.4 (Baugrenzen – Bebauung außerhalb der Baugrenzen)  
Die überbaubaren Flächen des Grundstückes sind durch die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Bst. a BayBO bis 75 m<sup>3</sup> verkehrsfrei.  
  
Befreiung zur Errichtung von sieben nicht überdachten Stellplätzen, sowie zwei SB-Waschplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird erteilt.

**Beschlossen**  
**JA 14 NEIN 0**

## **2.4 Neubau einer Lagerhalle auf FlNr. 418 der Gemarkung Weidenbach (Axenbach 2)**

### **Sachvortrag:**

Mit Antragseingang vom 21.01.2021, reicht der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Lagerhalle, auf dem Grundstück der FlNr. 418, Gemarkung Weidenbach bei der Gemeinde ein. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB, als sonstiges Vorhaben zu beurteilen.

Der Bauherr plant die Errichtung einer Lagerhalle nordöstlich des Grundstückes, an das bereits bestehende Anwesen. Die Außenmaße betragen – gem. beigefügtem Lageplan – 52,50 m x 30 m, mit einer Wandhöhe von 5,91 m und einer Firsthöhe von ca. 11 m. Da aus den Bauantragsunterlagen keine landwirtschaftliche Nutzung der Halle deklariert ist, wird das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Demnach kann das Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung und Benutzung der Lagerhalle öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung des Grundstückes gesichert ist. Das Grundstück der Flnr. 418, Gemarkung Weidenbach verfügt über einen vorhandenen Hausanschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie die Zufahrt sind ebenso gesichert. Ungeachtet dessen ist bei einer üblichen Lagerhalle, die ausschließlich zum Lagern von z. B. Rohstoffen genutzt wird und in der sich in der Regel keine Beschäftigten täglich über eine Stunde aufhalten, davon auszugehen, dass die Erschließung an die öffentliche Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung nicht erforderlich ist. Die in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB genannten öffentlichen Belange, werden durch die Ausführung und Benutzung des Bauvorhabens ebenso nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen werden nach der aktuell geltenden Abstandsflächensatzung eingehalten. Das Vorhaben ist somit vertretbar und kann – von Seiten der Verwaltung – genehmigt werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB erteilt.

### **Beschlossen**

**JA 14 NEIN 0**

## **2.5 Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Wohnraum mit Errichtung einer Dachgaube auf Flnr. 117/28, Gemarkung Heldenstein (Alpenstr. 14)**

### **Sachvortrag:**

Mit Antragseingang vom 11.01.2021, reicht der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Dachgeschosses mit Neubau einer Dachgaube, ein. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02 „Oberheldenstein“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Der Bauherr plant die bestehenden Lagerräume im Dachboden zu Wohnraum um zu nutzen. Im Bebauungsplan sind neben einem Erdgeschoss mit Dachgeschoss als Vollgeschoss (E+D) auch zwei Vollgeschosse (EG+OG) mit ausgebautem Dachgeschoss festgesetzt. Demnach entspricht die Nutzungsänderung des ausgebauten Dachbodens – von Lagerräumen zu Wohnraum – den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann somit zulässigerweise umgesetzt werden.

Weiter plant der Bauherr die Errichtung einer Dachgaube im Süden des Wohnhauses, Richtung Straße. Laut Bebauungsplan sind Dachgauben nur bei Satteldachhäusern, mit einer Dachneigung von 30° und mit einem Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Vorliegend soll die Dachgaube im ausgebauten Dachgeschoss entstehen, mit einem Erdgeschoss und Obergeschoss als Vollgeschoss. Zudem ist die maximale Breite von Dachgauben auf 1,30 m festgesetzt. Die geplante Dachgaube soll eine Breite von 3 m haben. Die Dachgaube ist nach Süden – Richtung Straße – ausgerichtet.

Es ist eine Befreiung der Festsetzung Punkt 5.4 (Dachgauben) des Bebauungsplanes notwendig, da

- vorliegend die Dachgaube für ein Wohnhaus mit zwei vorhandenen Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden soll, anstatt für ein Wohnhaus mit nur einem Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss.



## 2. Sitzung des Gemeinderates vom 02.03.2021 -öffentlicher Teil-

- das bestehende Dach eine Dachneigung von 23° hat, wobei die maximale Breite von Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig ist
- die Dachgaube eine geplante Breite von 3 m haben soll, anstatt – wie festgesetzt – maximal 1,30 m.

Gemäß den Antragsunterlagen ist die Errichtung der Dachgaube für die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum und angemessener Wohnnutzung erforderlich, da diese auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung voraussetzt. Das Dachgeschoss wird – trotz der geplanten Dachgaube – nicht zum Vollgeschoss. Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu der Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Wohnraum erteilt. Folgende Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

Festsetzung Punkt 5.4 (Dachgauben)

- Dachgauben sind nur für Satteldachhäuser mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig (E+D)

Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube für ein Satteldachhaus mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (II) wird erteilt.

**Beschlossen**

**JA 11 NEIN 3**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB zu der Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Wohnraum erteilt. Folgende Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

Festsetzung Punkt 5.4 (Dachgauben)

- Die maximale Breite der Dachgaube ist nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig

Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube, bei einer Dachneigung von 23° wird erteilt.

**Beschlossen**

**JA 12 NEIN 2**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB, zu der Nutzungsänderung von Lagerräumen zu Wohnraum erteilt. Folgende Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

Festsetzung Punkt 5.4 (Dachgauben)

- Die maximale Breite der Dachgauben wird mit 1,30 m festgesetzt

Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube mit einer Breite von 3 m wird erteilt.

**Beschlossen**

**JA 9 NEIN 5**

## **2.6 Umbau mit Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu zwei Wohneinheiten auf Flnr. 409/20, Gemarkung Weidenbach (Am Grünen Weg 23)**

### **Sachvortrag:**

Mit Antragsingang vom 13.01.2021, reicht der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau mit Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, bei der Gemeinde ein. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05 „Weidenbach“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Geplant ist eine Aufstockung des bestehenden Einzelhauses um 1 m, um zusätzlich zur bestehenden Wohnung, eine zweite Wohneinheit zu schaffen. Gleichzeitig soll im Süden des Hauses ein Zwerchgiebel errichtet werden. Um Zugang zur weiteren geplanten Wohneinheit im Dachgeschoss zu schaffen, ist im Westen des Hauses eine Treppenkonstruktion mit Zwischenpodest geplant. Nach Punkt 1.4 der Festsetzungen sind pro Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig. Die hier geplante zweite Wohneinheit kann somit zulässigerweise errichtet werden. Die geplante Außentreppe befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufensters. Für die Aufstockung des Wohnhauses und die Errichtung des Zwerchgiebels sind dennoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Zum einen ist nach Punkt 29.1.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das vorliegende Grundstück eine maximale Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt. Der Bauherr beantragt eine Befreiung für die Aufstockung des Wohnhauses um 1 m, mit einer neuen Wandhöhe von 4,71 m. Laut Bauherrn ist die geringe Überschreitung von 0,21 m notwendig, um das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum nutzen zu können.

Zum anderen ist eine Befreiung für die geplante Zwerchgiebel-Breite notwendig. Nach Punkt 29.2.4 der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Quer- und Zwerchgiebel grundsätzlich zulässig. Die maximal zulässige Breite ist auf 1/3 der Gebäudelänge festgesetzt. Bei einer vorliegenden Gebäudelänge von 16 m, ist somit eine maximale Breite von 5,33 m zulässig. Der Bauherr beantragt eine Befreiung für eine geplante Giebelbreite von 6 m. Die Überschreitung von 0,67 m soll ebenso für eine sinnvolle Nutzung des Wohnraumes erforderlich sein.

Nachdem der Bauherr für das Vorhaben bereits einen Antrag gestellt hat und dieser aber aufgrund der städtebaulichen Planung der Gemeinde abgelehnt wurde, reicht der Bauherr hiermit, nach Rücksprache mit der Verwaltung, erneut einen Antrag auf Baugenehmigung ein, welcher der städtebaulichen Planung und den Vorhaben der Gemeinde nun entspricht. Von Seiten der Verwaltung sind die beantragten Befreiung – für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird, gem. § 30 Abs. 1 BauGB, zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss erteilt. Folgende Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- Festsetzung Punkt 29.1.1 (Höhenentwicklung der Gebäude):  
Die maximale Höhe der Außenwand (für U+E+D) beträgt 4,50 m

Befreiung für die geringe Überschreitung der Wandhöhe um 0,21 m wird erteilt.

- Festsetzung Punkt 29.2.4 (Gestaltung des Daches):  
Quer- und Zwerchgiebel sind zulässig. Die maximale Breite beträgt 1/3 der Gebäudelänge (vorliegend 5,33 m)

Befreiung für die Überschreitung der Zwerchgiebel-Breite um 0,67 m wird erteilt.

### **Beschlossen**

**JA 14 NEIN 0**

### **2.7 Antrag auf isolierte Befreiung für bereits bestehende Überdachungen und für die Neuerrichtung eines zusätzlichen Stellplatzes und einer Grenzmauer auf Flnr. 152/2, Gemarkung Heldenstein (Goethestr. 28)**

### **Sachvortrag:**

Mit Antragseingang vom 12.02.2021, reicht der Bauherr einen Antrag auf Befreiungen zur nachträglichen Genehmigung von bereits bestehenden Überdachungen und eines Carports, sowie zur Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes und einer Grenzmauer, bei der Gemeinde ein. Die Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Angrenzend an den bestehenden Carport ist ein zusätzlicher Stellplatz geplant. An der östlichen Grundstücksgrenze, entlang der Straße, soll eine Grenzmauer in Stahlkonstruktion, mit einer Höhe von 2 m, errichtet werden. Das Grundstück verfügt bereits über eine Einzelgarage und ein Carport mit insgesamt zwei Stellplätzen. Der zusätzlich geplante Stellplatz soll, mit einer Fläche von 7,02 m<sup>2</sup>, westlich an den Carport anschließen. Der Stellplatz befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze. Da es sich hier nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Bst. b BayBO, um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt, beantragt der Bauherr hier eine isolierte Befreiung des Bebauungsplanes von den festgesetzten Planzeichen (Baugrenzen). Die geplante Grenzmauer soll an der östlichen Grundstücksgrenze entlang errichtet werden. Nach Angaben des Eingabeplanes beträgt die Höhe der Grenzmauer maximal 1,99 m auf einem über 50 cm hohen bestehenden Betonsockel. Die Errichtung von Grenzmauern sind bis zu einer Höhe von 2 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Bst. a BayBO verfahrensfrei zu errichten. Daher beantragt der Bauherr hier ebenso eine isolierte Befreiung der Festsetzung Punkt A 1.8 des Bebauungsplanes. Demnach sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Die Mauer soll teilweise in einer Metallkonstruktion errichtet werden.

Im Zuge der Beantragung des zusätzlichen Stellplatzes und der Grenzmauer, möchte der Bauherr bereits bestehende Terrassenüberdachungen im Süden und im Norden, mit jeweils 40,42 m<sup>2</sup> und 25,42 m<sup>2</sup>, sowie eine Holzlege im Norden mit 7,02 m<sup>2</sup> und den bereits bestehenden Carport im Osten, nachträglich genehmigen lassen. Nach Angaben des Bauherrn / Planers sind vorangeführte Vorhaben bereits vom Vorgänger – ohne Antrag bei der Gemeinde bzw. Genehmigung durch die Gemeinde – errichtet worden. Der Bauherr beantragt nun die nachträgliche Genehmigung der bestehenden baulichen Anlagen.

Die zusätzliche Terrassenüberdachung und Holzlege im Norden (insgesamt 20,84 m<sup>2</sup>) befinden sich außerhalb der Baugrenzen. Hier ist eine isolierte Befreiung der Planzeichen des Bebauungsplanes notwendig. Ein Teil der südlichen Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenze nur

gering. Der bestehende Carport wurde auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze errichtet (27 m<sup>2</sup>). Die Überdachung des Stellplatzes soll nachträglich genehmigt werden.

Die maximal zulässige GRZ wird eingehalten. Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu folgenden Befreiungen erteilt:

Neu geplante Bauvorhaben:

- Festsetzung Planzeichen (Baugrenzen)

Befreiung zur Errichtung eines Stellplatzes mit 17,12 m<sup>2</sup> außerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze.

**Beschlossen**  
**JA 14 NEIN 0**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu folgenden Befreiungen erteilt:

Neu geplante Bauvorhaben:

- Festsetzung Punkt (Einfriedung)  
Für Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 1 m festgesetzt

Befreiung zur Errichtung einer Grenzmauer mit Betonsockel, mit einer Höhe von über 2 m.

**Abgelehnt**  
**JA 1 NEIN 13**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu folgenden Befreiungen erteilt:

Bereits bestehende Bauvorhaben zur nachträglichen Genehmigung:

- Festsetzung Planzeichen (Baugrenzen)

Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen durch Teile der bestehenden Terrassenüberdachung mit einer Fläche 20,84 m<sup>2</sup>.

**Beschlossen**  
**JA 14 NEIN 0**

## **2.8 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flnr. 210/13, Gemarkung Heldenstein (Boschstr. 15)**

### **Sachvortrag:**

Mit Antragsingang vom 15.02.2021 reicht der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage bei der Gemeinde ein. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Südlich der Flurstraße II“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein. Die Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage. Das Wohnhaus und die davon nördlich anschließende Doppelgarage befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Mit einer Dachneigung von 20° werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenso eingehalten. Die festgesetzte Firstrichtung des Wohnhauses soll um 90° gedreht werden, da die Giebelseite – also der „offene Teil“ des Hauses – in Richtung freier Wiese und somit weg vom benachbarten Wohnblock auf Parzelle 2, errichtet werden kann. Mit der Giebelseite zur Straße, Richtung Osten, soll das Gebäude durch die Drehung der Firstrichtung auch freundlicher und kleiner wirken. Hierfür wird eine Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Abgesehen von der Drehung der Firstrichtung entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig.

Die Befreiung zur Änderung der Firstrichtung wurde bereits im Vorfeld durch eine Nachfrage des Bauherrn in der Gemeinderatssitzung vom 11.02.2020 (TOP Nr. 18) vom Gemeinderat behandelt. Nach damaliger Abstimmung mit der Entwurfsplanerin des Bebauungsplanes und mit ausreichender Begründung beschloss der Gemeinderat, dass einer Drehung der Firstrichtung um 90° zugestimmt werden kann. Aus Sicht der Planerin hat das geplante Bauvorhaben gesamtgestalterisch keine negative Auswirkung auf das Baugebiet, sowie auch auf die nachbarlichen Grundstücke. Die Nachbarunterschriften liegen ebenso vor.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB zum Neubau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage erteilt. Folgende Befreiungen werden gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- Festsetzung Punkt 6.2 (Dächer der Hauptgebäude)  
Vorgegebene Firstrichtung bei Sattel- und Walmdach ist zwingend

Die Befreiung zur Drehung der Firstrichtung um 90° wird erteilt.

### **Beschlossen**

**JA 14 NEIN 0**

## **3. Antrag auf Errichtung einer Straßenbeleuchtung in der Nikolausstr., Niederheldenstein**

### **Sachvortrag:**

Der Eigentümer des Grundstücks Flnr. 698/1, Gemarkung Heldenstein in Niederheldenstein beantragte am 26.01.2021 bei der Gemeindeverwaltung die Errichtung einer Straßenbeleuchtung in der Nikolausstraße auf Höhe der Hausnummer 35 sowie die Instandsetzung der Straßenabflussrinne vor besagtem Grundstück.

Bereits bei einem gemeinsamen Ortstermin im Dezember 2020 hat die Gemeindeverwaltung zugesagt, den betreffenden Abschnitt der Straßenentwässerung vor der Zufahrt zum Grundstück Hausnummer 35 im Jahre 2021 und im Zuge der normalen jährlichen Instandhaltungsarbeiten instand zu setzen.

Bezüglich der Straßenbeleuchtung ist festzustellen, dass in der Nikolausstraße derzeit fünf Straßenbeleuchtungen vorhanden sind. Diese sind in der Anlage rot markiert dargestellt. In der Nikolausstraße ist kein eigenständiger Gehweg vorhanden.

Die Antragstellerin beantragt eine zusätzliche Straßenbeleuchtung Richtung Norden hin zur Haltestelle auf der Gemeindestraße. Eine erste Grobschätzung der Kosten beläuft sich auf 5.000 €. Aus Sicht der Kämmerei ist darauf hinzuweisen, dass für den Neubau einer Straßenbeleuchtung im Vorjahr insgesamt lediglich 4.000 € zur Verfügung gestanden haben und zusätzliche Mittel erst in den neuen Doppelhaushalt 2021/2022 eingeplant werden müssten. Bis zur Sitzung konnte zudem noch nicht geklärt werden wie und wo direkt an die vorhandene Straßenbeleuchtung elektrisch angeschlossen werden kann. Ebenso liegen keine Kostenschätzungen für den notwendigen Straßenbau vor. Die jährlichen Wartungs- und Unterhaltskosten würden jährlich ca. um 38 € steigen.

### **Beschluss:**

Der Antrag vom 26.01.2021 auf Errichtung einer zusätzlichen Straßenbeleuchtung im Bereich zwischen Nikolausstraße Hausnummer 33 und der Bushaltestelle wird angenommen.

Der Gemeinderat beauftragt die Erste Bürgermeisterin mit der Einholung einer konkreten Kostenerfassung zur Installation einer zusätzlichen Straßenbeleuchtung im Bereich Nikolausstraße 33 bis zur Münchner Straße. Eine Beschlussfassung zur Errichtung einer zusätzlichen Straßenbeleuchtung wird auf eine der nächsten Sitzungen vertagt.

### **Abgelehnt**

**JA 5 NEIN 9**

## **4. Bekanntmachung aus dem nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung**

### **4.1 Erwerb Flnrn. 2808, 2781, 2753 (Teilfläche), 1051, 1052/1 und 666, Gemarkung Rattenkirchen**

### **Mitteilung:**

Die Gemeinde erwirbt die Flnrn. 2808, 2781, 2753 (Teilfläche), 1051, 1052/1 und 666, Gemarkung Rattenkirchen von Herrn Mathias Maier.

### **Zur Kenntnis genommen**

### **4.2 Erwerb Flnr. 1476/3, Gemarkung Heldenstein**

### **Mitteilung:**

Die Gemeinde erwirbt die Flnr. 1476/3, Gemarkung Heldenstein (Haigerloh, Nähe Holzfeldstraße) von Herrn Xaver Huber.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **5. Bekanntmachungen**

---

### **5.1 Gemeindlicher Wegebau**

---

Die Erste Bürgermeisterin Frau Hansmeier informiert über aktuell stattfindende Arbeiten im Bereich der gemeindliche Feld- und Waldwege. In Zusammenarbeit mit dem Bayer. Bauernverband – Ortsverband Heldenstein und den örtlichen Landwirten konnte eine für die Gemeinde sehr kostengünstige Lösung gefunden werden. Die Gemeinde beschafft auf ihre Kosten das Material (vornehmlich Betonbruch) und die Sanierungsarbeiten werden von den Landwirten übernommen. Die örtlichen Landwirte leisten damit einen großen Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit, da mit dem Wegebau eine enorme Verbesserung der insbesondere auch von Spaziergängern und Radfahrern genutzten Wege einhergeht.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5.2 Brunnenbohrung bei Dillisheim**

---

Das Gemeinderatsmitglied Herr Stöckl erkundigt sich nach Informationen zu den Ersatzbohrungen der Stadt Waldkraiburg am 4. Trinkwasserbrunnen bei Dillisheim. Die Erste Bürgermeisterin Frau Hansmeier erläutert, dass auch sie Kenntnis vom Beginn der Arbeiten erlangt habe. Es ist auch bereits eine Anfrage an die Stadt Waldkraiburg und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erfolgt. Die Rückmeldung steht aus.

**Zur Kenntnis genommen**

### **5.3 Bahnübergang Weidenbach**

---

Das Gemeinderatsmitglied Herr Hansmeier bittet um Mitteilung des aktuellen Sachstand hinsichtlich des Bahnübergangs Weidenbach. Die Erste Bürgermeisterin Frau Hansmeier teilt mit, dass bei der Regierung von Oberbayern insgesamt 164 Einwendungsschreiben eingereicht worden sind, ein Feedback zur Abwägung jedoch noch aussteht. Es erfolgt eine Nachfrage bei der Regierung von Oberbayern zum weiteren zeitlichen Ablauf. Auch die parallel betriebene „politische Schiene“ habe zum jetzigen Zeitpunkt noch keine neuen Erkenntnisse gebracht.

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die erste Bürgermeisterin Antonia Hansmeier um 20:28 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Gemeinderates.

Antonia Hansmeier  
Erste Bürgermeisterin

Thomas Ellinger  
Schriftführung