

## 5. Sitzung des Gemeinderates am 06.05.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

### 2. Bauleitplanung

#### 2.1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Heldenstein Nord-Ost" zur Nachverdichtung

##### Sachvortrag:

Der Verwaltung liegt eine Bauanfrage zur Schaffung eines Mehrgenerationshauses in Moosfeldring 19, auf der Flurnummer 219/8 der Gemarkung Heldenstein, vor. Geplant ist in diesem Zug die Aufstockung des Wohnhauses mit einer höheren Wandhöhe, ein zusätzliches Vollgeschoss (II) sowie der Ausbau des Dachgeschosses. Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“, mit dem Ziel und Zweck den Bedarf an Wohnbauflächen für v.a. ortsansässige Bürger zu decken. Für die betreffende Parzelle 15 ist bisher max. I Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m (Kniestock max. 1,50 m und Sockel 0,25 m über OK Straßenmitte) festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, ohne Schaffung eines weiteren Vollgeschosses, ist bereits genehmigungsfähig. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Intention, die Bebauung von innen nach außen abzustufen, um einen städtebaulich ordnungsgemäßen Übergang in den angrenzenden Außenbereich zu schaffen. Da mit dem geplanten Vorhaben diese Grundzüge der aktuell rechtskräftigen Planung berührt werden, ist eine Befreiung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer höheren Wandhöhe mit 2. Vollgeschoss nicht möglich. Die Genehmigungsfähigkeit des Bauwunsches kann daher lediglich mit einer dahingehenden Änderung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden.

Mit E-Mail vom 24.03.2025 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“ dahingehend schriftlich beantragt. Bei dem Antragsteller handelt es sich um den privaten Bauherrn. Eine Kostenregelung ist noch zu treffen.

Da sich die Struktur im und um den Bereich des betreffenden Bebauungsplanes seit der Aufstellung weiterentwickelt und auch verdichtet hat, hält die Verwaltung eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Nachverdichtung für sinnvoll. Sollte sich im Zuge einer Bauleitplanung die Steigerung auf II statt I Vollgeschoss und eine höhere Wandhöhe am Ortsrand für genehmigungsfähig erweisen, schlägt die Verwaltung vor, die Änderungen nicht nur auf die eine Parzelle, sondern auf alle ortsrandbetroffenen Grundstücke zu beziehen. Inwieweit den Bauwünschen in den Maßen entsprochen werden kann, kann erst im Zuge eines Bauleitplanverfahrens festgestellt werden.

##### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Heldenstein Nord-Ost“ hinsichtlich der Anpassung der Festsetzungen im Sinne der Nachverdichtung (Ortsrandgrundstücke II Vollgeschosse und höhere Wandhöhe) zu und beauftragt die Erste Bürgermeisterin und Verwaltung zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und Einigung einer Kostenregelung mit dem Antragsteller. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt ein Änderungsentwurf in einer nächsten Sitzung vorzustellen.

**Beschlossen JA 11 NEIN 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Heldenstein, 07.05.2025

*R. Müller*

Regina Müller

