

genehmigte Niederschrift
über die öffentliche 71. Sitzung des Bauausschusses Grafrath
am 07.07.2025
in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:15 Uhr
Ende	19:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl
Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Josef Heldeisen
Arthur Mosandl
Maximilian Riepl-Bauer
Karl Ruf

Stellvertreter

Martin Sörtl	Vertretung für Herrn Dr. Hartwig Hagenguth
--------------	--

Schriftführerin

Renate Bucher

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Dr. Hartwig Hagenguth	entschuldigt, vertreten
-----------------------	-------------------------

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung Grafrath unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Öffentliche Tagesordnung:

- TOP 1 Bürgeranfragen
- TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 3 Sanierung und Umbau der bestehenden Doppelhaushälfte: 1) Rückbau von 2 Bestandsdachgauben (Nord und Süd) und Errichtung von 2 größeren Gauben; 2) Rückbau eines bestehenden Wintergartens und Errichtung eines Anbaus gleicher Kubatur; Adalmuntstr. 10a; Fl.Nr. 686/4, Gem. Unteraltling; BV-Nr. 02/25
- TOP 4 Verschiedenes

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 3 Sanierung und Umbau der bestehenden Doppelhaushälfte: 1) Rückbau von 2 Bestandsdachgauben (Nord und Süd) und Errichtung von 2 größeren Gauben; 2) Rückbau eines bestehenden Wintergartens und Errichtung eines Anbaus gleicher Kubatur; Adalmuntstr. 10a; Fl.Nr. 686/4, Gem. Unteraltling; BV-Nr. 02/25

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):
BVNr.: 02/2025

Fl. Nr.: 686/4 **Gemarkung: Unteraltling** **Ort: Adalmuntstr. 10 a**

Planungsrechtliche Beurteilung:

☐ § 30 BauGB	Bebauungsplan	
☐ § 33 BauGB		
☒ § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan	☐ ja ☒ nein
☐ § 35 BauGB		
☐ § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen	☐	
Abs. 2 Befreiungen	☐	

Baugebiet nach BauNVO:

Dorfgebiet (MD)

Geschossfläche: ca. 17 m ²	Grundfläche: ca. 17 m ²	Zahl der Vollgeschosse: unverändert
Dachneigung: 42,3 Grad Dachneigung Gaube: 10,2 Grad Dachform: Satteldach Dachform Wintergarten: Pultdach	Firsthöhe: unverändert - 7,24 m	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: -	Garagen: / Stauraum: 1
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		
Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein		

Erläuterungen:

Der Bauherr beantragte am 28.02.2025 die Sanierung und den Umbau der bestehenden Doppelhaushälfte mit folgenden Bestandteilen:

- 1) Rückbau von 2 Bestandsdachgauben (Nord und Süd) und Errichtung von 2 größeren Gauben;
- 2) Rückbau eines bestehenden Wintergartens und Errichtung eines Anbaus gleicher Kubatur.

Der Bauausschuss behandelte den Bauantrag bereits in der Sitzung vom 10.04.2025.

Die positive Stellungnahme zum Bauantrag wurde durch die Verwaltung am 15.04.2025 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck übermittelt.

Mit Schreiben vom 24.06.2025 informierte uns das Landratsamt Fürstenfeldbruck über den Eingang neuer Unterlagen.

Aufgrund der Vielzahl an Änderungen in den Plänen, wird der Bauantrag erneut im Bauausschuss behandelt.

Im neuen Eingabeplan wurde die neue Gebäudeaußenkante, die sich aufgrund der energetischen Sanierung (Dämmung) ergibt, eingezeichnet.

Die anzubringende Dämmung an der Außenfassade führt dazu, dass die vorgeschriebenen Abstandflächen nicht eingehalten werden können. Es liegt deshalb ein Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen vor.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor.

Außerdem wurden im Grundriss weitere Ergänzungen eingefügt.

Darunter fällt die Vergrößerung eines Fensters im Erdgeschoss, die Verlegung der Außentreppe sowie der Rückbau und Neubau der Treppe im Innenbereich.

Durch den Rückbau der Innentreppe, ist das Kellergeschoss lediglich über die Außentreppe zu erreichen.

Gemäß der aktuell geltenden Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Einer dieser Stellplätze kann durch die bereits bestehende Garage nachgewiesen werden.

Westlich der Garage besteht bereits ein gepflasterter Stellplatz, welcher auch von der Fläche den Anforderungen der Verordnung genügt (wurde im alten Eingabeplan als Stellplatz ausgewiesen).

Jedoch ist die Zufahrt zu diesem Stellplatz nicht normgerecht und kann aufgrund der Grundstücksform auch nicht normgerecht umgesetzt werden.

Aus diesem Grund wird um eine Genehmigung der Abweichung zur Stellplatzverordnung gebeten.

Auch der Bereich vor der Garage könnte als weiterer Stellplatz genutzt werden.

Das Bauvorhaben fügt sich weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Eigenart der Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung von 2 neuen Dachgauben sowie Errichtung eines Anbaues auf der Fl.Nr. 686/4, Gem. Unteraltling mit folgenden Abweichungen

1. Abweichung der Stellplatzsatzung
Abweichung der erforderlichen zwei Stellplätze auf lediglich einen vorzuweisenden Stellplatz (Garage).

Abstimmungsergebnis:

2. Abweichung der Abstandsflächen
Abweichung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstück (Fl.Nr. 686/6). Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor.

Abstimmungsergebnis:

In der vorliegenden Planfassung vom 06.06.2025 wird hergestellt.

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Lageplan wird über den Beamer dargestellt.

Niederschrift der öffentlichen 71. Sitzung des Bauausschusses Grafrath vom 07.07.2025

Seite 4 von 5

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Zum Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung

Der Vorsitzende stellt klar, dass er hier keine Befreiung bezüglich der Anzahl der Stellplätze befürworte und stattdessen an der grundsätzlichen Forderung nach zwei Stellplätzen festhalten wolle. Als akzeptablen Stellplatz hält er die Fläche westlich der Garage mit einer Größe von 3x5, sofern diese in einen befestigten Zustand (z. B. gepflastert) gebracht werde.

Dem Vorsitzenden ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass die Zufahrt und insbesondere die Schleppkurve nicht normgerecht sind, dennoch hält er die Zufahrtsbreite für ein entsprechendes Fahrzeug für ausreichend. Der Vorsitzende bezeichnet diesen Fall als „atypischen Einzelfall“. Die alternativ als Stellplatz vorgeschlagene Fläche quer zur Straße hält er aufgrund der Lage und der vorhandenen Außentreppe für ungeeignet.

Zum Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen

Der Vorsitzende befürwortet die beantragte Befreiung auf Abweichung der Abstandsflächen, da dies durch die energetische Sanierung nicht anders möglich sei. Der Vorsitzende verweist in diesem Zusammenhang auch auf den Art. 6, Abs. 6 BayBO, wonach die Befreiung in einem solchen Fall genehmigungsfrei gewesen wäre, sofern die Gemeinde über keine Abstandsflächensatzung verfügen würde.

Der Vorsitzende schlägt vor, dem Vorhaben unter den o. g. Voraussetzungen zuzustimmen. Im Gremium tauscht man sich hierzu aus.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung von 2 neuen Dachgauben sowie Errichtung eines Anbaues auf der Fl.Nr. 686/4, Gem. Unteraltling mit folgenden Abweichungen

1. Abweichung der Stellplatzsatzung

Der Ausschuss hält an der erforderlichen Anzahl von zwei Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung grundsätzlich fest. Die Zustimmung zum Bauvorhaben und zu der eventuell notwendigen Befreiung von der Stellplatzsatzung wird aufgrund des atypischen Einzelfalls unter der Maßgabe erteilt, als dass die notwendige, befestigte Fläche im Süden (neben der Garage) plankonform herzustellen ist.

2. Abweichung der Abstandsflächen

Abweichung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstück (Fl.Nr. 686/6). Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor.

wird in der vorliegenden Planfassung vom 06.06.2025 hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 4 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 19:30 Uhr die öffentliche 71. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.
Grafrath, 09.07.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in