

genehmigte Niederschrift
über die öffentliche 67. Sitzung des Bauausschusses Grafrath
am 10.04.2025
in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:42 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Dr. Hartwig Hagenguth
Josef Heldeisen
Arthur Mosandl
Maximilian Riepl-Bauer
Karl Ruf

Stellvertreter

Dr. Gerald Kurz	Vertretung für Herrn Karlheinz Dischl
-----------------	---------------------------------------

Schriftführerin

Renate Bucher

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl	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; 3) Errichtung eines Gartenhauses mit einem Bruttoraumvolumen von ca. 40 cbm; Adalmuntstr. 10 a; Fl.Nr.: 686/4 Gem. Unteraltling; BV-Nr.: 02/2025
- TOP 4 1. Tektur: Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit, Hauptstraße 22, Fl.Nr.: 54, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 05/25
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 13.03.2025

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es sind keine Bürger anwesend.

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; 3) Errichtung eines Gartenhauses mit einem Bruttoraumvolumen von ca. 40 cbm; Adalmuntstr. 10 a; Fl.Nr.: 686/4 Gem. Unteraltling; BV-Nr.: 02/2025

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D-Anibale):

BVNr.: 02/2025

2025-0106

Fl. Nr.: 686/4

Gemarkung: Unteraltling

Ort: Gemeinde Grafrath

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:

MD (Dorfgebiet)

Geschossfläche: ca. 17 m ²	Grundfläche: ca. 17 m ²	Zahl der Vollgeschosse:
Dachneigung: 6 Grad beim Anbau 10 Grad bei den Dachgauben Dachform: Pultdach beim Anbau	Firsthöhe: unverändert	Kniestock: unverändert
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 2 nachgewiesen im Bestand	
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
- 3) Errichtung eines Gartenhauses mit einem Bruttoraumvolumen von ca. 40 cbm.

Der Einbau der neuen Dachgauben orientiert sich an den bereits vorhandenen Dachgauben des Nachbargebäudes und schließt direkt an.

Die Abstandsflächenprüfung und die Brandschutzprüfung obliegt dem Landratsamt FFB.

Die Gartenhütte wäre mit einer Größe von 46 m³ verfahrensfrei (Verfahrensfreiheit bis max. 75 m³), sie ist aber ganz im Süden des Grundstückes situiert und könnte demnach als Bebauung im Außenbereich angesehen werden, darum wurde diese in dem Bauantrag miteingeschlossen. Im Flächennutzungsplan ist diese Hütte aber noch im Bereich des Dorfgebietes, sodass eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich wäre.

Das Bauvorhaben fügt sich 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, Errichtung eines Anbaues und die Errichtung eines Gartenhauses auf der Fl.Nr. 686/4, Gmkg. Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 17.02.2025 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Während der Beratung zu Tagesordnungspunkt 3 betritt GR Hackl den Sitzungssaal. 19:36 Uhr

Der Lageplan ist im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und empfiehlt abschließend die Zustimmung zu allen beantragten Punkten.

Beratung im Gremium:

Ein Mitglied des Gemeinderates stört sich daran, dass das Gartenhaus direkt an der Grundstücksgrenze stehen soll und sieht darin einen Präzedenzfall. Zudem ist dieses Gemeinderatsmitglied der Meinung, dass das Gartenhaus bereits bestehe und lehnt eine nachträgliche Genehmigung ab.

Der Vorsitzende prüft daraufhin online das Luftbild aus dem Bayernatlas und stellt fest, dass an der Stelle kein Gartenhaus erkennbar ist. Er stellt klar, dass die Gemeinde lediglich über die Genehmigung zu entscheiden habe.

Auf Bitte aus dem Gremium splittet der Vorsitzende den Beschlusstext.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf

- 1. Rückbau von zwei Bestandsdachgauben (Nord und Süd) und Errichtung von zwei größeren Gauben wird erteilt.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

- 2. Rückbau eines bestehenden Wintergartens und Errichtung eines Anbaus gleicher Kubatur wird erteilt.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

- 3. Errichtung eines Gartenhauses mit einem Bruttoraumvolumen von ca. 40 cbm.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 1

**TOP 4 1. Tektur: Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit,
Hauptstraße 22, Fl.Nr.: 54, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 05/25**

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D-Annibale):
BVNr.: 05/25

Fl. Nr.: 54 Gemarkung: Wildenroth Ort: Hauptstraße 22, 82284 Grafrath

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:

Besonderes Wohngebiet (WB)

Geschossfläche: 709,38 m² GFZ: 0,525	Grundfläche: 801,30 m² GRZ: 0,59	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 50 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: unverändert	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 11	
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Antrag vom 24.03.2025 wurde eine 1. Tektur der Baugenehmigung vom 28.03.2024 beantragt.
Die Tektur beinhaltet die Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit.

In der Baugenehmigung vom 28.03.2024 wurden 7 Wohneinheiten genehmigt. Durch die Tektur und Nutzungsänderung würden nun insgesamt 8 Wohnungen entstehen.
Die nun erforderlichen 11 Stellplätze gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath können nachgewiesen werden.

Weitere Änderungen ergeben sich nicht.

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur vorliegenden Tektur zur Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit auf der Fl.Nr. 54, Gemarkung Grafrath in der vorliegenden Planfassung vom 15.03.2025 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur vorliegenden Tektur zur Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit zu einer Wohneinheit auf der Fl.Nr. 54, Gemarkung Grafrath in der vorliegenden Planfassung vom 15.03.2025 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 5 Verschiedenes

Auf Nachfrage informiert der Vorsitzende zu einer Maßnahme an den Wasserleitungen im Bereich des Kriegerdenkmals.

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 13.03.2025

Die Niederschrift vom 13.03.2025 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 13.03.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 19:42 Uhr die öffentliche 67. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 10.04.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in