

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 4. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und
Wasserwerk
am 14.09.2026
in der Wahlperiode 2026 bis 2032

Beginn:	19:15 Uhr
Ende	19:20 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Maximilian Riepl-Bauer
Andrea Seidl
Alice Vogel

Stellvertreter

Sybilla Rathmann

Vertretung für Herrn Dr. Gerald Kurz

Schriftführerin

Renate Bucher

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Elisabeth Eikermann	unentschuldigt, nicht vertreten
Josef Heldeisen	entschuldigt, nicht vertreten
Dr. Gerald Kurz	entschuldigt, vertreten

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk 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 Errichtung einer Doppelhaushälfte sowie eines Pkw-Stellplatzes, Brandweg 24,
Fl.Nr. 208/11, Gem. Wildenroth
- TOP 4 Verschiedenes
- TOP 5 Genehmigung der Niederschrift vom 30.07.2026

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 Errichtung einer Doppelhaushälfte sowie eines Pkw-Stellplatzes, Brandweg 24, Fl.Nr. 208/11, Gem. Wildenroth

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):

BVNr.: 17/26

Fl. Nr.: 208/11 Gemarkung: Wildenroth Ort: Brandweg 24

Planungsrechtliche Beurteilung:

☒ § 30 BauGB	Bebauungsplan „Amperterrasse östlich der Mauerner Straße“
☐ § 33 BauGB	
☐ § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan ☐ ja ☐ nein
☐ § 35 BauGB	
☒ § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen ☐	
Abs. 2 Befreiungen ☒	

Baugebiet nach BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Geschossfläche: 166,12 m ² GFZ: 0,357	Grundfläche: 161,88 m ² GRZ: 0,348	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 43 Grad Dachform: Satteldach + Schleppdach für Zwerchgiebel	Firsthöhe: 10,2 m	Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung	Stellplätze: 1 Pkw-Stellplatz	Garagen: / Stauraum: 1 Garage

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Bauantrag vom 02.09.2026 wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Pkw-Stellplatz beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Amperterrasse östlich der Mauerner Straße“, weshalb die Beurteilung gem. § 30 BauGB erfolgt.

Der geplante Gebäudevorsprung für das Esszimmer und den Anbau für Geräte sowie Fahrräder ist gem. Ziffer 4 Buchstabe b) zulässig, da im Rahmen der zulässigen Grundfläche Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2 Meter für Quergiebel, Gebäudevorsprünge und Anbauten zugelassen sind, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.

Vorliegend wird sowohl die zulässige Grundfläche von 90 m² mit 87,55 m² als auch die Abstandsflächen eingehalten, sodass die Überschreitung der Baugrenze rechtmäßig ist.

Für die Festsetzung unter Ziffer 5 Buchst. b) des Bebauungsplans wird eine Befreiung beantragt.

Die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Brandweg 22 wurde mit einer um 73 cm niedrigeren Wandhöhe errichtet, als dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundkote möglich wäre.

Im Rahmen der geplanten Errichtung der zweiten Doppelhaushälfte soll die nach dem Bebauungsplan zulässige Wandhöhe vollständig ausgeschöpft werden, um die maximal mögliche Wohnfläche realisieren zu können. Die geplante Doppelhaushälfte soll daher mit einer Wandhöhe von 4,80 m, gemessen von der festgesetzten Grundkote bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwandflucht mit der Dachoberkante, errichtet werden.

Aufgrund des Höhenunterschieds zur bestehenden Doppelhaushälfte kann die Vorgabe einer gleichen Ebene der Satteldachhälften nicht eingehalten werden.

Darüber hinaus wird eine Befreiung hinsichtlich der Dachform der beiden Zwerchgiebel beantragt. Diese sollen aus gestalterischen Gründen sowie im Hinblick auf eine mögliche Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen als flach geneigte Schleppdächer und nicht als Satteldächer ausgeführt werden.

Auf der Fl.Nr. 208/11 wird die Errichtung eines Pkw-Stellplatzes beantragt. Außerdem befindet sich eine dazugehörige Garage auf der Fl.Nr. 208/38, Gem. Wildenroth. Die erforderlichen zwei Stellplätze gem. der Garagen und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath werden somit nachgewiesen.

■■■■■ teilte uns am 08.09.2026 telefonisch mit, dass die noch ausstehende Unterschrift des Nachbarn, ■■■■■, nachgeholt und, sofern diese erteilt wird, anschließend über das Landratsamt Fürstenfeldbruck nachgereicht werden soll.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Pkw-Stellplatz auf der Fl.Nr. 208/11, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 14.08.2026 wird unter Erteilung folgender Befreiungen des Bebauungsplans hergestellt:

1. Befreiung von Ziffer 5 Buchst. b) des Bebauungsplans hinsichtlich der Vorgabe, dass die Satteldachhälften auf gleicher Ebene liegen müssen

Abstimmungsergebnis:

2. Befreiung von Ziffer 5 Buchst. b) des Bebauungsplans hinsichtlich der Vorgabe der Dachform der Zwerchgiebel als Satteldächer

Abstimmungsergebnis:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Pkw-Stellplatz auf der Fl.Nr. 208/11, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 14.08.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen (Grundrisse und Ansichten) werden über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt, beantwortet die Fragen zu den beantragten Befreiungen (Profilgleichheit und Gaubenform) und empfiehlt, den vorliegenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Der Vorsitzende lässt das Gremium über die drei Beschlussvorschläge zusammengefasst abstimmen.

Beschluss:

- a) Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Pkw-Stellplatz auf der Fl.Nr. 208/11, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 14.08.2026 wird unter Erteilung folgender Befreiungen des Bebauungsplans hergestellt:
1. Befreiung von Ziffer 5 Buchst. b) des Bebauungsplans hinsichtlich der Vorgabe, dass die Satteldachhälften auf gleicher Ebene liegen müssen
 2. Befreiung von Ziffer 5 Buchst. b) des Bebauungsplans hinsichtlich der Vorgabe der Dachform der Zwerchgiebel als Satteldächer
- b) Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einem Pkw-Stellplatz auf der Fl.Nr. 208/11, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 14.08.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

TOP 4 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

TOP 5 Genehmigung der Niederschrift vom 30.07.2026

Die Niederschrift vom 30.07.2026 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 30.07.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 2

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 19:20 Uhr die öffentliche 4. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk.
Grafrath, 15.09.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in