

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am **Montag, 2. Februar 2026, 18 Uhr**, Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Christian Keller

Die Gemeinderäte:

- 1 Gerhard Riegler
- 2 Sabine Braun
- 3 Harry Ebner
- 4 Jens Haagen
- 5 Walter Kaspar
- 6 Harry Scharold

Schrifführer: Michael Lommel

Der Vorsitzende stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Keiner der Anwesenden rügt die Ladung.

Von den 7 Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Bau- und Umweltausschusses sind 7 anwesend.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Bau- und Umweltausschuss nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.

**Tagesordnung, öffentliche Sitzung:**

1. Genehmigung des letzten öffentlichen Protokolls
2. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von Rundbogenhallen zur Lagerung von Schüttgütern auf Fl.Nr. 2013, Gemeinde Grafenrheinfeld, Sauerstück
3. Bauen und Planen; Hochbau; Gemeindliche Liegenschaften; Angebotseinholung Neuanstrich Zifferblätter und Zeiger der Kirche und ggf. Folgearbeiten; Auftragsvergabe; Beratung und Beschlussfassung;
4. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Formlose Bauanfrage; Errichtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 4275/19, Johann-Köhler-Str. 30
5. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Abweichung auf Fl.Nr. 3890/51, Fischerweg 2
6. Verschiedenes

**1. Genehmigung des letzten öffentlichen Protokolls**

**Sachverhalt:**

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 08.12.2025 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

**7 : 0**

**2. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von Rundbogenhallen zur Lagerung von Schüttgütern auf Fl.Nr. 2013, Gemeinde Grafenrheinfeld, Sauerstück**

**Sachverhalt:**

**Antrag auf Baugenehmigung:**

Neubau von Rundbogenhallen zur Lagerung von Schüttgütern auf Fl.Nr. 2013, Gemeinde Grafenrheinfeld, Sauerstück

**Beschreibung, Planunterlagen:**

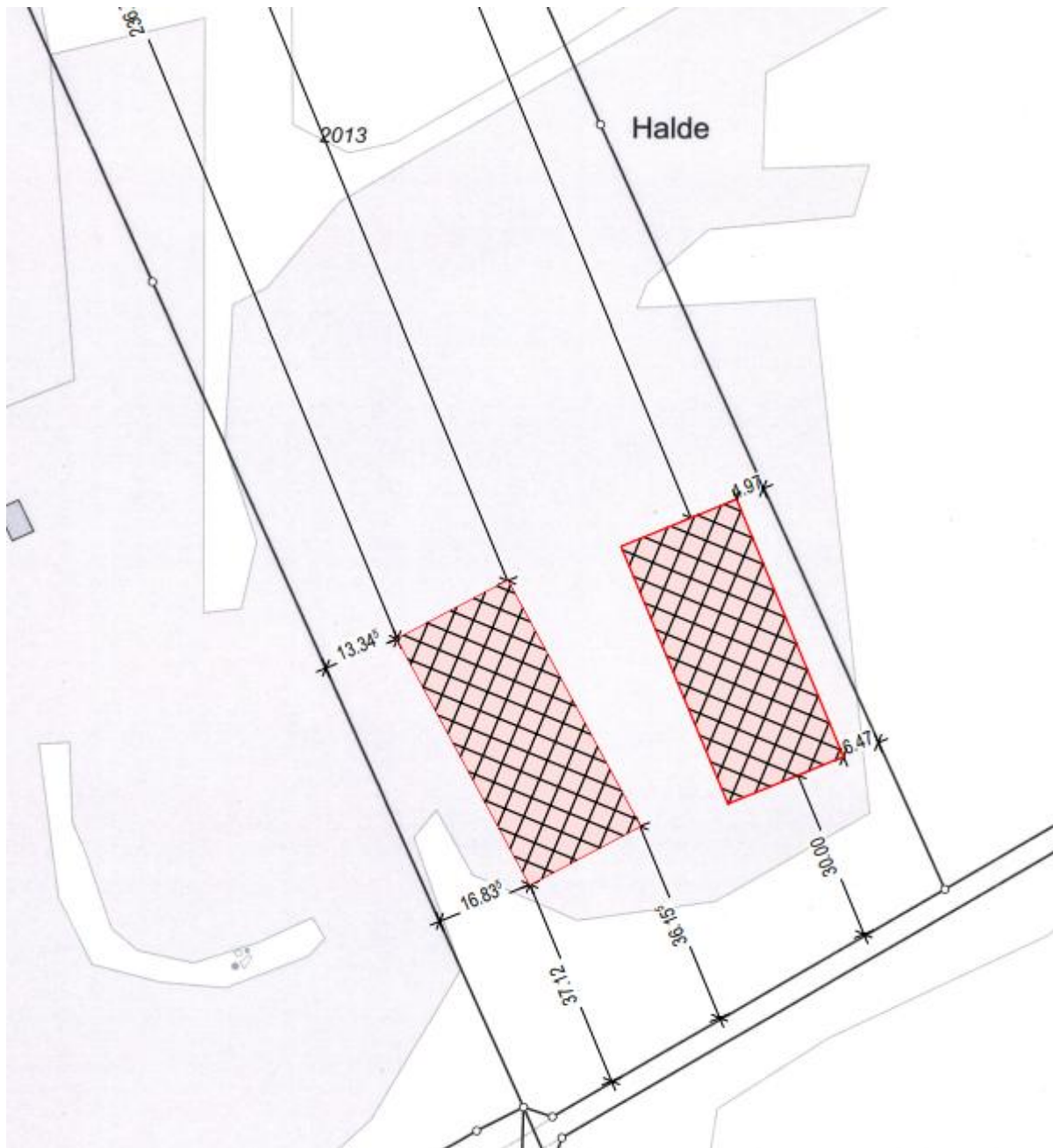
Das Vorhaben liegt im nicht überplanten Außenbereich nach § 35 BauGB.

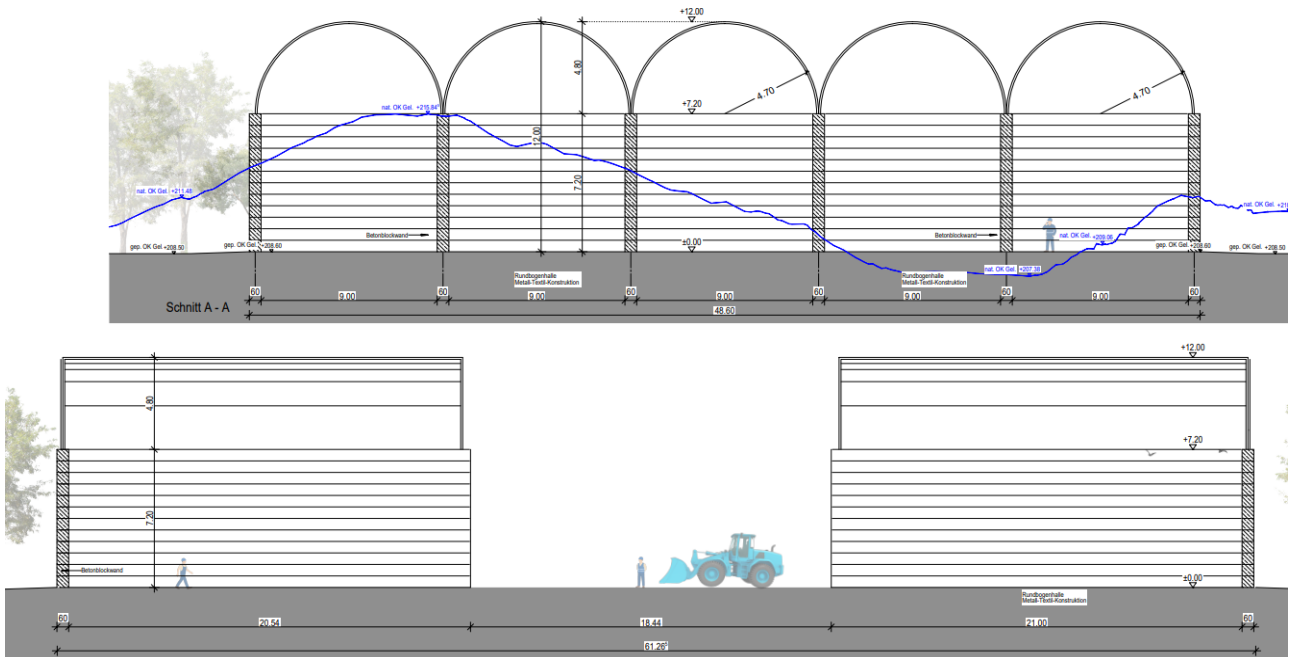
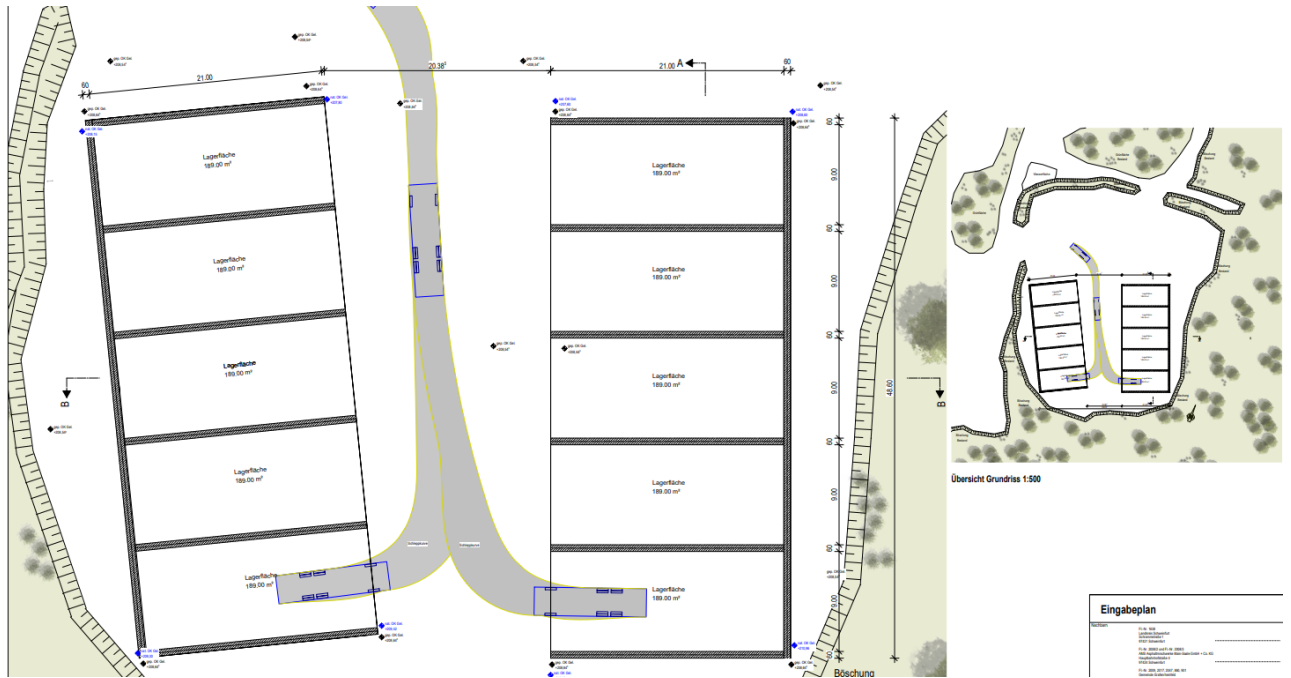
Es ist dort privilegiert.

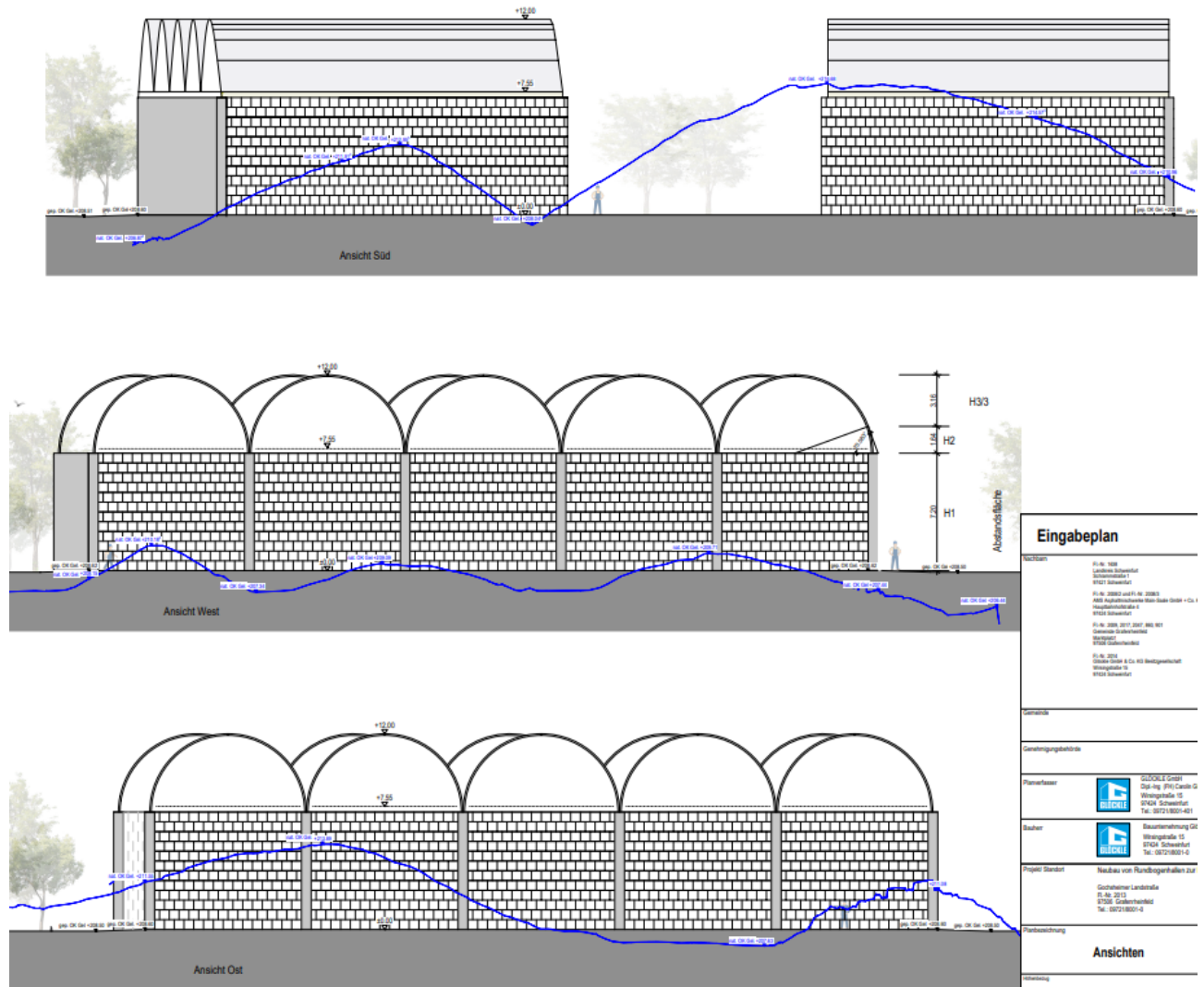
Gemeindliche Belange werden ansonsten nicht berührt.

Für das Vorhaben ist eine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

Planunterlagen:







**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**7 : 0**

3. Bauen und Planen; Hochbau; Gemeindliche Liegenschaften; Angebots-  
einholung Neuanstrich Zifferblätter und Zeiger der Kirche und ggf. Folge-  
arbeiten; Auftragsvergabe; Beratung und Beschlussfassung;

**Sachverhalt:**

Im Frühjahr werden Arbeiten am Tragegestell der Kirchturmglöcke durchgeführt. Hierzu ist ein großer Autokran vor Ort.

Im Zuge dieser Arbeiten erschien es zweckmäßig, sich über einen evtl. erforderlichen Neuanstrich der Zifferblätter der Kirchturmuhre Gedanken zu machen. Diese sind insbesondere auf der West und Südseite erheblich ausgeblühen.

Die Kirche selbst steht unter Denkmalschutz, Eigentümer ist die Kath. Kirchenstiftung. Die Gemeinde übernimmt lt. Vertrag die laufenden Unterhaltskosten für die Turmuhr.

Die Gemeinde setzte sich daraufhin mit der Regensburger Spezialfirma Rauscher in Verbindung, die die Kirchturmuhre bereits von diversen ausgeführten Arbeiten kennt. Letzmal wurden die Zifferblätter in den 70er Jahren neu gestrichen.

Generell empfiehlt die Fa. Rauscher die Renovierung aller drei Zifferblätter, wenn schon ein Kran vorhanden ist.

Die Zifferblätter müssten abgebaut werden, in die Werkstatt gebracht und dann wieder montiert werden. Nur mit einer Renovierung in der Werkstatt könne eine dauerhafte Bemalung und Vergoldung der Zeiger gewährleistet werden. Es handelt sich um ein spezielles Verfahren. Ein Streichen vor Ort ist technisch nicht möglich. Ein dauerhaftes Ergebnis kann nur mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise gewährleistet werden.

Zudem wäre aus Sicherheitsgründen eine Überprüfung der Zeigerunterkonstruktion / Befestigung sehr wichtig, damit die Zeigerpaare auch künftigen Wetterverhältnissen standhalten.

Das Amt für Denkmalpflege müsste nicht eingeschaltet werden, da die Bemalung gemäß Bestand erfolgen würde.

Diese Arbeiten können nicht von einer normalen Malerfirma ausgeführt werden.  
Für diese Arbeiten wurde deshalb von der Firma Rauschen ein Angebot angefordert.  
Folgendes Angebot wurde abgegeben:

Die Angebotssumme lautet wie folgt:

**8.585,85 Euro brutto**

**Beschluss:**

Der Auftrag Neuanstrich/Vergolden Zifferblätter und Zeiger der Kirchturmuhre incl. technische Überholung wird an die Fa. Rauscher/Regensburg zum Angebotspreis von **8.585,85 € (Brutto)** vergeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zu unternehmen.

Die Kosten für die Kranstellung sind nicht im Angebot enthalten und werden sobald möglich nachgereicht.

**Abstimmungsergebnis:**

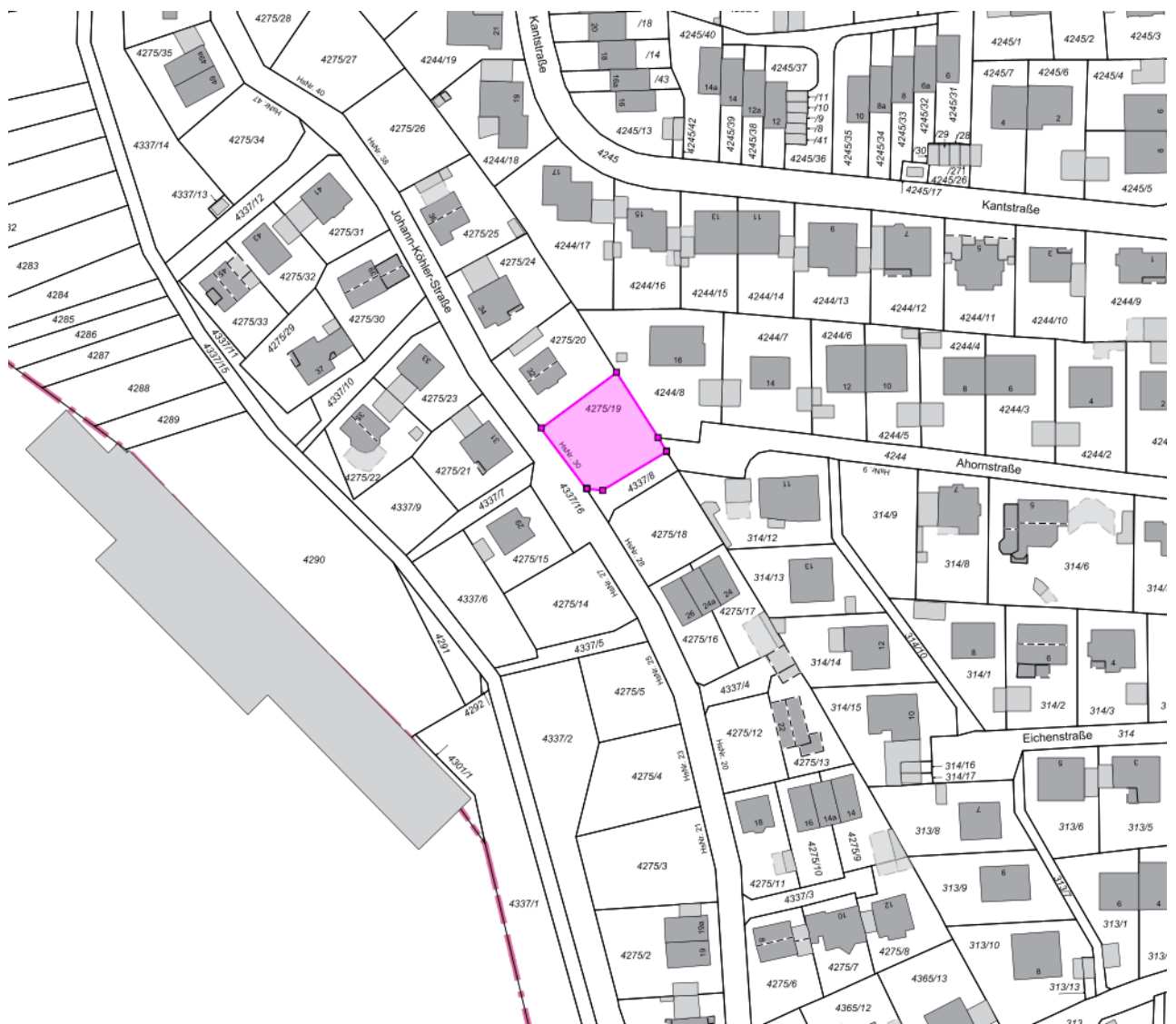
**7 : 0**

**4. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Formlose Bauanfrage; Er-  
richtung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 4275/19, Johann-Köhler-Str. 30**

**Sachverhalt:**

Am 26.01.2026 wurde folgender Antrag auf Zustimmung an die Gemeinde gerichtet:

**Lageplan:**



### Beschreibung, Planunterlagen, etc.:

wie besprochen übersenden wir Ihnen den überzeichneten **Systemschnitt** des geplanten Wohngebäudes in Bezug auf den Bebauungsplan der Gemeinde Grafenreinfeld,

**Bebauungsplan „West 3“, Teilbereich mit erster Änderung aus dem Jahr 1999.**

Für das Vorhaben wären aus unserer Sicht zwei Abweichungen (Befreiungen) erforderlich:

#### 1. Kniestock / Drempe

Laut Bebauungsplan ist unter Punkt „A7“ eine Höhe von **50 cm ab Oberkante Dachgeschossboden** zulässig.

Der von uns geplante Baukörper weist hier eine Höhe von **1,50 m (150 cm)** auf. Diese Ausführung entspricht der heutigen üblichen Bebauung und ist insbesondere vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Baukosten sinnvoll, da dadurch die Grundfläche reduziert und das Dachgeschoss optimal als Wohnraum genutzt werden kann.

#### 2. Dachneigung

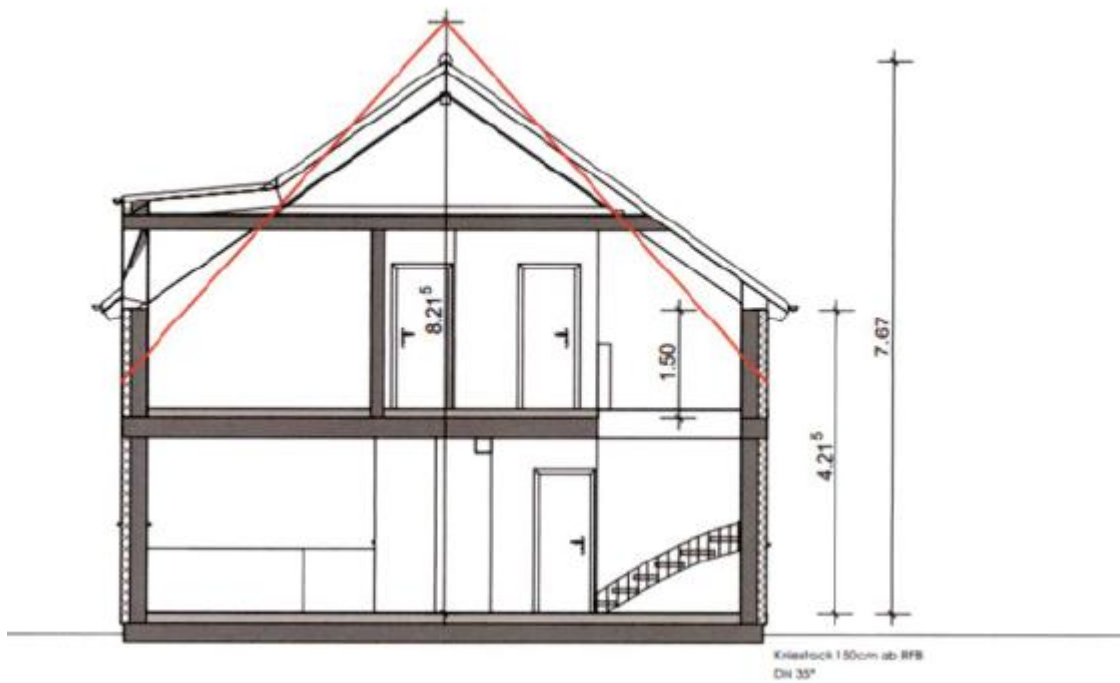
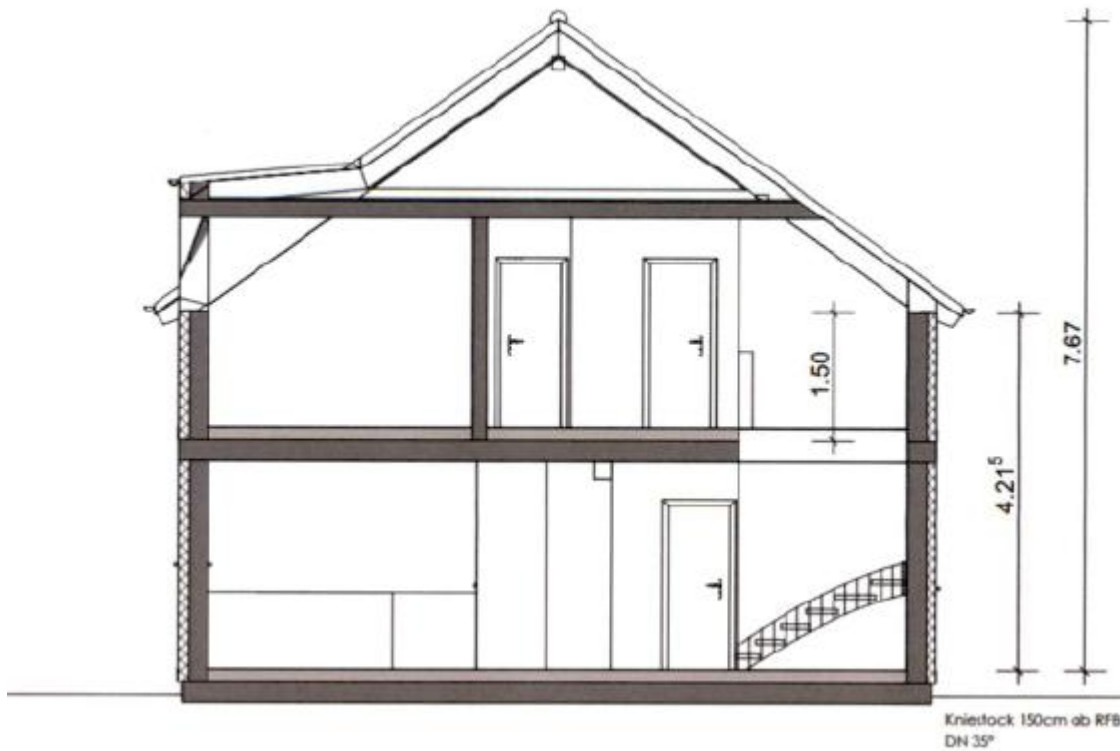
Die im Bebauungsplan festgelegte Dachneigung beträgt **mindestens 42°**, im geplanten Gebäude sind **35°** vorgesehen.

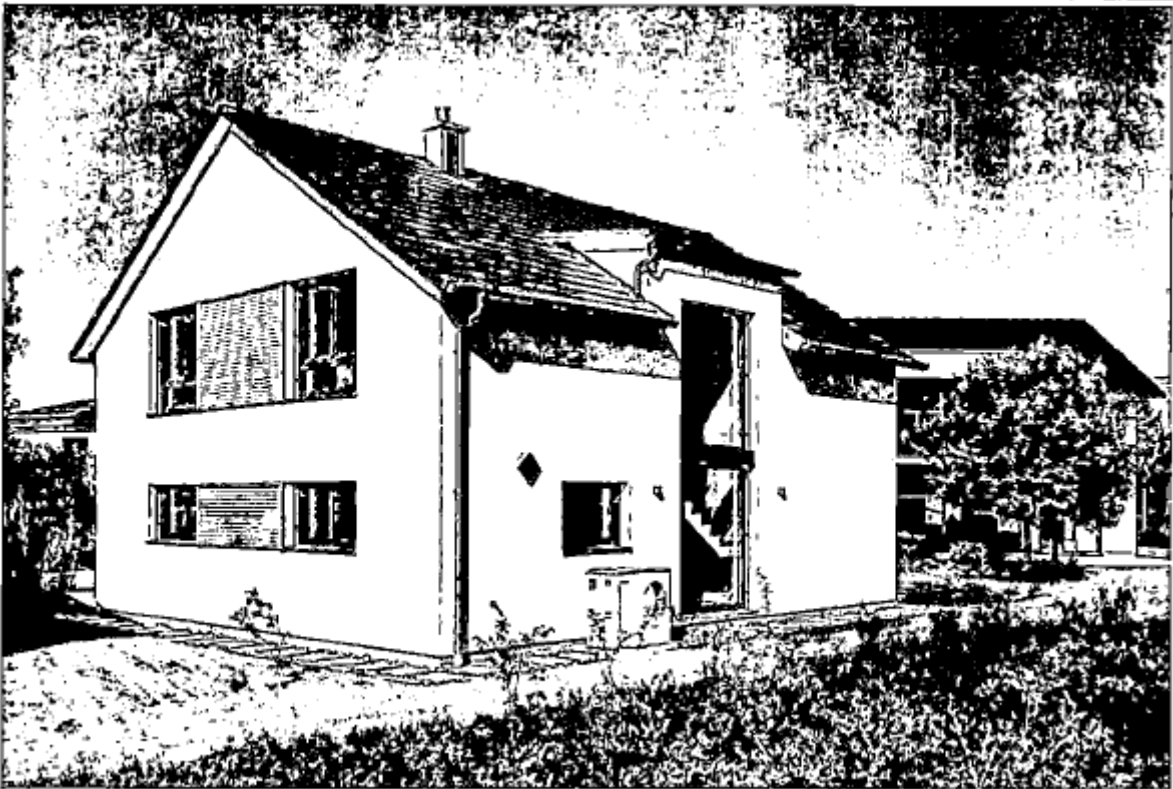
Diese Abweichung sehen wir als unproblematisch an, da sich die **Firsthöhe bei gleichem Baukörper sogar niedriger** darstellen würde.

Dies ist im beigefügten Systemschnitt **rot markiert** dargestellt (Vergleich Bebauungsplan vs. geplantes Gebäude).

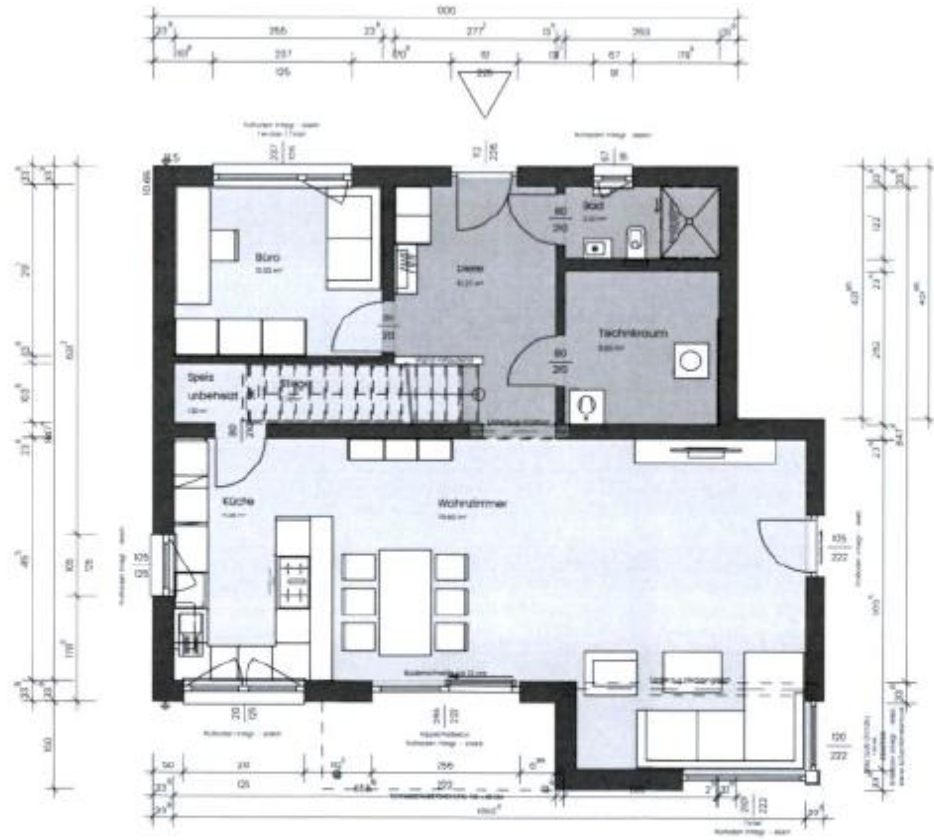
Abweichend wäre lediglich die **Traufhöhe**, die sich entsprechend verändert.

Im Schnitt ist die Ausführung nach Bebauungsplan sowie das geplante Gebäude jeweils gegenübergestellt, sodass die Abweichungen nachvollziehbar dargestellt sind.









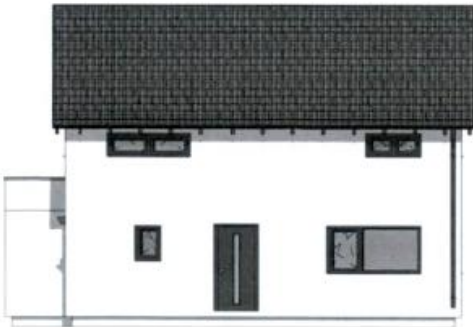
**NETTO-BAUMFLÄCHE**

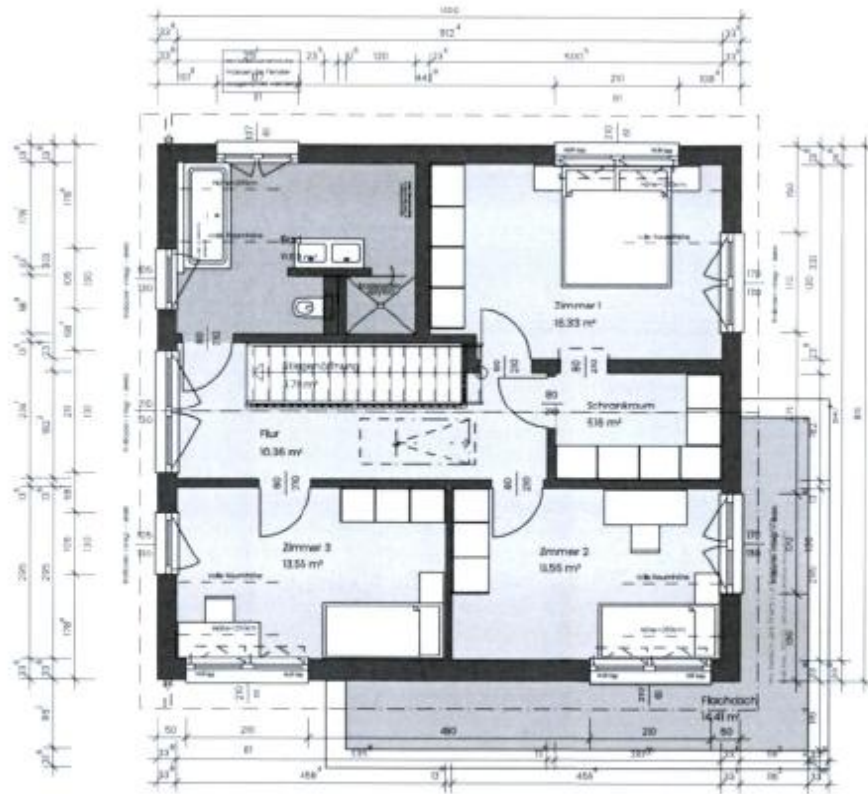
irdgeschoss	7453 m <sup>2</sup>
obergeschoss	0 m <sup>2</sup>
dachgeschoss	7582 m <sup>2</sup>
summe	14635 m <sup>2</sup>

Keller	0 m <sup>2</sup>
sonstige nettoräumflächen	0 m <sup>2</sup>
luftraum	0 m <sup>2</sup>
bebauter fläche <small>(die zugewiesene nettofläche)</small>	9,5 m <sup>2</sup>

**DACHFORM**

Satteldach 30°, kst. 1,75 m





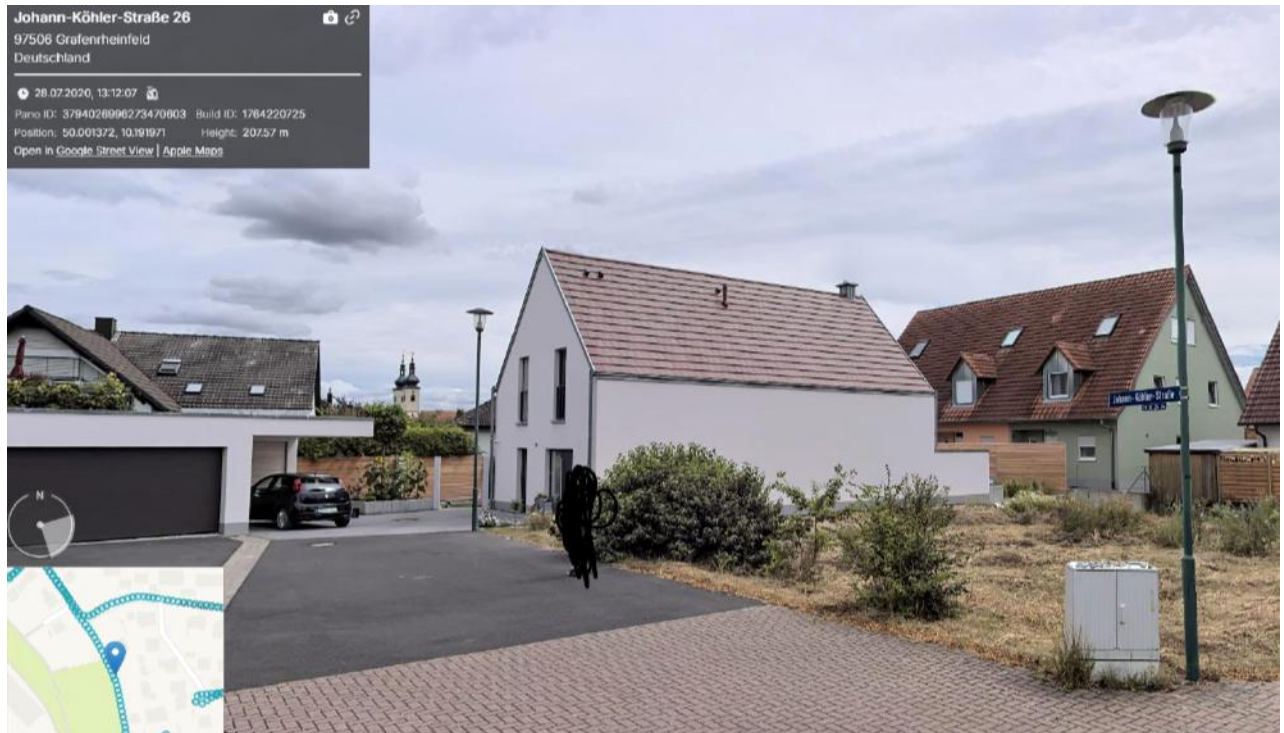
**NETTO-RAUMFLÄCHE**

Erdgeschoss	71,53 m <sup>2</sup>	Keller	0 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	0 m <sup>2</sup>	sonstige Nettoraumflächen	0 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	73,82 m <sup>2</sup>	Luftraum	0 m <sup>2</sup>
Summe	148,35 m <sup>2</sup>	Bebaute Fläche	90,5 m <sup>2</sup>

**DACHFORM**

Satteldach 30°, Gef. 1,75 m

**Beispiele bereits erhöhter Kniestöcke:**



**Joh.-Köhler-Str. 53:**



**Ergebnis der Prüfung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „West 3, 1. TB“.

Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

1. Kniestockhöhe lt. BPL max 0,50 m. BV hat 1,50 m
2. Dachneigung lt. BPL mind. 42°. BV hat 35°

Nach Meinung der Verwaltung könnten die Befreiungen erteilt werden. Grundzüge der Planung werden nicht verletzt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses in der vorgelegten Ausführung wird in Aussicht gestellt, die hierfür erforderlichen Befreiungen werden ebenfalls in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

**7 : 0**

**5. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Abweichung auf FI.Nr. 3890/51, Fischerweg 2**

**Sachverhalt:**

Antrag auf Abweichung für die Errichtung eines Carports auf FI.Nr. 3890/51, Fischerweg 2

Folgendes Schreiben richtete das LRA an die Gemeinde:

beim Landratsamt wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Carport auf dem Grundstück FI.-Nr. 3890/51 in Grafenrheinfeld eingereicht.

Das Carport erfüllt allerdings die Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO und ist damit verfahrensfrei.

Mit im Antrag enthalten war ein Antrag auf Abweichung von der Einhaltung des Stauraums von 3 m (§ 2 GaStellV).

Außerdem wäre auch eine Abweichung von § 6 der gemeindlichen Stellplatzverordnung erforderlich.

Diese würde ich in diesem Fall mit hineininterpretieren und auch mit erteilen, wenn das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.

Ich bitte um Stellungnahme, ob seitens der Gemeinde als Straßenbaulastträger Bedenken bezüglich der Erteilung der Abweichungen bestehen.

Darüber hinaus bitte ich um Prüfung in eigener Zuständigkeit, ob ggf. weitere Anträge auf Befreiung für das Vorhaben bei der Gemeinde zu stellen sind.

Das BV ist nach der BayBO genehmigungsfrei.

Das LRA müsste Befreiung erteilen von der GaStellV, in der ein Mindeststauraum von 3 m gefordert wird. Hier würde das LRA gleich die Ausnahme von der gemeindlichen Stellplatzverordnung mitteilen, die im § 6 einen Mindeststauraum von 5 m fordert.

Voraussetzung hierfür ist das gemeindliche Einvernehmen.

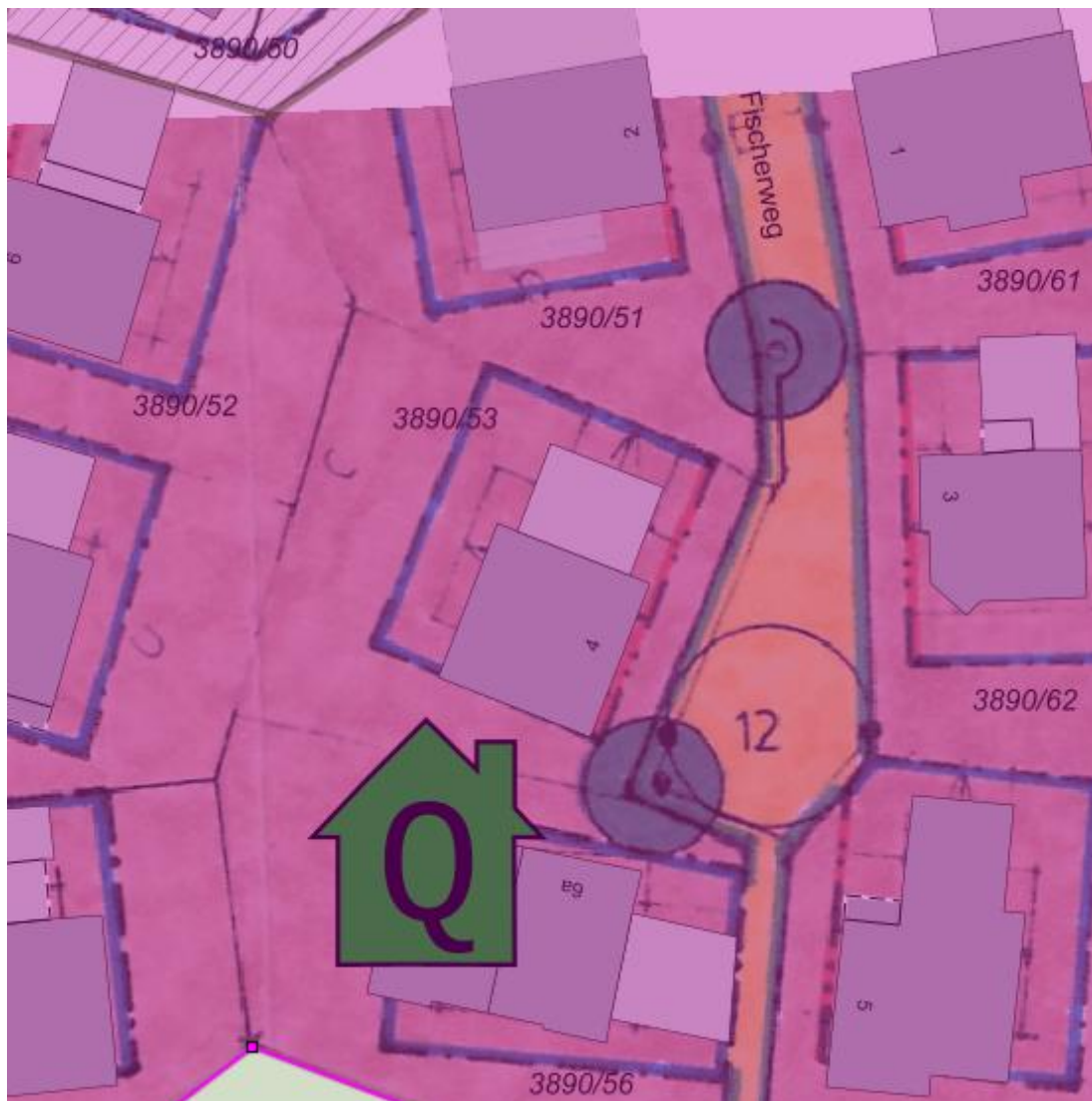
Hier bestehen allerdings seitens der Verwaltung Bedenken hinsichtlich der geplanten Ausbildung des Stauraumes mit nur 2,52 m zur Fahrbahn.

Sowohl die GaStellV wie auch die gemeindliche Stellplatzverordnung widersprechen der Planung. Das Vorhaben könnte jedoch umgesetzt werden, wenn der Carport mit der erforderlichen Abstandsfläche innerhalb des Grundstückes errichtet wird. Somit wäre der Antrag mit dem Hinweis einer Umplanung zunächst abzulehnen.

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück folgende Bebauung vor:

- Baugrenzen
- Ziff. A3b Stauraum mind. 5 m
- Ziff. A4a Satteldach wie Wohnhaus in derselben Neigung
- Ziff. A4d Dacheindeckung naturrote Ziegel oder Betondachsteine



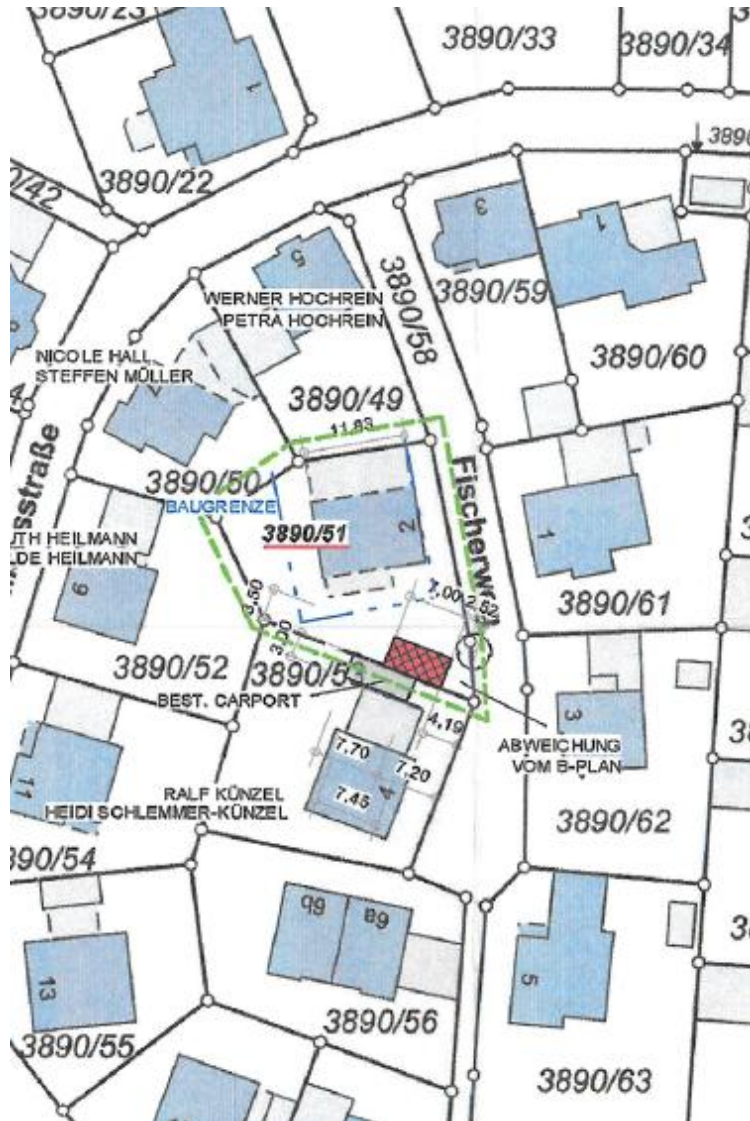


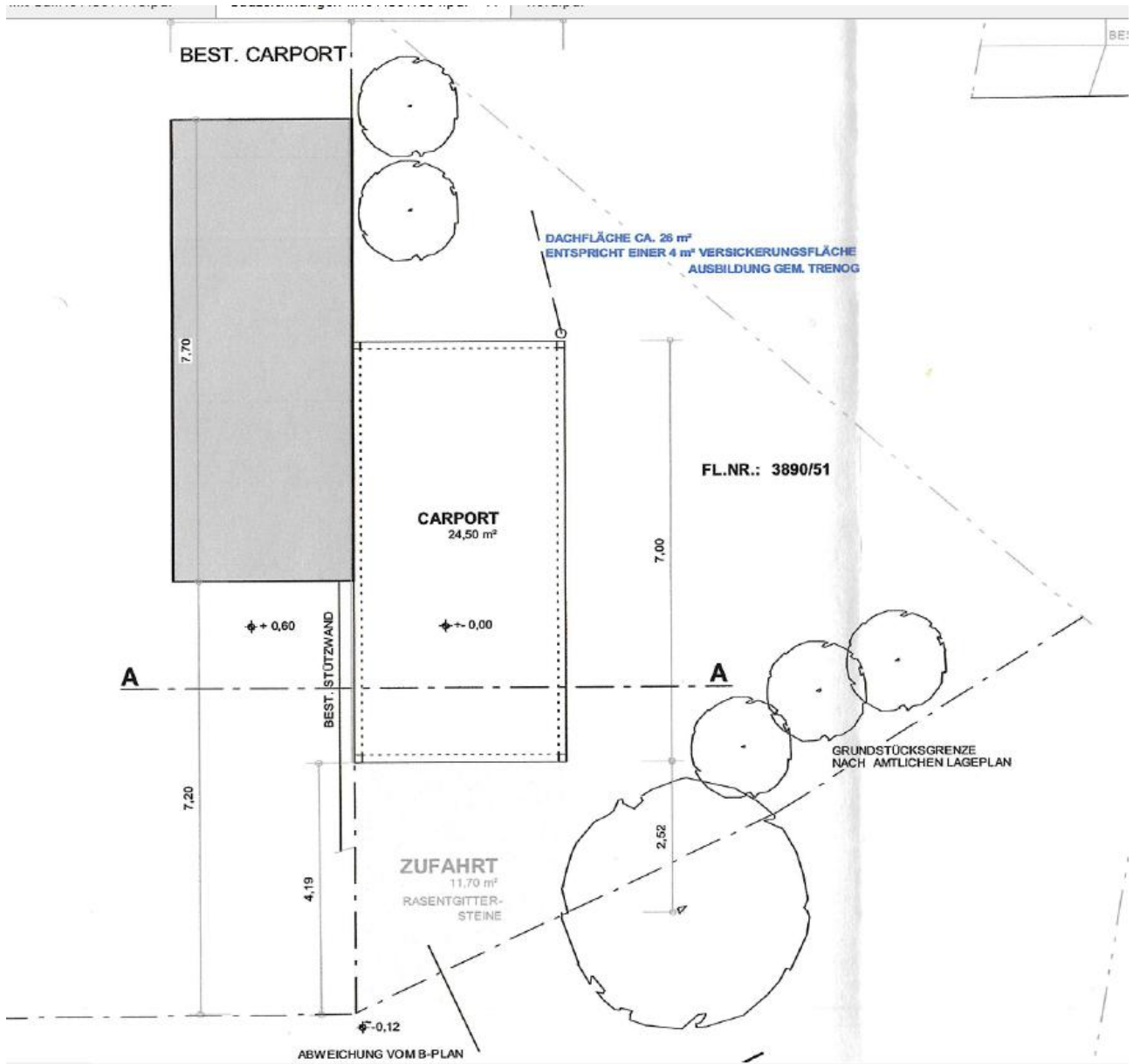
**Es sind folgende Befreiungen notwendig:**

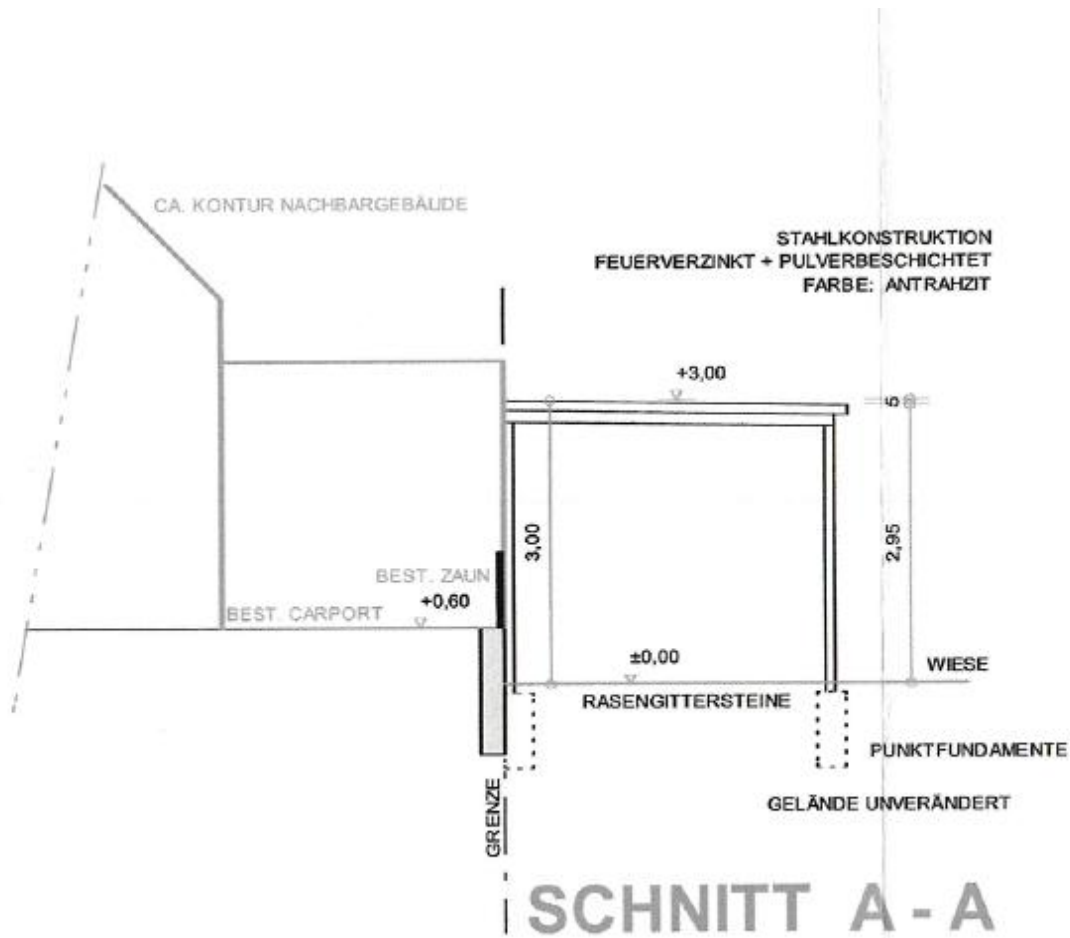
1. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze  
>>BV liegt völlig außerhalb der Baugrenze
2. Befreiung von Ziff. A3b Stauraum mind. 5 m  
>>BV hat 2,52m an der geringsten Stelle
3. Befreiung von der Ziff. A4a Satteldach wie Wohnhaus in derselben Neigung  
>>BV hat ein Pultdach mit ca. 5° Dachneigung
4. Befreiung von Ziff. A4d Dacheindeckung naturrote Ziegel oder Betondachsteine  
>>BV soll mit Trapezblech anthrazitfarben gedeckt werden.

Für die Erteilung der Befreiungen vom Bebauungsplan ist zudem vom Antragsteller eine „isolierte Befreiung“ bei der Gemeinde zu beantragen.

**Beschreibung, Planunterlagen:**







Fußbodenaufbau	Rasengittersteine
Tragwerk des Daches	Pulldach,
Dachhaut, Dämmstoffe	Trapezblech antrahzit

Diskussionsverlauf:

Die Anfrage wurde ausführlich diskutiert. Letztendlich vertrat das Gremium mehrheitlich die Meinung, dass das Vorhaben zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit so umgeplant werden muss, dass die gemeindliche Stellplatzverordnung eingehalten wird (also mit 5 m Stauraum).

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt:

Folgende Befreiungen werden erteilt:

1. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze

>>BV liegt völlig außerhalb der Baugrenze

2. Befreiung von Ziff. A3b Stauraum mind. 5 m

>>BV hat 2,52m an der geringsten Stelle

3. Befreiung von der Ziff. A4a Satteldach wie Wohnhaus in derselben Neigung

>>BV hat ein Pultdach mit ca. 5° Dachneigung

4. Befreiung von Ziff. A4d Dacheindeckung naturrote Ziegel oder Betondachsteine

>>BV soll mit Trapezblech anthrazitfarben gedeckt werden.

Für die Erteilung der Befreiungen vom Bebauungsplan ist zudem vom Antragsteller eine „isolierte Befreiung“ bei der Gemeinde zu beantragen.

**Abstimmungsergebnis:**

**2 : 5**

## 6. Verschiedenes

Sachverhalt:

**Wasserversorgungsnetz in der Gemeinde;**

**Info über die geplante Erneuerung der Wasserleitung in Teilbereichen des Ortsgebietes in 2026**

**Erneuerung der Wasserleitung in Grafenrheinfeld  
in den Straßen Siedlung, Bartholomäusstraße, Raiffeisenstraße,  
Mozartstraße, Goethestraße, Nikolaus-Fey-Straße, Am Bauernwehr,  
Friedrich-Rückert-Straße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Rhön-Maintal-Gruppe führt kontinuierlich Sanierungsarbeiten an den Ortsnetzen durch.

Wir beabsichtigen im Frühjahr 2026, die vorhandene Gussrohrleitung in den o.g. Straßen zu erneuern und gegen eine PE 100 RC Rohrleitung zu ersetzen. Die vorhandene Gussrohrleitung ist durch Lochfraßkorrosion in ihrer Festigkeit stark geschwächt. In der Vergangenheit sind bereits wiederholt Rohrbrüche aufgetreten.

Im beiliegenden Übersichtsplan ist der vorgesehene Umfang der Maßnahme d.h. die zu sanierende Leitungstrasse farblich dargestellt. Terminabsprachen für das Bauanlaufgespräch und Vor-Ort-Termine werden wir zeitnah mit Ihrem Herrn Lommel abstimmen.

Es ist geplant, **die Baumaßnahme ab der KW 11 (09.03.2026)** zu beginnen. Die Dauer der Baumaßnahme schätzen wir auf ca. acht Monate. Die Tiefbauarbeiten werden von einer Fremdfirma ausgeführt. Nach dem Submissionstermin geben wir Ihnen die ausführende Firma bekannt.

Alle Anwohner der betroffenen Straßen werden rechtzeitig mit einem Informationsschreiben von der geplanten Baumaßnahme in Kenntnis gesetzt.

Im Vorfeld werden wir eine Beweissicherungsmaßnahme an Einfriedungen, Zugangswegen, Grundstückszufahrten und Gebäuden durchführen. Mit der Durchführung der Beweissicherung wurde die Fa. Henneberger, Würzburg, beauftragt. Diese wird im Laufe des Februar 2026 tätig werden: Vorhandene Schäden werden dokumentiert. So wird sichergestellt, dass eventuell durch die Baumaßnahme verursachte Schäden auch tatsächlich erkannt werden.

**Bitte informieren Sie auch Ihr Bürgerbüro über die Baumaßnahme und insbesondere über die Beweissicherung, da sicherlich Anrufe interessierter Bürger zu erwarten sind.**

Hilfreich und sinnvoll wäre es - unseres Erachtens - auch, im Amtsblatt über die bevorstehende Baumaßnahme aufmerksam zu machen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

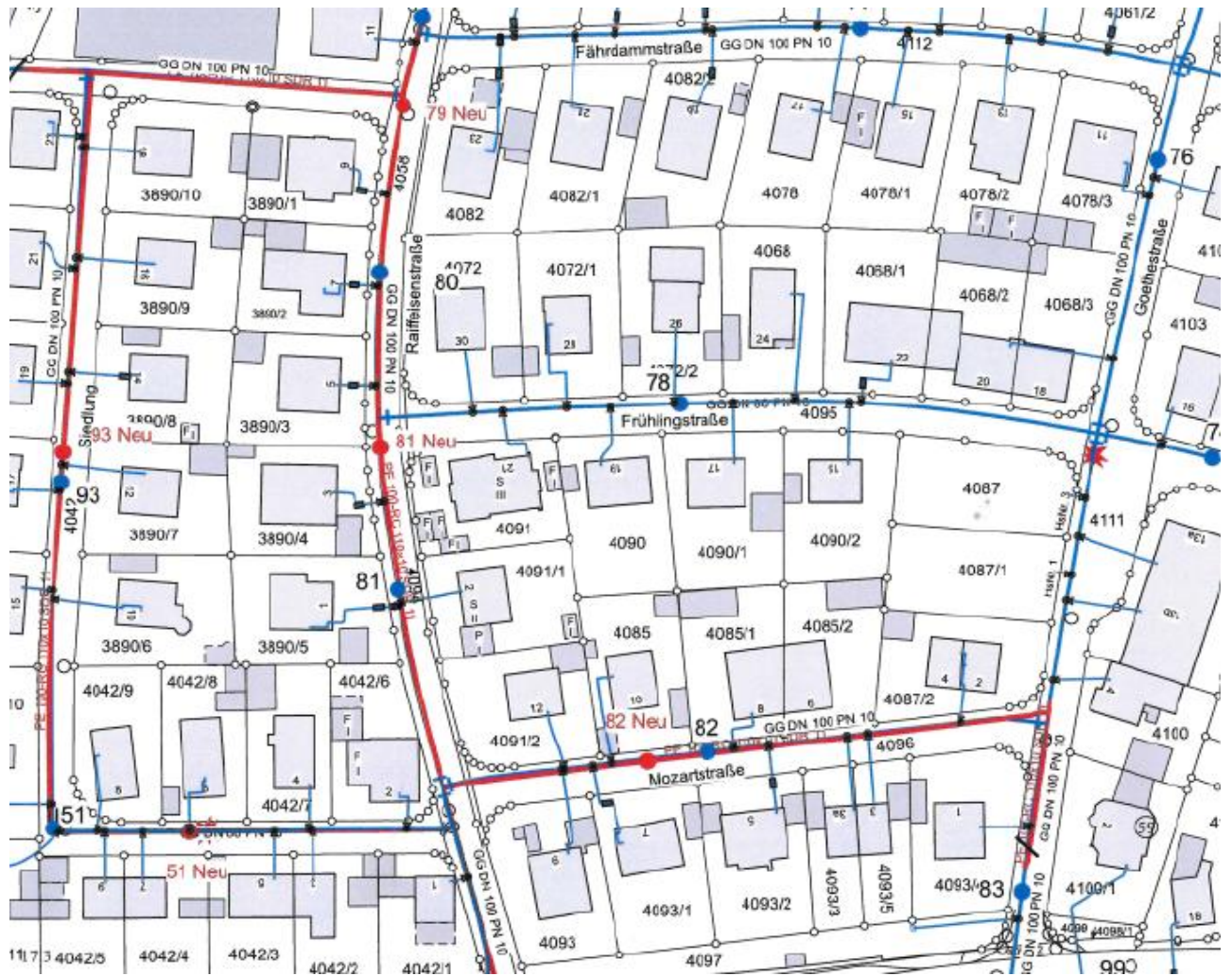
Bei Fragen sind wir gerne für Sie da.

Freundliche Grüße aus Poppenhausen

Zweckverband zur Wasserversorgung  
der Rhön-Maintal-Gruppe



Pläne (Neubau in Rot!)





Um 18:51 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.