

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am **Montag, 16. März 2026, 17 Uhr**, Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender: Dr. Ludwig Weth

Die Gemeinderäte:

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

Entschuldigt sind

- 7 Christian Keller (vertreten durch Dr. Ludwig Weth)

Schriftführer: Lommel Michael

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 Abweichung auf Fl.Nr. 3890/51, Fischerweg 2
3. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan; Errichtung eines Geräteschuppens auf Fl.Nr. 3890/34, Bartholomäusstr. 4
4. Verschiedenes

1. Genehmigung des letzten öffentlichen Protokolls

Sachverhalt:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.02.2026 wird genehmigt.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.02.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

7 : 0

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

Sachverhalt:

Der Antrag wurde bereits in der BAS vom 02.02.2026 behandelt.

Am 26.02.2026 fand eine Ortseinsicht beim Antragsteller statt (Teilnehmer: Bauherr, BGM, Bauamtsleiter).

Der Bauherr hat die Planung angepasst. Aus Sicht der Verwaltung ist folgende Möglichkeit machbar. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wäre nach Freigabe durch den Bauausschuss diese Lösung genehmigungsfähig:

Das Carport wird so nach hinten verschoben, dass an der Grundstücksgrenze die geforderten 5 m Abstand zur Straße eingehalten werden. An der schmalsten Stelle sind es dann 3,33 m.

Schreiben des Bauherren:

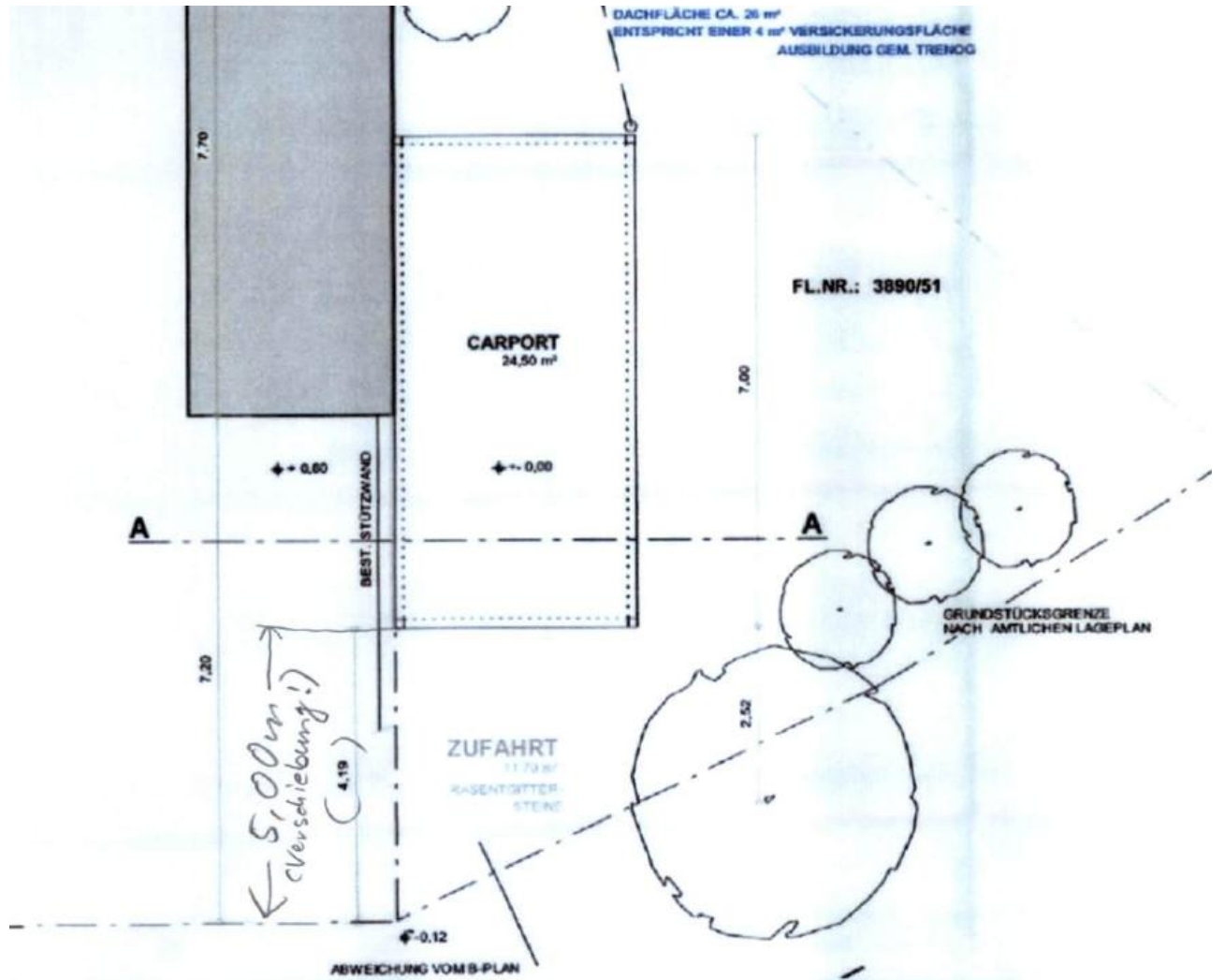
„vielen Dank für das konstruktive Gespräch heute morgen bei dem Vororttermin bei uns.

Nachdem in der Straße Fischerweg als Spielstraße ein Parkverbot gilt, kann ich mein Wohnmobil nicht grundstücksnah parken. Die ausgewiesenen Stellflächen sind im Bereich Bartholomäusstraße zu finden und sehr begrenzt.

Ich habe deshalb eine Anfrage zur Errichtung eines Carports eingereicht. Wir haben uns darauf geeinigt, dass der Carport auf die Baulinie unseres Hauses zurückversetzt. Damit ergibt sich dann auf Grund des spitzen Winkel an der Grundstücksgrenze eine Stellfläche vor dem Carport der an der Grundstücksgrenze die geforderten 5 m erreicht, an der kürzeren Seite darunter liegen wird.

Aus meiner Sicht bräuchte ich keinen Platz vor dem Carport, weil er nur zur Nutzung für unser Wohnmobil vorgesehen ist. Ich denke damit haben wir einen guten Kompromiss. Ich bau nicht den ganzen Garten zu und es ist ein Fahrzeug weniger, dass den öffentlichen Parkraum im Wohngebiet nutzt.“

Neuer Grundriss:



Unterlagen aus der BAS vom 02.02.2026:

Antrag auf Abweichung für die Errichtung eines Carports auf Fl.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 Fl.-Nr. 3890/51 in Grafenheinfeld 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.

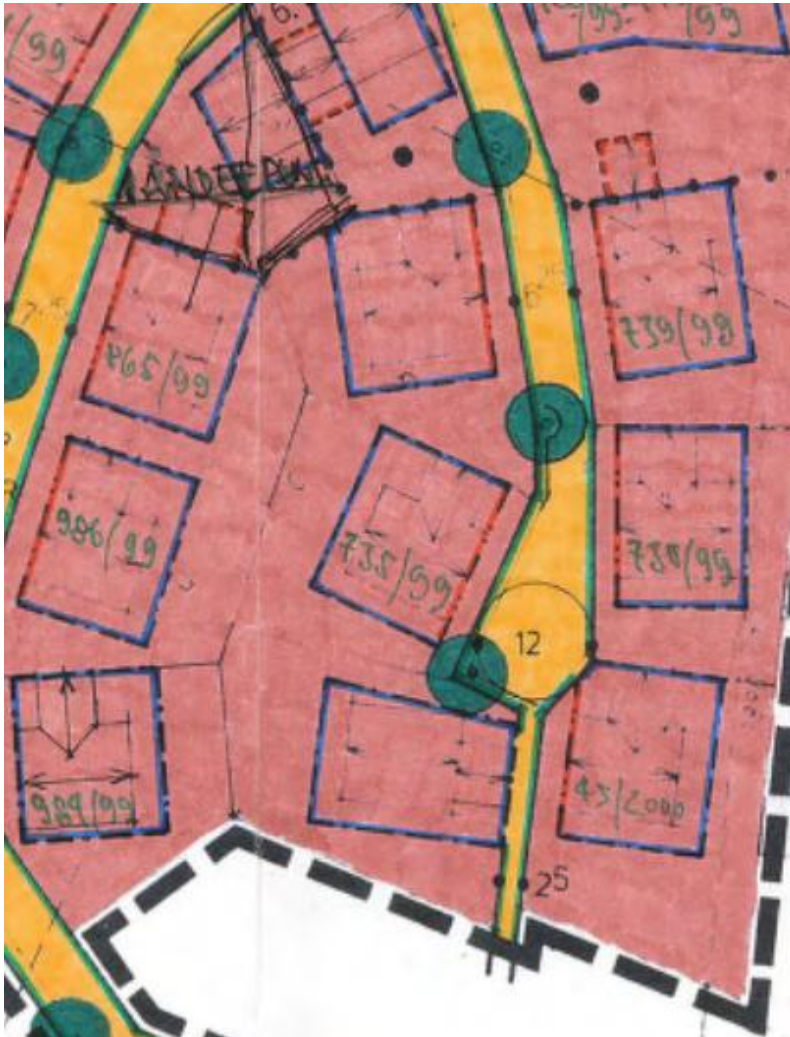
Voraussetzung hierfür ist das gemeindliche Einvernehmen.

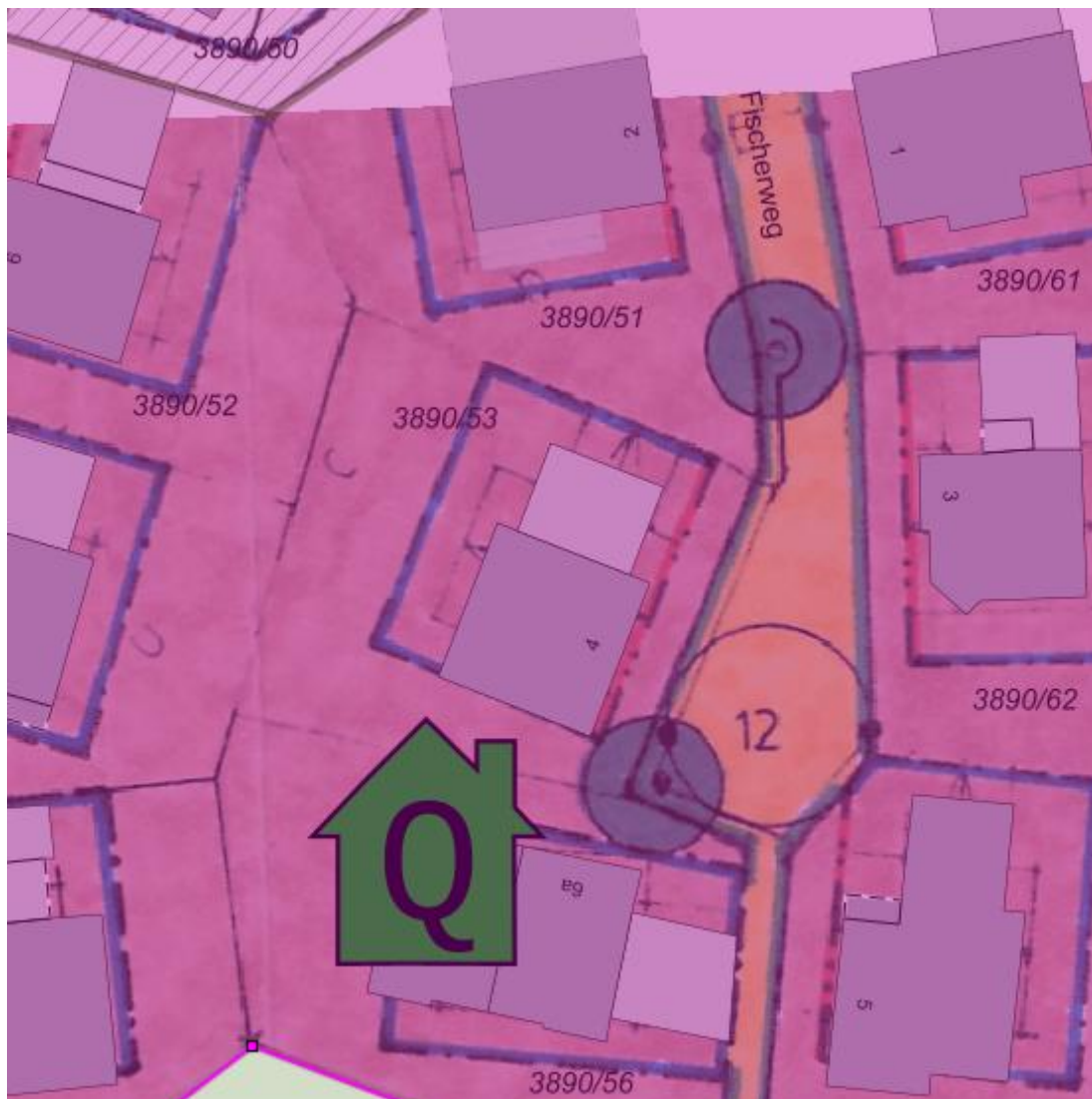
Hier bestehen allerdings seitens der Verwaltung Bedenken hinsichtlich der geplanten Ausbildung des Stauraumes mit nur 2,52 m zur Fahrbahn.

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



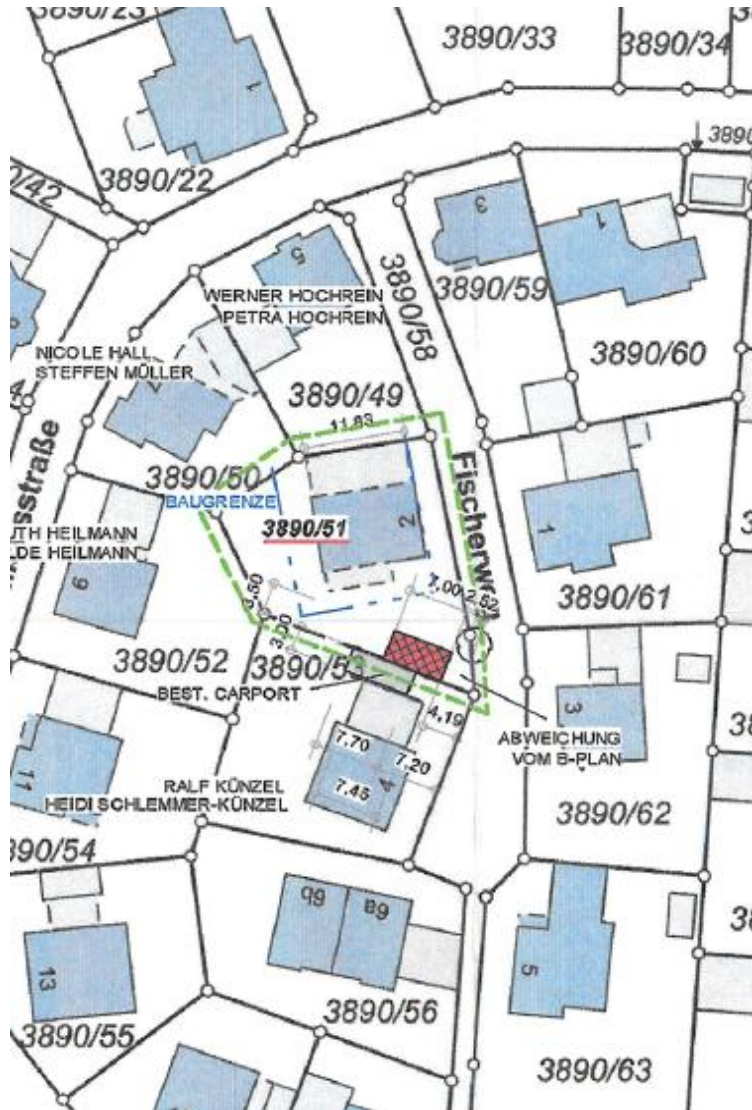


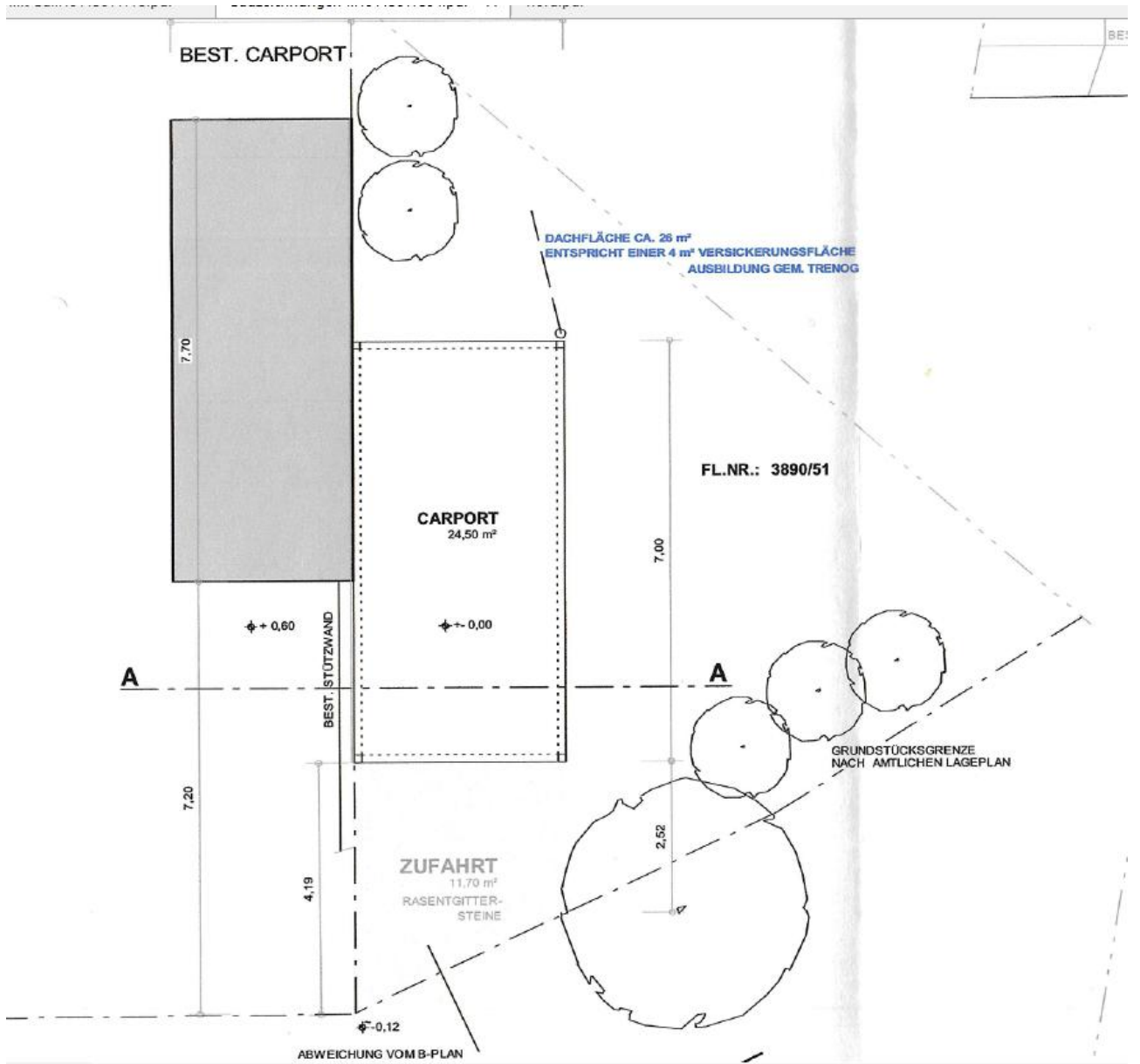
Es sind folgende Befreiungen notwendig:

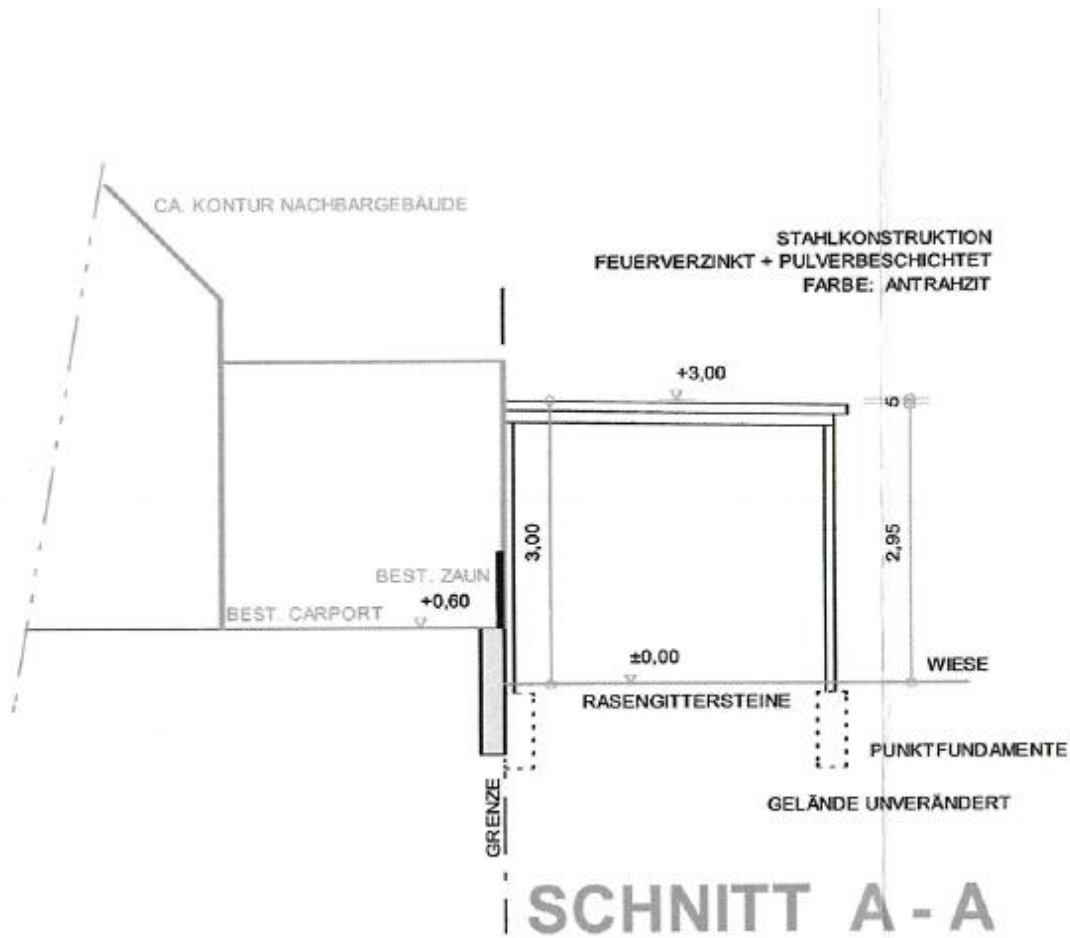
1. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze
>>BV liegt völlig außerhalb der Baugrenze
2. Befreiung von Ziff. A3b Stauraum mind. 5 m
>>BV hat 3,33 m an der geringsten Stelle
3. Befreiung von der Ziff. A4a Satteldach wie Wohnhaus in derselben Neigung
>>BV hat ein Pultdach mit ca. 5° Dachneigung
4. 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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nun 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 3,33 m 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:

7 : 0

3. Bauwesen; Beratung und Beschlussfassung; Antrag auf Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan; Errichtung eines Geräteschuppens auf Fl.Nr. 3890/34, Bartholomäusstr. 4

Sachverhalt:

Vorhaben:

Antrag auf isolierte Befreiung (Geräteschuppen) auf Fl.Nr. 3490/34

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück ein Gartenhaus errichten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord“.

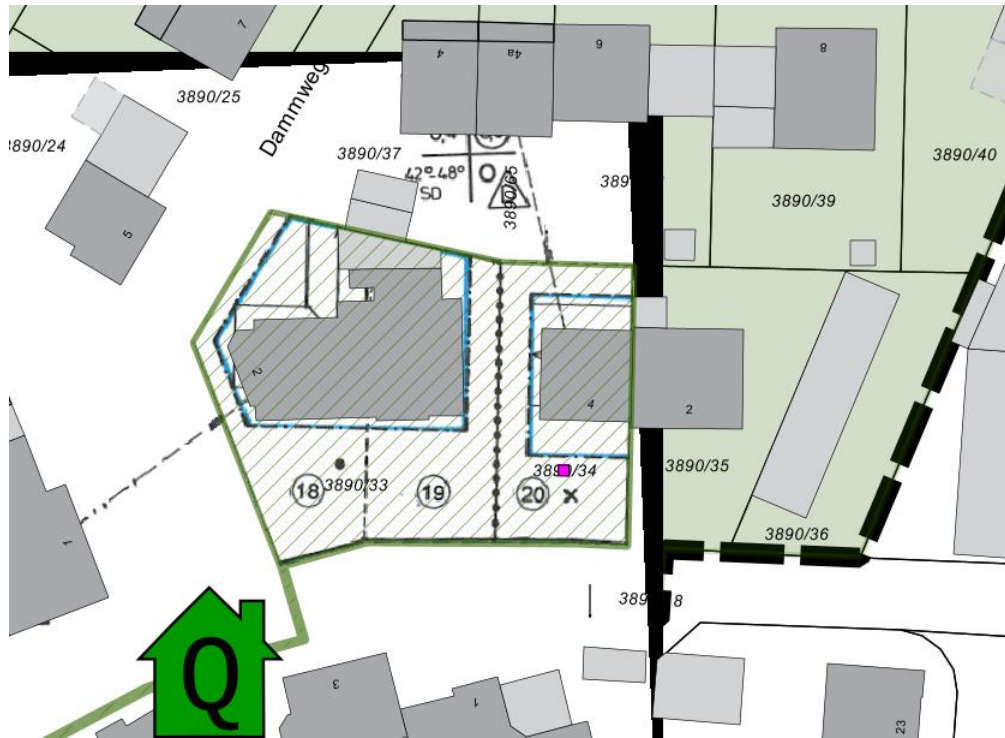
Es ist nach der Bay. Bauordnung verfahrensfrei.

Es entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, deshalb ist eine sog. „Isolierte Befreiung“ vom Bebauungsplan nötig.

Die Erschließung ist gesichert. Die Nachbarn haben unterschrieben.

Gemeindliche Belange werden ansonsten nicht berührt.

Planunterlagen:



Bestand:



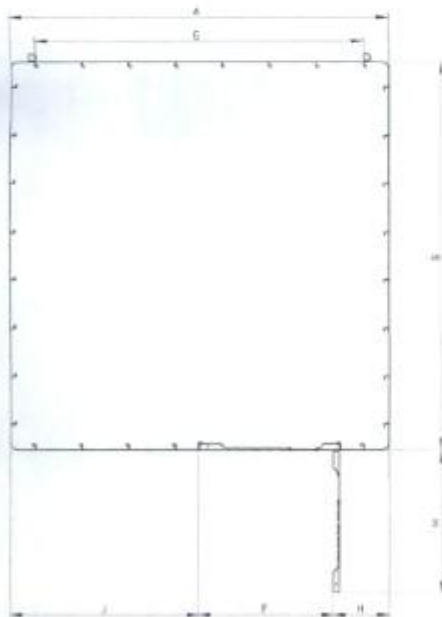
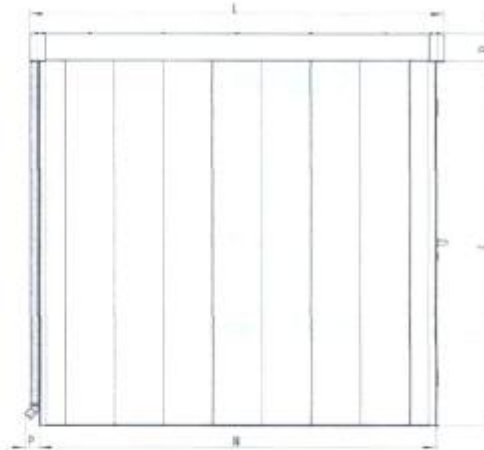
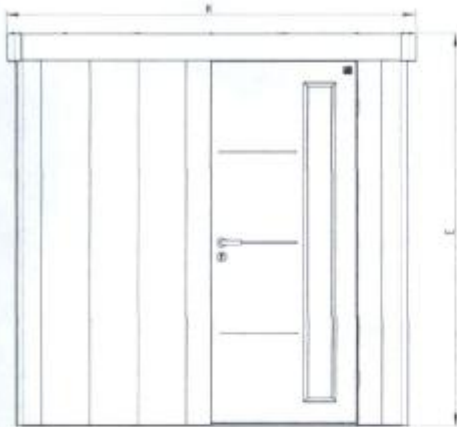
Neu:



ABMESSUNGEN GERÄTEHAUS „NEO“

Dimensions garden shed "Neo"
Dimensions de la dépendance Neo

*Dachneigung: 0°
Dachform: Flachdach
Dachendeckung: hellanthrazites Blech*



	NEO 1C	NEO 1D	NEO 2C	NEO 2D	NEO 3A	NEO 3B
A	2820 mm	3380 mm	2820 mm	3380 mm	1700 mm	2260 mm
B	1700 mm	1700 mm	2260 mm	2260 mm	2820 mm	2820 mm
C	2050 mm	2050 mm	2050 mm	2050 mm	2050 mm	2050 mm
D	155 mm	155 mm	155 mm	155 mm	155 mm	155 mm
E	2205 mm	2205 mm	2205 mm	2205 mm	2205 mm	2205 mm
F	800 mm	800 mm	800 mm	800 mm	800 mm	800 mm
G	2515 mm	3075 mm	2515 mm	3075 mm	1395 mm	1955 mm
H	330 mm	330 mm	330 mm	330 mm	330 mm	330 mm
J	1690 mm	2250 mm	1690 mm	2250 mm	570 mm	1130 mm
K	2915 mm	3475 mm	2915 mm	3475 mm	1795 mm	2355 mm
L	1795 mm	1795 mm	2355 mm	2355 mm	2915 mm	2915 mm
M	840 mm	840 mm	840 mm	840 mm	840 mm	840 mm
N	1700 mm	1700 mm	2260 mm	2260 mm	2820 mm	2820 mm
P	80 mm	80 mm	80 mm	80 mm	80 mm	80 mm

	NEO 1C	NEO 1D	NEO 2A	NEO 2B	NEO 2C	NEO 2D
A	2820 mm	3380 mm	1700 mm	2260 mm	2820 mm	3380 mm
B	2820 mm	2820 mm	3380 mm	3380 mm	3380 mm	3380 mm
C	2050 mm	2050 mm	2050 mm	2050 mm	2050 mm	2050 mm
D	155 mm	155 mm	155 mm	155 mm	155 mm	155 mm
E	2205 mm	2205 mm	2205 mm	2205 mm	2205 mm	2205 mm
F	800 mm	800 mm	800 mm	800 mm	800 mm	800 mm
G	2515 mm	3075 mm	1395 mm	1955 mm	2515 mm	3075 mm
H	330 mm	330 mm	330 mm	330 mm	330 mm	330 mm
J	1690 mm	2250 mm	570 mm	1130 mm	1690 mm	2250 mm
K	2915 mm	3475 mm	1795 mm	2355 mm	2915 mm	3475 mm
L	2915 mm	2915 mm	3475 mm	3475 mm	3475 mm	3475 mm
M	840 mm	840 mm	840 mm	840 mm	840 mm	840 mm
N	2820 mm	2820 mm	3380 mm	3380 mm	3380 mm	3380 mm
P	80 mm	80 mm	80 mm	80 mm	80 mm	80 mm

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück folgende Bebauung vor:

- Baugrenzen
- Dachform Satteldach
- Dachneigung 42-45°
- Bauvorhaben müssen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Dacheindeckung rote Ziegel

Folgende Befreiungen sind für das Bauvorhaben notwendig:

1. Befreiung für die Nichteinhaltung der Baugrenze
2. Befreiung von der Dachform (Pulldach statt Satteldach)
3. Befreiung von der Dachneigung (0° statt 42-45°)
4. Befreiung von der überbaubaren Fläche (BV teilweise außerhalb der Baugrenze)
5. Befreiung von der Dacheindeckung (hellanthrazites Blech statt rote Ziegeln)

Beschluss:

Der vorgelegten Planung wird zugestimmt.

Für folgende Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

1. Befreiung für die Nichteinhaltung der Baugrenze
2. Befreiung von der Dachform (Pulldach statt Satteldach)
3. Befreiung von der Dachneigung (4,5° statt 42-45°)
4. Befreiung von der überbaubaren Fläche (BV teilweise außerhalb der Baugrenze)
5. Befreiung von der Dacheindeckung (hellanthrazites Blech statt rote Ziegeln)

Abstimmungsergebnis:

6 : 1

4. Verschiedenes

Sachverhalt:

Bauen und Planen; Hochbau; Gemeindliche Liegenschaften; Angebotseinholung Neuanstrich Zifferblätter und Zeiger der Kirche und ggf. Folgearbeiten;

Anfrage Gemeinderätin Sabine Braun: Ist mittlerweile ein Angebot für die Kranstellung da?

Bauamtsleiter Lommel antwortet, dass ein Angebot vorhanden ist und weitere Angebote angefragt wurden.

Bauen und Planen; Tiefbau; Reparatur der Wasserleitung durch die RMG

Anfrage Gemeinderat Harry Scharold:

Wie lange ist die „Garantie“ für die Asphaltarbeiten bei den Arbeiten der RMG?

Es ist durch die Grabarbeiten ein neuer Riss im Bereich Raiffeisenstr./Fährdammstr. entstanden. Hier sollte man auf die ausführende Firma zugehen.

Außerdem sind auf den Ortsstraßen allgemein Risse zu verzeichnen, die geschlossen werden sollten, damit keine weiteren Schäden entstehen.

Bauen und Planen; Tiefbau; Schadhafte Pflastersteine bei der Einfahrt Kirchplatz

Gemeinderat Walter Kaspar teilt mit, dass die Pflastersteine im Einfahrtsbereich Kirchplatz teilweise schadhaft sind und zur Vermeidung von Unfällen gerichtet werden sollten.

Um 17:22 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.