

Eröffnung der 15. Sitzung durch Herrn 1. BGM Robert Bals, Begrüßung der Gemeinderäte – besonders begrüßt Herr Bals den 1 Zuhörer. Feststellung, dass form- und fristgerecht zur heutigen Sitzung geladen wurde. Tagesordnung ist bekannt, es werden keine Einwände dagegen erhoben. Die Beschlussfähigkeit ist mit 12 anwesenden Gemeinderäten gegeben.

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

Kein Beitrag.

TOP 2 Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Herr Bals hat folgende Bekanntgaben:

Das Sachbuch vom Landkreis Fürstfeldbruck ist erschienen. Die Gemeinde hat ein Exemplar, wer Interesse hat kann es sich gerne anschauen.

Der Bürgerbrief wird erst Mitte Januar erscheinen, da er sehr umfangreich wird klappt es im Dezember nicht mehr.

Baugebiet Garefeld / Nassenhausen – es kann wie geplant im Frühjahr begonnen werden.

Die Schlussabnahme Lichtenberg hat stattgefunden. Es sind noch geringe Endarbeiten zu erledigen, sonst hat alles gepasst.

KIGA Ausschreibung und Leistungsverzeichnis ist draussen.

Anfang nächsten Jahres können sowohl die Erdarbeiten im KIGA als auch beim AZV / Kläranlage beginnen.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung

BV-Nr.: **AD 028/2020 vom 05.11.2020**

Vorhaben: **Errichtung eines Mehrfamilienhauses**

Bauort: **Pfarrer-Lampert-Straße 1 ,Fl.Nr.: 12/1 Gmk. Adelshofen**

[REDACTED]

Gemeindliche Stellungnahme
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Flurstück 12/1 der Gemarkung Adelshofen ein Mehrfamilienhaus (12 Wohneinheiten) zu errichten.

Das Bauvorhaben wurde bereits mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck vorbesprochen. In der Vorbesprechung wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck u. a. eine maximale Wandhöhe von 6,50 m (gemessen an der ungünstigsten Stelle) gefordert. Das nun vorliegende Gebäude ist jedoch an der ungünstigsten Stelle mit einer Wandhöhe von 6,98 m geplant.

Die Berechnung der GFZ/GRZ wurde vom Architekt anhand der aktuellen Grundstücksgrenzen und nicht anhand der neuen geplanten Grundstücksgrenzen ermittelt. Gemäß dem bereits in der Sitzung vom 16.01.2020 behandelten Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Flurstück 12/1 der Gemarkung Adelshofen fällt eine Teilfläche von ca. 500 m² für das Doppelhaus weg. Die GFZ beträgt nach der geplanten Teilung ca. 1,0.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	ja
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein.	ja
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.	nein
Maß der baulichen Nutzung: GFZ: 0,74 (lt. Berechnung Architekt)	
Art der baulichen Nutzung: Mehrfamilienhaus	
in einem Gebiet ohne Bebauungsplan	ja
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.	nein
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO wenn ja, welchem? Dorfgebiet (MD)	ja
Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	ja
Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	nein

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

- a) Errichtung des freistehenden Garagengebäudes mit einer Dachneigung von 42° (It. Gestaltungssatzung haben freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 40° aufzuweisen).
- b) Errichtung der Garage mit einer Länge von 8,29 m (It. Gestaltungssatzung dürfen Garagen und Nebengebäude eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten, wenn sie auf der Grundstücksgrenze errichtet werden).

Zur Abweichung wird das Einvernehmen erteilt a) und b) ja

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ja

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Wasserzweckverbandes Gruppe Landsberied**.

ja

Der Wasserzweckverband hat mit Stellungnahme vom 18.11.2020 mitgeteilt, dass eine Änderung des Grundstücksanschlusses schriftlich geregelt werden muss.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach**.

ja

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **12** Stellplätze errichtet. Es sind jedoch mindestens zwei zusätzliche Stellplätze zu errichten.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Stellplätze sind viel zu wenig, Vorschlag pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze. Davon sollen auch mindestens 2 Behindertenstellplätze sein.

Eine Tiefgarage wäre sinnvoll, denn die Stellplätze können so nicht geschaffen werden.

Gestaltungssatzung wäre sinnvoll für Stellplätze! Evtl. auch Wohnungen zusammenlegen für Familien wäre auch möglich. Der Bauplaner ist da noch relativ offen.

Nach eingehender Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 12/1 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Abweichungen von der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung des freistehenden Garagengebäudes mit einer Dachneigung von 42° (lt. Gestaltungssatzung haben freistehende Garagen und Nebengebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 40° aufzuweisen).**
- **Errichtung der Garage mit einer Länge von 8,29 m (lt. Gestaltungssatzung dürfen Garagen und Nebengebäude eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten, wenn sie auf der Grundstücksgrenze errichtet werden).**

Hinweise:

- Der Wasserzweckverband hat mit Stellungnahme vom 18.11.2020 mitgeteilt, dass eine Änderung des Grundstücksanschlusses schriftlich geregelt werden muss.
- Für das beantragte Objekt sind mindestens 2 zusätzliche Stellplätze zu errichten.

Zusatz: die 2 zusätzlichen Stellplätze sollen behindertengerecht bzw. altersgerecht angelegt werden, d. h. 3,5 m Breite pro Stellplatz (insgesamt 14 Stellplätze, davon 2 alters- behindertengerecht).

Zusatz: Die GRZ von 0,8 ist einzuhalten.

Abstimmung: 6 : 6

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung

BV-Nr.: AD 029/2020 vom 18.11.2020

Vorhaben: Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten

Bauort: Nähe Am Gassenacker ,Fl.Nr.: 149/16 Gmk. Luttenwang

Bebauungsplan: 1. Änderung „Luttenwang – Bichlstrasse“ samt Änderungen

Gemeindliche Stellungnahme
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Flurstück 149/16 der Gemarkung Luttenwang ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zu errichten.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes **1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen**

Gebietsart: **Dorfgebiet (MD)**

GRZ = **0,22** gepl. < **0,30** zul. GFZ = **0,44** gepl. > **0,35** zul.

§ 31 BauGB

Das Bauvorhaben entspricht **–nicht–** den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- a) Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ); **0,44** gepl. > **0,35** zul.
- b) Unterschreitung der zulässigen Dachneigung; **25°** gepl. < **33°-40°** zul.
- c) Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze um ca. **1,0** m.
- d) Es sind Aufschüttungen von bis zu **1,31** m geplant (lt. Bebauungsplan sind zwingend erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu maximal **80** cm Höhe oder Tiefe zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die

Bestimmung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante sowie der zulässigen Traufhöhe).

e) Errichtung des E+D-Gebäudes mit einem Kniestock von ca. 2,70 m und einer Traufhöhe von ca. 6,10 m, gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d (lt. Bebauungsplan ist bei einem E+D-Gebäude nur ein Kniestock von maximal 0,75 m und eine Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig).

f) Überschreitung der zulässigen Höhe des EG FFB; 0,65 gepl. > 0,35 zul. (gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiung	a), b), c), d), e) und f)
nein	

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO **ja**

D.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des **Wasserzweckverbandes Gruppe Landsberied**.

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Der Abwasserzweckverband hat am 10.12.2020 telefonisch mitgeteilt, dass ein Anschluss möglich ist. Der Entwässerungsplan ist derzeit noch in Prüfung.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden **4** Stellplätze errichtet.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Nach eingehender Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten auf dem Flurstück 149/16 der Gemarkung Luttenwang **nicht** zu.

Begründung:

Das Bauvorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung „Luttenwang-Bichlstrasse“ samt Änderungen:

- **Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ); 0,44 gepl. > 0,35 zul.**
- **Überschreitung der zulässigen Dachneigung; 25° gepl. < 33°-40° zul.**
- **Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenze um ca. 1,0 m.**
- **Es sind Aufschüttungen von bis zu 1,31 m geplant (lt. Bebauungsplan sind zwingend erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu maximal 80 cm Höhe oder Tiefe zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der zulässigen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante sowie der zulässigen Traufhöhe).**
- **Errichtung des E+D-Gebäudes mit einem Kniestock von ca. 2,70 m und einer Traufhöhe von ca. 6,10 m, gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d (lt. Bebauungsplan ist bei einem E+D-Gebäude nur ein Kniestock von maximal 0,75 m und eine Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig).**
- **Überschreitung der zulässigen Höhe des EG FFB; 0,65 gepl. > 0,35 zul. (gemessen am ungünstigsten Punkt inklusive einer fiktiven Aufschüttung von 0,80 m, siehe Befreiung Buchstabe d).**

Durch die zahlreichen Befreiungen und insbesondere hinsichtlich der Befreiungen zur Dachneigung, der Traufhöhe und des Kniestocks, werden die Grundzüge der Planung berührt. Dem Bauantrag kann daher nicht zugestimmt werden.

Hinweise:

- Lt. Bebauungsplan ist auf dem Baugrundstück nur ein Einzelhaus zulässig. Das Grundstück darf daher nicht real geteilt werden, da ansonsten ein unzulässiges Doppelhaus entsteht.
- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck wird bzgl. der geplanten Aufschüttungen und der damit verbundenen zulässigen Höhen für die Traufhöhe und des EG FFB um Überprüfung gebeten.

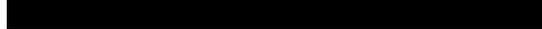
Abstimmung: 6 : 6

TOP 5 Tektur

BV-Nr.: **AD 027/2020 vom 30.11.2020**

Vorhaben: **Tektur: Verlängerung der Garage um 1,90 m nach
Grundstücksvergrößerung im Norden bei Garage**

Bauort: **Jesenwanger Straße 3a ,Fl.Nr.: 150/2 Gmk. Adelshofen**



Gemeindliche Stellungnahme
nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO

Die Verwaltung schlägt folgende Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB u. Art. 64 BayBO an das LRA vor

Die Bauherren beabsichtigen die genehmigte Garage auf dem Flurstück 150/2 der Gemarkung Adelshofen um 1,90 m, nach einer Grundstücksvergrößerung Richtung Norden, zu verlängern.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im **Dorfgebiet (MD)**, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

§ 34 BauGB

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	ja
Das BV fügt sich i.d. vorhandene Bebauung ein.	ja
Sonstige öffentl. Belange werden beeinträchtigt.	nein
Art der baulichen Nutzung: Garage	
in einem Gebiet ohne Bebauungsplan	ja
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.	nein
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO wenn ja, welchem? Dorfgebiet (MD)	ja
Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB)	ja
Es liegt eine Satzung vor nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	nein

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

Abweichung:

- **Errichtung der Garage mit einer Länge von 10,0 m (lt. Gestaltungssatzung dürfen Garagen eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten, wenn sie auf der Grundstücksgrenze errichtet werden).**

Zur Abweichung wird das Einvernehmen erteilt ja

Ausnahme:

- **Errichtung der Garage aus Holz (lt. Gestaltungssatzung sind Garagen nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).**

Zur Ausnahme wird das Einvernehmen erteilt ja

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ja

D.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich.

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des **Abwasserzweckverbandes Obere Maisach.** ja

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Nach ausgiebiger Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Tektur zur Verlängerung der Garage um 1,90 m auf dem Flurstück 150/2 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Abweichung und Ausnahme von der Gestaltungssatzung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- **Errichtung der Garage mit einer Länge von 10,0 m (lt. Gestaltungssatzung dürfen Garagen eine Länge von 8,0 m nicht überschreiten, wenn sie auf der Grundstücksgrenze errichtet werden).**
- **Errichtung der Garage aus Holz (lt. Gestaltungssatzung sind Garagen nur in massiver Bauart, ausnahmsweise in Holzkonstruktion zulässig).**

Das Landratsamt Fürstfeldbruck wird bzgl. der abstandsflächenrechtlichen Zulässigkeit des Gebäudes, insbesondere hinsichtlich der Länge von über 9,0 m, um Überprüfung gebeten.

Abstimmung: 12 : 0

TOP 6 Zustimmung zur Planung der Parkplatz und Wegeerschließung im Klosteranger, Beauftragung der Verwaltung zur Stellung der Zuwendungsanträge; Beratung und Beschluss

Die Ausarbeitungen der Arbeitsgruppe Dorferneuerung III wurden dem Gemeinderat in vergangenen Sitzungen präsentiert und sehr positiv aufgenommen. Das Büro Lais ist mit der Umsetzung in eine technisch ausgereifte Planung beauftragt. Es wurde mit dem Amt für ländliche Entwicklung eine Gliederung des Fördergebietes und der Maßnahmen in einzelne Bauabschnitte besprochen. Demzufolge soll der Förder- und Bauabschnitt 1 „Parkplatz- und Wegeerschließung Klosteranger“ im kommenden Jahr 2021 erfolgen.

Die Verwendung der Prämie Gütesiegel Heimatdorf 2019 in Höhe von 50.000€ muss noch nachgewiesen werden.

Ggf. werden in Zusammenhang mit den im Frühjahr anstehenden Tiefbauarbeiten am Kinderhaus und Garefeld günstige Angebote abgegeben.

- Beauftragung Büro Lais in der 4. Bauausschusssitzung 17.10.2019 n.ö. Teil TOP 3
- Vorstellung Ergebnisse Bürgerbeteiligung, Arbeitsgruppe Dorferneuerung III Ortsmitte
- Vorstellung Entwürfe, weitere Planung mit Variante B,
- Pachtvertrag mit der Kirche, Kuratie St. Michael

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vorentwurf zum Wege- und Parkplatzbau im Bereich der Kirche, der Variante B einschl. Einfassung der Asphaltflächen und stimmt der Planung vom 02.11.2020 mit veranschlagten Kosten in Höhe von brutto 128.020,20 € einschl. Nebenkosten zu.

Zuzüglich wird der Planung eines Holzsteges gemäß der Beratung im Gemeinderat, einfache Ausführung überdacht, mit zu erwartenden Kosten von 20.000€ brutto und der Erneuerung des nördlichen Holzlattenzauns mit einer Länge von 160 Metern und verbundenen Kosten von 4.500 € zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt den entsprechenden Zuwendungsantrag zu stellen.

Abstimmung: 12 : 0

**TOP 7 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom
03.12.2020**

Beschluss:

Der Gemeinderat Adelshofen nimmt die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.12.2020 an und stimmt der Niederschrift mit zu.

Abstimmung: 12 : 0

TOP 8 Wünsche und Anträge

Gestaltungssatzung wäre sinnvoll für Stellplätze! (von TOP 3)

Das Brucker Forum hat einen Zuschuss für die Erwachsenenbildung für das Haushaltsjahr 2021 beantragt. Bisher wurden 400 Euro bezahlt. BGM Bals stellt zur Diskussion wie man weiter verfahren soll. Die Gemeinde stellt dem Brucker Forum Räume und Unterhalt kostenlos zur Verfügung. Es wird diskutiert ob man deshalb auf den Zuschuss verzichten sollte. Die Tendenz geht dahin den Zuschuss trotzdem weiterhin zu gewähren, da die Gemeinde viele Vorteile durch das Brucker Forum hat.

Die Gemeinde gewährt den Zuschuss in Höhe von 400 Euro für das Haushaltsjahr 2021.

Der Freizeitpark Mammendorf bedankt sich für die großzügige Spende.

Das Kath. Pfarramt stellt den Antrag sich mit der jährlichen Pauschale für die Weihnachtsbeleuchtung in Nassenhausen St. Martin in Höhe von 135 Euro zu beteiligen. BGM Bals fände es gut wenn das Pfarramt einen Verwendungsnachweis liefern könnte. Im GR wird rege diskutiert und tendiert dies abzulehnen.

BGM Bals wird die Kirchenverwaltung anschreiben und die Strombeteiligung ablehnen.

BGM Bals gibt die Ausgleichszahlungen für die Gewerbesteuer bekannt.

15. Gemeinderatssitzung Adelshofen, 18.12.2020
- öffentlicher Teil -
Seite 12

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt Herr 1. Bürgermeister Bals den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung um 21.10 Uhr.

Robert Bals
1. Bürgermeister

Sonja Engl
Protokollführerin