

Eröffnung der 14. Sitzung durch Herrn 1. BGM Robert Bals, Begrüßung der Gemeinderäte – besonders begrüßt Herr Bals die 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

■■■■■■ erkundigt sich nach der Präsentation/Info-Schreiben anstelle der Bürgerversammlung. Außerdem weist er darauf hin, dass die geplanten Termine (wie z. B. Weihnachtsfeiern etc.) noch im Internet stehen, und diese ja Corona bedingt nicht stattfinden.

Herr Bals sichert die umfangreiche Info-Broschüre incl. Weihnachtsbrief noch im Dezember zu. Außerdem werden alle geplanten Termine, Weihnachtsfeiern etc. im Internet entfernt.

TOP 2 Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Herr Bals hat folgende Bekanntgaben:

- Seniorenbrief wurde mit Gutscheine verteilt
- Hackschnitzelheizung in der MZH ist ausgefallen, die Förderschnecke ist abgebrochen, es musste der Bunker entleert werden (Hr. Bals zeigt dazu die gemachten Fotos), es dauerte einen Tag, dann war wieder alles behoben.
- Abnahme Lichtenberg im Dezember, Asphaltfeinschicht wurde gemacht, Begrünung muss noch gemacht werden.
- Dorfweiher/Mönch, Bretter sind durchgefaut, müssen erneuert werden und mit Lehm aufgefüllt werden (siehe gezeigtes Foto)
- Schließanlage im Rathaus wird voraussichtlich noch dieses Jahr installiert
- Bushaltestelle Adelshofen – Schmierereien – die Polizei hat das Ermittlungsverfahren eingestellt. Die Gemeinde muss nun die Schmierereien entfernen.
- Gespräch mit LRA, Herrn Bode, Herr Dittert, Pächter und BGM zwecks Biberabschuss hat stattgefunden. Es kann keine Ausnahmegenehmigung zum schießen erteilt werden.

- Im Mietshaus war die Heizung defekt, es ist wieder behoben worden. Außerdem muss die Dachrinne repariert werden, Spengler – Angebote werden eingeholt.
- Vergabe Garefeld - Nassenhausen, wird noch im Dezember gemacht
- DE Luttenwang, der Termin für die Bauabnahme konnte wegen der Schneedecke nicht stattfinden, wir haben jetzt bis Frühjahr Gewährleistung, Hr. Schwendele wird einen neuen Termin im Frühjahr vereinbaren
- Impfzentren, es sind 2 Impfzentren geplant (Olching und Germering)

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung

BV-Nr.: AD 023/2020 vom 10.11.2020
Vorhaben: 1. Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (BV-Nr.: E 2016-0110)
Bauort: Am Herrnacker 9a ,Fl.Nr.: 255/52 Gmk. Adelshofen
Bebauungsplan: 1. Änderung „An der Batzlerhalle“; 1. Änderung „Herrenacker“ und 5. Änderung „An der Batzlerhalle“
Bauherr: [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

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 255/52 der Gemarkung Adelshofen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu errichten.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.02.2016 hat der Gemeinderat dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück 255/52 der Gemarkung Adelshofen zugestimmt. Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat daraufhin die Baugenehmigung mit Bescheid vom 07.09.2016 (BV-Nr.: E 2016-0110) erteilt.

Die Baugenehmigung gilt nach Art 69 Abs. 1 BayBO vier Jahre. Diese Frist kann gemäß Art 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Mit Schreiben vom 03.08.2020 beantragt der Bauherr eine solche Fristverlängerung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Verlängerungsantrag zur Kenntnis und stimmt der beantragten 1. Verlängerung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück 255/52 der Gemarkung Adelshofen zu.

Abstimmung: 13 : 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung

BV-Nr.: AD 026/2020 vom 24.11.2020
Vorhaben: Anbau einer 2. Wohnung mit Garage und Stellplatz sowie Umbau und energetische Sanierung des best. Wohnhauses
Bauort: Aichangerstraße 9 ,Fl.Nr.: 20 Gmk. Adelshofen
Bebauungsplan: 1. Änderung „Adelshofen/Nord und Erweiterung I“
Bauherr: [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

[REDACTED] beabsichtigen das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 20 der Gemarkung Adelshofen umzubauen, eine Terrasse und einen Balkon anzubauen und das Gebäude energetisch zu sanieren. Zudem soll der westliche Gebäudeteil abgebrochen und hier eine 2. Wohneinheit in Form einer Doppelhaushälfte sowie eine Garage mit Flachdach angebaut werden.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **allgemeinen Wohngebietsflächen**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 30 BauGB

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifiz. Bebauungsplanes **1. Änderung „Adelshofen/Nord und Erweiterung I“**

Gebietsart: **WA**

GRZ = **0,23 < 0,25 zul.**

GFZ = **0,45 < 0,50 zul.**

§ 31 BauGB

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

- a) **Überschreitung der Baugrenzen durch das Garagengebäude um ca. 1,0 m in nordwestlicher Richtung (beantragter Abstand zur Straße/Gehweg 3,0 m)**
- b) **Terrasse und Balkon am Altbau liegen außerhalb der Baugrenzen**
- c) **Änderung der Dachneigung (Wohnhaus 38° wie Bestand /Garage mit Flachdach; 23 – 35° zul.)**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt –

Befreiungen **a), b) und c)** **ja**

B. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

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

“Gestaltungssatzung für Garagen und Dachgauben”

Nach den Vorschriften der Satzung müsste das an das Wohnhaus anzubauende Garage ein Satteldach mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen.

Beantragt ist hingegen ein Flachdach.

Zur Abweichung 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 Trinkwasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes der **Gruppe Landsberied**

ja

D. 3 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes **Obere Maisach** im Mischsystem
ja

E. Schutzgebiete / Sonstiges

Die südliche und westliche Abstandsfläche des geplanten Wohnhausanbaus fallen teilweise auf die angrenzenden Nachbarflurstücke 20/8 und 20/9 der Gemarkung Adelshofen.

Nur bezüglich dem Flurstück 20/9 liegt den Bauantragsunterlagen eine Abstandsflächenübernahmeerklärung bei. Diese ist jedoch nur von den Bauherrn und nicht vom Nachbarn unterzeichnet.

Die Genehmigungsbehörde wird diesbezüglich um Überprüfung gebeten.

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden insgesamt 4 Stellplätze (1 Garage und 3 freie Stellplätze) nachgewiesen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Nach eingehender Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag der [REDACTED] zum Anbau einer 2. Wohnung mit Garage sowie Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flurstück 20 der Gemarkung Adelshofen zu.

Für folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Änderung „Adelshofen/Nord und Erweiterung I“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Baugrenzen durch das Garagengebäude um ca. 1,0 m in nordwestlicher Richtung (beantragter Abstand zur Straße/Gehweg 3,0 m)
- Lage der Terrasse und Balkon am Altbau außerhalb der Baugrenzen
- Änderung der Dachneigung (Wohnhaus 38° wie Bestand /Garage mit Flachdach; 23 – 35° zul.)

Für die Abweichung von den Vorschriften der Gestaltungssatzung bezüglich der Errichtung der am Wohnhaus anzubauenden Garage mit Flachdach anstelle eines Satteldaches mit einer

Dachneigung und Dacheindeckung entsprechend dem Wohnhaus, wird ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt wird gebeten, die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu überprüfen.

Abstimmung: 13 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage

BV-Nr.: AD 025/2020 vom 24.11.2020

Vorhaben: Neubau von zwei Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus

Bauort: Pfaffenhofener Straße 13 ,Fl.Nr.: 183/2, Gmk. Adelshofen

Bauherr: [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

[REDACTED] beabsichtigt das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 183/2 der Gemarkung Adelshofen abzurechen und zwei Doppelhäuser sowie im nördlichen Bereich ein Einfamilienhaus zu errichten. Alle Gebäude sind mit Erd- und Dachgeschoss, einer Wandhöhe von 5,0 m und einer Dachneigung von 43° geplant.

A. Planungsrecht:

§ 5 BauGB

Das Bauvorhaben liegt in **allgemeinen Wohngebietsflächen und in Flächen für die Landwirtschaft (nördl. Grundstücksteil)**, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

§ 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: 0,40	
Art der baulichen Nutzung: Wohngebäude	

in einem Gebiet ohne Bebauungsplan	ja
im Geltungsbereich eines einf. Bebauungspl.	nein

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO **ja**
wenn ja, welchem? **Wohngebiet (WA)**
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”

Die Vorschriften der Satzung sind zu beachten.

D. Erschliessung:

D.1 Zufahrt: (Art. 4 BayBO)

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage des Flurstücks in angemessener Breite an einer be-
fahrbaren 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 Zweckverbandes zur Wasserversorgung der **Gruppe Landsberied** **ja**

D. 3 Abwasserbeseitigung:

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

F. Sonstige Angaben

Für das beantragte Objekt werden insgesamt **10 Stellplätze** nachgewiesen.

G. Verfahren

Die Nachbarunterschriften fehlen.

Nach eingehender Beratung fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage des [REDACTED] zum Neubau von zwei Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 183/2 der Gemarkung Adelshofen zu.

Abstimmung: 13 : 0

**TOP 6 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom
12.11.2020**

Beschluss:

Der Gemeinderat Adelshofen nimmt die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12.11.2020 an und stimmt der Niederschrift mit zu.

Abstimmung: 13: 0

TOP 7 Wünsche und Anträge

[REDACTED] erkundigt sich, ob die Biberbegehung in Nassenhausen schon war und teilt mit, dass es sich direkt an der Brücke Nassenhausen – Loitershofen staut. Dieser Biberdamm müsste entfernt werden.

[REDACTED] meldet eine Straßenabsenkung zwischen der Straße und dem Busbach beim Feldweg zwischen Luttenwang und Nassenhausen.

[REDACTED] berichtet über Beschwerden wegen der Esche am Selibertplatz, die Leute haben Sorge, dass die Äste evtl. runterkrachen könnten. Es ist die Frage, ob man diese zuschneiden könne.

[REDACTED] meint man hätte den Baum begutachtet, die Äste sind fest und es ist kein Totholz vorhanden, somit ist aktuell keine Gefährdung gegeben und es werde momentan von Baumpflegemaßnahmen abgesehen.

Herr Bals verliest das Schreiben der St. Martins Schützen, die einen Bedarf/Antrag auf eine Räumlichkeit für den Schützenverein im neu geplanten Feuerwehrhauses stellen. Dies soll in der Feuerwehrklausurtagung nochmal aufgegriffen und diskutiert werden.

14. Gemeinderatssitzung Adelshofen, 03.12.2020
- öffentlicher Teil -
Seite 9

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, schließt Herr 1. Bürgermeister Bals den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung um 20.30 Uhr.

Robert Bals
1. Bürgermeister

Sonja Engl
Protokollführerin