GEMEINDE EFFELTRICH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 7.SITZUNG DES GEMEINDERATES EFFELTRICH

Sitzungsdatum:	Montag, 16.11.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:34 Uhr
Ort:	im Pfarrsaal Effeltrich

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lepper, Peter

Mitglieder des Gemeinderates

Bertholdt, Christine
Dittrich, Heidemarie
Heimann, Kathrin
Herzog, Jens
Herzog, Stephanie
Hubich, Sebastian
Huppmann, Marco
Kupfer, Tobias
Meister, Corinna
Müller, Georg
Nützel, Jörg
Steiner, Christoph

Schriftführer

Hofmann, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Leuthäußer, Jan
Steinert, Johannes

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Bürgeranfragen	**2026/212**
2	Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.10.2026	**2026/213**
3	Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.10.2026	**2026/214**
4	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2026	**2026/215**
5	Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.)	**2026/216**
6	Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Abstellraum und Eingangsüberdachung; auf dem Grundstück Fl.Nr. 872/9 Gkg. Effeltrich (Bühlerhof); BVZ-15-2026-EFF	**2026/206**
7	Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 21 Gkg. Effeltrich (Bergstraße 8); BVZ 16-2026-EFF	**2026/192**
8	Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1370/2 Gkg. Effeltrich (Beethovenring 7); BVZ-17-2026-EFF	**2026/221**
9	Nepomukbrücke; Beschluss über die Tonnagebeschränkung	**2026/224**
10	Anfragen und Wünsche, Sonstiges	**2026/217**

Erster Bürgermeister Peter Lepper eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 7.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Effeltrich fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bürgeranfragen

Keine

Zur Kenntnis genommen

2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.10.2026

Beschluss:

Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.10.2026 bekannt.

1 Rathausquartier Effeltrich; Vorstellung einer ersten Idee

2 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

3 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.10.2026

Beschluss:
Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.10.2026 bekannt.

1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 14.09.2026

2 Aktualisierung der Gebührenbedarfsberechnung für die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Effeltrich, Angebote für den Kalkulationszeitraum 2028-2031

3 Aktualisierung der Gebührenbedarfsberechnung für die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Effeltrich Ortsteil Gaiganz, Angebote für den Kalkulationszeitraum 2028-2031

4 Vergütungsvereinbarung; Rechtsberatung. zur Erstellung eines Städtebaulichen- sowie Erschließungsverträgen im Rahmen von Bauturbo-Antrag

5 Pfarrhof Effeltrich; Austausch einer vorhandenen Gasentladungslampe gegen eine LED Lampe

6 Schule Effeltrich; Ertüchtigung der Brandschutztüren

7 Mietvertrag Gemeinde Effeltrich ./. Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich; Verlängerung der Rücktrittfrist

8 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

4	**Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2026**

Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt der o.a. Niederschrift zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

5	**Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.)**

Zur Kenntnis genommen

6	**Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Abstellraum und Eingangsüberdachung; auf dem Grundstück Fl.Nr. 872/9 Gkg. Effeltrich (Bühlerhof); BVZ-15-2026-EFF**

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Abstellraum und Eingangsüberdachung auf der Fl.Nr. 872/9 Gkg. Effeltrich.

Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im vorliegenden Fall nach § 246e BauGB (Bauturbo) zu behandeln.

Gemäß § 246e BauGB dürfen Gemeinden Maßnahmen zugunsten von Wohnungsbau im Außenbereich zulassen, wenn diese einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Innenbereich haben und wenn hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig. Die notwendig Abstandsflächenübernahme liegt dem Antrag bei.

In der Sitzung vom 15.06.2026 hat der Gemeinderat zur dazugehörenden Bauvoranfrage seine Zustimmung unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

Bauverpflichtung
Die Antragsteller haben auf der Fl.Nr. 872/9 Gkg. Effeltrich (Bühlerhof) innerhalb von 4 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung ein Wohnhaus zu errichten. Kommen sie dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Gemeinde innerhalb eines Jahres berechtigt, die Grundstücke zum jeweils gültigen Bodenrichtwert zu erwerben

Übernahme der Erschließungskosten
Die Antragsteller haben die Kosten für die Erschließung (Wege, Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) selbst zu tragen und zu errichten.

Notwendige Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen
Sollten für die Erteilung der Baugenehmigung Begrünungs- oder Kompensations-maßnahmenanfallen, sind diese durch die Bauherren auf deren Kosten zu errichten.

Bau- und Übergang der Erschließungsstraße

Die Antragsteller haben den Teil der Fl.Nr. 872/8 Gkg. Effeltrich, welcher zur Erschließung notwendig ist, auszubauen und diesen danach an die Gemeinde zu übergeben.

Weitere Infrastrukturmaßnahmen
Im Oberen Bühl liegt lediglich ein Mischwasserkanal. Dieser kann das zusätzliche Regenwasser nicht aufnehmen. Das Regenwasser ist somit anderweitig zu entsorgen. Dies kann über eine Zisterne (3m³ pro 100 m² befestigter Fläche) erfolgen. Alternativ könnte in den Regenwasserkanal im Oberen Bühl eingeleitet werden, dieser liegt nahe der Grenze der dortigen Baumschule, für einen Anschluss wäre jedoch das Einverständnis von anderen Eigentümern notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Bauherren einen entsprechenden Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Effeltrich schließen.

Beschluss:
Die Gemeinde Effeltrich erteilt die Zustimmung nach § 36 a BauGB unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages zwischen Antragsteller und Gemeinde.
Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages entsprechen den im Sachverhalt genannten städtebaulichen Auflagen der Gemeinde und werden als separater Tagesordnungspunkt im Gemeinderat beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

7 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 21 Gkg. Effeltrich (Bergstraße 8); BVZ 16-2026-EFF

Der Gemeinderat Effeltrich nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:
Der Gemeinderat Effeltrich erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 21 Gkg. Effeltrich (Bergstraße 8); BVZ 16-2026-EFF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

8 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1370/2 Gkg. Effeltrich (Beethovenring 7); BVZ-17-2026-EFF

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Althof II“ und ist demnach nach § 30 BauGB zu beurteilen. Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport.

Für das Vorhaben sind folgende Befreiungen notwendig:

- Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptdaches soll aus Kostengründen geringfügig unterschritten werden 42 Grad, statt 43 Grad.

- Dachneigung Giebel

5 Grad statt 43 Grad

- Anzahl der Vollgeschosse

Durch den Zwerchgiebel wird das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss, die Vorgeschriebene Traufhöhe wird eingehalten.

- Kniestock

75 cm statt 50 cm
Um das Dachgeschoss ideal ausnutzen zu können, soll der Kniestock auf 75cm erhöht werden, ähnliche Kniestöcke sind in der direkten Nachbarschaft vorhanden.

- Geländeauffüllung

59 cm statt 50 cm
Um das Gefälle auszugleichen und das Haus sinnvoll zu platzieren, soll am tiefsten Geländepunkt/Hauseck die maximale Auffüllung um ca. 9cm überschritten werden.

Weiterhin sind folgende Befreiungen notwendig, die Beantragung ist nachzureichen:

- Dachform Carport

Flachdach statt Satteldach

- Dachneigung Carport

Bedingt aufgrund der anderen Dachform

- Gestaltung Carport

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden, hier ist ein Carport mit Flachdach geplant, die Planung ist somit nicht einheitlich mit der Garage mit Satteldach des Nachbarn.

Befreiungen können erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berühren und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Beschluss:
Die Gemeinde Effeltrich erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB sowie die beantragten Befreiungen hinsichtlich Dachneigung Hauptdach sowie Giebel, Anzahl der Vollgeschosse, Kniestock, Geländeauffüllungen, Dachform Carport, Dachneigung Carport und Gestaltung des Carports zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1370/2 Gkg. Effeltrich (Beethovenring 7); BVZ 17-2026-EFF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

9 Nepomukbrücke; Beschluss über die Tonnagebeschränkung

Die Aktennotiz hinsichtlich der Tonnage liegt dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem vor.

Leider ist die Statik Berechnung bis heute nicht fertiggestellt worden.

Im Sinn einer dauerhaften Konstruktion ist es empfehlenswert die Tonnagebeschränkung nicht auf einen berechneten Maximalwert festzulegen, sondern als Dauerzustand eine geringere Last auszuschildern.

Das Ingenieurbüro empfiehlt eine Beschränkung auf 7,5t.

Des Weiteren sieht das Ingenieurbüro Zusätze wie „Landwirtschaft Frei“ kritisch, da dann keinerlei Tonnagebegrenzung mehr gilt.

Sollte eine höhere Tonnagebeschränkung gewünscht werden, müsste auf die Statik Berechnung gewartet werden.

Beschluss:
Der Gemeinderat Effeltrich beschließt, die Beschilderung der Nepomukbrücke auf 7,5 Tonnen mit dem Zusatz „Einsatzfahrzeuge frei“.

Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13

10 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

-gesperrtes Spielgerät Kita
->Bei der Reparatur wurden weitere Beschädigungen der Holzelemente festgestellt. Verwaltung hat bereits die notwendigen Ersatzteile bestellt. Lieferung erfolgt in KW 3 – 5 in 2027

Kalender Traktoren Effeltrich

Nepomukbrücke, Optik Steine neu und alt

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Peter Lepper um 19:34 Uhr die öffentliche 7.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich.

Peter Lepper
Erster Bürgermeister

Andreas Hofmann
Schriftführung