

# Gemeinde Ustersbach

## Niederschrift

über die

### 1. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **16. Januar 2018**  
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 21:30 Uhr**  
Ort: **in der Schule Ustersbach**  
Schriftführer/in: **Michael Glowatz**  
Zahl der geladenen Mitglieder: **13**  
Zahl der Anwesenden: **12**  
  
Vorsitzender: **Dr. Maximilian Stumböck, 1. Bürgermeister**

#### **Teilnehmer:**

1. Bürgermeister	Dr. Stumböck Maximilian
2. Bürgermeister	Schmid Bernhard
3. Bürgermeisterin	Völk Anja
Gemeinderat	Beck Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderat	Braun Andreas
Gemeinderat	Braun Christian
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kast Jürgen
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderat	Spennesberger Matthias

#### **Entschuldigt:**

Gemeinderat	Biber Andreas
-------------	---------------

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Dr. Maximilian Stumböck die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## ÖFFENTLICHER TEIL

1. **Wünsche und Anfragen von Bürgern**
2. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.12.2017 - öffentlicher Teil**

<b>Beschluss:</b> Die Niederschrift über die Sitzung vom 12.12.2017 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	<b>12 für / 0 gegen</b>
--	-------------------------

3. **Bauanträge**
- 3.1 **Bauantrag Einfamilienhaus und Doppelgarage, FINr. 1181/23 Gemarkung Ustersbach, Libellenweg 17, OT Mödishofen**

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 11.2 „Mödishofen Nord – Ost II“ der Gemeinde Ustersbach.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Befreiungen beantragt:

- Nr. 4.1.3:  
Vergrößerung des Dachvorsprungs von max. 50 cm auf 80 cm.
- Nr. 4.1.4:  
Errichtung einer außenwandbündigen Gaube bei einer Dachneigung kleiner 35° und Überschreitung der Drittelregelung bei der Gaubenbreite.
- Nr. 4.2.1:  
Erhöhung des Kniestockes, bzw. der Wandhöhe von 4,00 m auf 4,44 m bei Haustyp 2.

Begründung: Die Ausführungen sollen auf Wunsch der Bauherren erfolgen. Eine nähere Begründung erfolgte nicht.

Anmerkung der Verwaltung:

- zu Nr. 4.1.3:  
Der Verwaltung ist nicht bekannt, dass in diesem Baugebiet bereits schon mal eine Befreiung hinsichtlich der Vergrößerung des Dachvorsprungs erteilt worden wäre.
- zu Nr. 4.1.4:  
Die Errichtung einer außenwandbündigen Gaube wäre ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Diskrepanz von 2° ist optisch kaum wahrnehmbar.  
Die Dachgaube darf laut Festsetzung maximal 1/3 der Trauflänge ihrer maßgeblichen Dachseite betragen: 12,17 m x 1/3 = maximal 4,06 m. Nach den Planunterlagen der Bauherren beträgt die Dachgaube 4,0 m. Aus Sicht der Verwaltung ist bezüglich der 1/3 Regelung der Dachgaube keine Befreiung notwendig.

- zu Nr. 4.2.1:  
Die Firsthöhe von 9,00 m wird mit 5,47 m eingehalten, die Erhöhung der Wandhöhe hat deswegen keine städtebaulichen Auswirkungen.

<p><b>Beschluss:</b> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Zu den Befreiungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Mödishofen Nord – Ost II bezüglich der Vergrößerung des Dachvorsprungs von 50 cm auf 80 cm (Nr. 4.1.3), bezüglich der Errichtung einer außenwandbündigen Gaube ab einer Dachneigung von 33° statt ab 35° (Nr. 4.2.1) und bezüglich der Erhöhung der Wandhöhe von 4,0 m auf 4,44 m wird zugestimmt.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
---	--------------------------------

### 3.2 Antrag auf Befreiungen vom Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Libellenweg 1, Mödishofen, FINr. 1178/16 der Gemarkung Ustersbach

In der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2017 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben erteilt und zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11.1 Mödishofen Nord-Ost BA 1 zugestimmt:

- Das Gebäude soll mit einem Satteldach (Dachneigung 25 Grad) ausgeführt werden (zulässig nach Bebauungsplan 30 – 48 Grad). Die Erweiterung (Einliegerwohnung) des Erdgeschosses auf der Ostseite soll mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Die zulässige Wandhöhe von 6,00 m wird auf der Nordseite des Hauses (Libellenweg) mit einer mittleren Wandhöhe von 6,125 m um 12,5 cm überschritten.
- Die zulässige Firsthöhe von 7,20 m wird mit einer Höhe von 8,25 m um 1,05 m überschritten.

Nach Überprüfung des Bauantrages von der unteren Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Augsburg, wurde festgestellt, dass für dieses Bauvorhaben weitere bzw. andere Befreiungen notwendig sind, da u.a. der Haustyp anders eingestuft wurde.

Die Bauherren beantragen daher zusätzlich bzw. abweichend folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 11.1 Mödishofen Nord-Ost BA I:

- Nr. 4.1.1 und 4.2.1 Dachform Bezug Haustyp 4:  
Das Gebäude soll mit einem Satteldach (Dachneigung 25 Grad) ausgeführt werden (zulässig nach Bebauungsplan 30 – 48 Grad). Die Erweiterung (Einliegerwohnung) des Erdgeschosses auf der Ostseite soll mit einem Flachdach ausgeführt werden.  
Der an der östlichen Grundstücksgrenze liegende Carport soll mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Nr. 4.2 Haustyp Bezug Haustyp 4:  
Die zulässige Wandhöhe von 4,75 m wird auf der Nordseite (Wandhöhe 6,15 m) und der Südseite (Wandhöhe 6,05 m um 1,40 m bzw. 1,30 m überschritten. Das zweite Vollgeschoß liegt somit nicht im Dachgeschoß. Die zulässige Firsthöhe von 8,25 m wird eingehalten. durch die Planung der beiden Terrassen wird die festgesetzte Grundflächenzahl 1 von 0,25 um 0,05 und die Grundflächenzahl 2 von 0,375 um 0,045 überschritten. Die Terrassen wie auch die Zufahrten und Wege werden mit sickerfähigen und offenfugigen Belägen ausgeführt. Die Stellplätze werden mit Rasenpflaster befestigt.

- Nr. 4.5.2 Einfriedungen:  
Die Stellplätze sowie ein Teil des Carports liegen im Bereich des offenen Vorgartens. Die Fläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Um den Carport und die notwendigen Stellplätze anfahren zu können, muss natürlich ein Teil des Vorgartens befahren werden. Der verbleibende offene Vorgartenbereich wird gärtnerisch gestaltet und mit Gehölzen der Pflanzliste bepflanzt.

Eine darüber hinausgehende Begründung des Antrags wurde nicht vorgelegt.

<p><b><u>Beschluss:</u></b> Zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der abweichenden Dachform, abweichenden Wandhöhe, abweichenden Grundflächenzahlen und der Einfriedungen wird die Zustimmung erteilt. Die Flachdächer der Einliegerwohnung und des Carports sind zu begrünen.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
---	--------------------------------

### 3.3 Formlose Bauvoranfrage FINr 1178/50 und 1181/13 in Ustersbach, Mödishofen, Libellenweg 4, Verringerung Stauraum Garage

Die Architektin der Bauherrschaft legt eine formlose Bauvoranfrage bezüglich der Verringerung des Stauraums der Garage von 5 Meter auf 2 Meter vor (Festsetzung Nr. 4.4.5 des Bebauungsplanes Nr. 11.2 Mödishofen Nord-Ost BA II). Eingebaut werden soll ein elektrisch zu öffnenden Garagentors. Dadurch könne ohne Wartezeit auf der Straße direkt in die Garage eingefahren werden, wie bei einem Carport. Entsprechend könnte die Garage wie ein Carport (ohne Tor) betrachtet werden, der ja im Abstand von 1 m zur Straße erlaubt wäre. Insgesamt hätten die Bauherren dann auch zwei Stellplätze. Der Platz vor einer Garage zähle ja sowieso nicht als Stellplatz.

Begründung für die Ausführung sei laut Architektin das kleine, schwierige Grundstück. Andernfalls müsste die gewünschte Garage sonst vor dem Küchenfenster stehen.

Bereits in der Sitzung vom 26.09.2017 wurde die Befreiung der Festsetzungen zu folgenden Punkten des o.g. Bebauungsplanes in Aussicht gestellt:

- Firstrichtung rechtwinklig zu Grenze West, anstatt parallel zu Grenze Nord (knapp 10 Grad gedreht).
- II-geschossig mit Satteldach, Dachneigung 20 Grad, wobei Wandhöhe und Firsthöhe für
- Haustyp 3 eingehalten werden (erlaubt ist Haustyp 2 = I+D, Satteldach mit Neigung 30 – 48 Grad, Wandhöhe 4 m und Firsthöhe 9 m oder Haustyp 3 = 2 Vollgeschosse + Dach, Walmdach
- oder Pultdach mit Neigung 5 – 25 Grad, Wandhöhe 6 m und Firsthöhe 7,20 m).
- Garage und Carport mit Flachdach (begrünt).
- Die Garage steht an der Grenze, Garagentor im Abstand von 5 m zur Straße. Davor (wie ein Carport) ein Vordach, max. Länge an der Grenze 9 m.
- Fensteröffnungen > 1 m sind nicht untergliedert. Es handelt sich um ein Fertighaus, Untergliederungen sind nicht vorgesehen.

In der Sitzung vom 21.11.2017 wurde weiterhin die Befreiung der Drehung der Firstrichtung um 90 Grad bei Einleitung eines förmlichen Bauantrags in Aussicht gestellt.

Der Gemeinderat diskutiert über einen gleichgelagerten früheren Befreiungsantrag am Grundstück Nr. 16 im Baugebiet Mödishofen Nord-Ost. Hier wurde eine Befreiung bzgl. der Unterschreitung der Stauraumfläche um 0,5 m abgelehnt. Der Gemeinderat hält an der Einhaltung der Stauraumflächen vor Garagen fest.

<p><b>Beschluss:</b> Die Befreiung von der Verringerung des Stauraums vor der Garage von den im Bebauungsplan Mödishofen Nord-Ost BA II festgesetzten 5 Meter auf 2 Meter wird bei Einleitung eines förmlichen Bauantrags in Aussicht gestellt.</p>	<p><b>0 für / 12 gegen</b></p>
---	--------------------------------

#### 4. Widmung von öffentlichen Straßen

##### 4.1 Widmung des Seerosenwegs (Erweiterung) zur Ortsstraße nach Art. 6 und 46 Ziffer 2 BayStrWG

Die Verlängerung der Stichstraße „Seerosenweg“ – (Länge 0,0530 km) Fl.Nrn. 1178/51 und 1178/3 (teilweise) Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt Seerosenweg im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 1178/51 Gemarkung Ustersbach (Ende des bereits gewidmeten Seerosenwegs) und dem Endpunkt im südwestlichen Bereich der Flur.Nr. 1178/37 Gemarkung Ustersbach (Wendehammer Seerosenweg) soll als Ortsstraße gemäß Art. 6 und Art. 46 Ziffer 2 BayStrWG gewidmet werden.

Die Voraussetzungen der Widmung sind hier erfüllt. Die Gemeinde Ustersbach ist Trägerin der Straßenbaulast und gleichzeitig Eigentümerin der Fläche. Des Weiteren ist die Straße bereits vorhanden bzw. errichtet.

<p><b>Beschluss:</b> Die Verlängerung der Stichstraße „Seerosenweg“ – (Länge 0,0530 km) Fl.Nrn. 1178/51 und 1178/3 (teilweise) Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt Seerosenweg im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 1178/51 Gemarkung Ustersbach (Ende des bereits gewidmeten Seerosenwegs) und dem Endpunkt im südwestlichen Bereich der Flur.Nr. 1178/37 Gemarkung Ustersbach (Wendehammer Seerosenweg) wird als Ortsstraße gemäß Art. 6 und Art. 46 Ziffer 2 BayStrWG gewidmet.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
--	--------------------------------

##### 4.2 Widmung des Libellenwegs (Erweiterung) zur Ortsstraße nach Art. 6 und 46 Ziffer 2 BayStrWG

Die Verlängerung der Stichstraße „Libellenweg“ – (Länge 0,184 km) Teilfläche Fl.Nr. 1181/28 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt Libellenweg im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 1181/28 Gemarkung Ustersbach (Ende des bereits gewidmeten Libellenwegs Fl.Nr. 1178/20 Gemarkung Ustersbach) und dem Endpunkt im südwestlichen Eckpunkt der Fl.Nr. 1181/23 Gemarkung Ustersbach (Ende des Libellenwegs) soll als Ortsstraße gemäß Art. 6 und Art. 46 Ziffer 2 BayStrWG gewidmet werden.

Die Verlängerung der Stichstraße „Libellenweg“ – (Länge 0,015 km) Teilfläche Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt im südöstlichen Bereich der Fl.Nr. 1178/40 Gemarkung Ustersbach (Ende des gewidmeten Gehweges der Teilfläche Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach) und dem Endpunkt im südöstlichen Eckpunkt der Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach soll als Ortsstraße gemäß Art. 6 und Art. 46 Ziffer 2 BayStrWG gewidmet werden.

Die Voraussetzungen der Widmungen sind hier erfüllt. Die Gemeinde Ustersbach ist Trägerin der Straßenbaulast und gleichzeitig Eigentümerin der Flächen. Des Weiteren ist die Straße bereits vorhanden bzw. errichtet

<p><b>Beschluss:</b>          Beschlussvorschlag 1:          Die Verlängerung der Stichstraße „Libellenweg“ – (Länge 0,184 km) Teilfläche Fl.Nr. 1181/28 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt Libellenweg im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 1181/28 Gemarkung Ustersbach (Ende des bereits gewidmeten Libellenwegs Fl.Nr. 1178/20 Gemarkung Ustersbach) und dem Endpunkt im südwestlichen Eckpunkt der Fl.Nr. 1181/23 Gemarkung Ustersbach (Ende des Libellenwegs) wird als Ortsstraße gemäß Art. 6 und Art. 46 Ziffer 2 BayStrWG gewidmet.</p> <p>Beschlussvorschlag 2:          Die Verlängerung der Stichstraße „Libellenweg“ – (Länge 0,015 km) Teilfläche Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt im südöstlichen Bereich der Fl.Nr. 1178/40 Gemarkung Ustersbach (Ende des gewidmeten Gehweges der Teilfläche Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach) und dem Endpunkt im südöstlichen Eckpunkt der Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach wird als Ortsstraße gemäß Art. 6 und Art. 46 Ziffer 2 BayStrWG gewidmet.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
--	--------------------------------

#### 4.3 Widmung des Gehweges zwischen Seerosenweg und Libellenweg als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG

Der Gehweg zwischen dem Seerosenweg und dem Libellenweg – (Länge 0,025 km) Teilfläche der Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt der Nordost-Ecke der Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach und dem Endpunkt der Südost-Ecke der Fl.Nr. 1178/40 der Gemarkung Ustersbach soll als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet werden.

Folgende Widmungsbeschränkung ist vorgesehen: „nur Fußgänger“.

Die Voraussetzungen der Widmung sind hier erfüllt. Die Gemeinde Ustersbach ist Trägerin der Straßenbaulast und gleichzeitig Eigentümerin der Flächen. Des Weiteren ist der Gehweg bereits vorhanden. Der Gehweg muss dabei noch nicht entsprechend den gültigen technischen Regelwerken erstellt und auch noch nicht fertig gebaut worden sein. Der Gehweg muss nur für den entsprechend seiner Widmung zulässigen Gemeingebrauch (vgl. Art. 14 BayStrWG) verwendbar sein.

<p><b>Beschluss:</b> Der Gehweg zwischen dem Seerosenweg und dem Libellenweg – (Länge 0,025 km) Teilfläche der Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt der Nordost-Ecke der Fl.Nr. 1178/44 Gemarkung Ustersbach und dem Endpunkt der Südost-Ecke der Fl.Nr. 1178/40 der Gemarkung Ustersbach wird als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet. Die Widmung erfolgt mit der Beschränkung „nur Fußgänger“.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
--	--------------------------------

#### 4.4 Widmung des Gehweges zwischen Seerosenweg und des Feldweges Flurnummer 1213 als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG

Der Gehweg zwischen dem Seerosenweg und dem Feldweg Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach – (Länge 0,030 km) mit den Teilflächen der Fl.Nr. 1178/3 und 1178/49 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt der Südwest-Ecke der Fl.Nr. 1178/37 Gemarkung Ustersbach und dem Endpunkt Einmündung in den Feldweg mit der Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach soll als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet werden.

Folgende Widmungsbeschränkung ist vorgesehen: „nur Fußgänger“.

Die Voraussetzungen der Widmung sind hier erfüllt. Die Gemeinde Ustersbach ist Trägerin der Straßenbaulast und gleichzeitig Eigentümerin der Flächen. Des Weiteren ist der Gehweg bereits vorhanden. Der Gehweg muss dabei noch nicht entsprechend den gültigen technischen Regelwerken erstellt und auch noch nicht fertig gebaut worden sein. Der Gehweg muss nur für den entsprechend seiner Widmung zulässigen Gemeingebrauch (vgl. Art. 14 BayStrWG) verwendbar sein.

<p><b>Beschluss:</b> Der Gehweg zwischen dem Seerosenweg und dem Feldweg Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach – (Länge 0,030 km) mit den Teilflächen der Fl.Nr. 1178/3 und 1178/49 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt der Südwest-Ecke der Fl.Nr. 1178/37 Gemarkung Ustersbach und dem Endpunkt Einmündung in den Feldweg mit der Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach wird als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet. Die Widmung erfolgt mit der Beschränkung „nur Fußgänger“.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
--	--------------------------------

#### 4.5 Widmung des Gehweges zwischen Libellenweg und des Feldweges Flurnummer 1213 als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG

Der Gehweg zwischen dem Libellenweg und dem Feldweg Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach – (Länge 0,035 km) mit den Teilflächen der Fl.Nrn. 1181/28 und 1181/33 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt der Nordwest-Ecke der Fl.Nr. 1181 Gemarkung Ustersbach und dem Endpunkt Einmündung in den Feldweg mit der Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach soll als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet werden.

Folgende Widmungsbeschränkung ist vorgesehen: „nur Fußgänger“.

Die Voraussetzungen der Widmung sind hier erfüllt. Die Gemeinde Ustersbach ist Trägerin der Straßenbaulast und gleichzeitig Eigentümerin der Flächen. Des Weiteren ist der Gehweg bereits vorhanden. Der Gehweg muss dabei noch nicht entsprechend den gültigen technischen Regelwerken erstellt und auch noch nicht fertig gebaut worden sein. Der Gehweg muss nur für den entsprechend seiner Widmung zulässigen Gemeingebrauch (vgl. Art. 14 BayStrWG) verwendbar sein.

<p><b>Beschluss:</b> Der Gehweg zwischen dem Libellenweg und dem Feldweg Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach – (Länge 0,035 km) mit den Teilflächen der Fl.Nrn. 1181/28 und 1181/33 Gemarkung Ustersbach mit dem Anfangspunkt der Nordwest-Ecke der Fl.Nr. 1181 Gemarkung Ustersbach und dem Endpunkt Einmündung in den Feldweg mit der Fl.Nr. 1213 der Gemarkung Ustersbach wird als beschränkt öffentlicher Weg nach Art. 53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet. Die Widmung erfolgt mit der Beschränkung „nur Fußgänger“.</p>	<p><b>12 für / 0 gegen</b></p>
--	--------------------------------

## 5. Verschiedenes

Bänke im Wäldchen Abzweig Baschenegg: Wie in der Gemeinderatssitzung am 30.5.2017 angemerkt sollen die Bänke am Abzweig nach Baschenegg erneuert werden. In Absprache mit den Gemeinderäten Thomas Kögel und Markus Kohler werden 2 Metallbänke ähnlich der Sitzbank am Sühnedenkmal beschafft. Eventuell sollen die Bänke mit einem Tisch ergänzt werden. Der Platz wird mittels Betonplatten befestigt.

Bürgerversammlung mit Bürgerfest: Diese findet am Samstag, 21.4.2018, um 19.00 Uhr im Forum statt.