

Gemeinde Ustersbach

Niederschrift

über die öffentliche

13. Sitzung des Gemeinderates Ustersbach

Datum: **29. Juni 2021**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 19:45 Uhr**
Ort: **im Forum Ustersbach**
Schriftführer/in: **Andreas Sauer**
Zahl der geladenen Mitglieder: **13**
Zahl der Anwesenden: **11**

Vorsitzender: **Willi Reiter, 1. Bürgermeister**

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Reiter Willi
3. Bürgermeisterin	Völk Anja
Gemeinderat	Birle Andreas
Gemeinderätin	Braun Andrea
Gemeinderätin	Fischer Angelika
Gemeinderat	Hillenbrand Hubert
Gemeinderat	Kögel Thomas
Gemeinderat	Kohler Markus
Gemeinderätin	Ortner Angelika
Gemeinderätin	Repasky Martina
Gemeinderätin	Seldschopf Claudia

Entschuldigt:

2. Bürgermeister	Schmid Bernhard
Gemeinderat	Braun Christian

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Willi Reiter die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

ÖFFENTLICHER TEIL

1. Wünsche und Anfragen von Bürgern

Es gibt keine Wünsche und Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 22.06.2021 - öffentlicher Teil

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da die Niederschrift bei Ladungsfrist noch nicht erstellt war.

3. Bauanträge

3.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1224/1 der Gmkg. Ustersbach, Bahnhofstr. 31

Auf dem Grundstück mit Fl.Nr. 1224/1 Gmkg. Ustersbach befindet sich bereits ein Einfamilienhaus mit Wintergarten und ein Nebengebäude. Das vorgestellte Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist diesen Teil des Grundstücks als gemischte Baufläche aus. Die Bauwerber beantragen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einer mittleren Teilfläche von Fl.Nr. 1224/1, Gmkg. Ustersbach wie folgt:

Wohnhaus: 11,00 m x 10,00 m = 110,00 m² rechteckiger Erker 6,18 m² (1,50 m x 4,12 m) und Windfang 13,05 m² (5,00 m x 2,61 m). WH 6,40 m, FH 9,28 m – Wiederkehr WH 6,40 m, FH 7,59 m. Das Wohnhaus soll unterkellert und zweigeschossig mit Satteldach DN 30° ausgeführt werden. Auf der Südseite soll das Wohnhaus einen zweigeschossigen, rechtwinkligen Erker mit Wiederkehr erhalten.

Garage: 7 m x 8,10 m = 56,70 m, WH 4,12 m, FH 6,63 m, SD 30°DN,
Die Dachüberstand jeweils einen von 1,0 m. Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstr. 31.

Sicht der Verwaltung:

Es handelt sich um eine Außenbereichslage gemäß § 35 (2) BauGB, da nicht nach Abs. 1 privilegiert. Angrenzend auf der Fl.Nr. 1224/3 befindet sich bereits auf der geplanten Grundstückstiefe ein Wohngebäude. Eine Bebauung mit **E+I+D** und Satteldach würde keine städtebaulichen Spannungen erzeugen, da in der näheren Umgebung bereits Gebäude mit einer E+I+D-Bebauung vorhanden sind. Ein Gebäude mit einer DN von 25° ist bereits vorhanden. Es wäre allerdings städtebaulich zuträglich, wenn eine Firsthöhe von max. 9 m eingehalten würde. Im Übrigen würde sich die aktuelle Planung in die nähere Umgebung einfügen.

Aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde wäre an der geplanten Stelle nur ein Einfamilienhaus in **E+D** Bauweise und Satteldach in 2. Reihe unter der Voraussetzung, dass der östliche Giebel des neuen Wohnhauses nicht weiter nach Osten rückt als beim nördlichen Nachbargebäude, auf der Basis von § 35 Abs. 2 BauGB denkbar. In der Gemeinderatssitzung am 08.12.2020 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 1224/1 Gmkg. Ustersbach positiv behandelt. Folgende Höhekoten liegen vor: OK FFB EG= +- 0,00 = 469,90 m ü NN, bezogen auf OK Mitte Einfahrt Straßenrand 469,67 über NN. OK Kanaldeckel = 469,54 über NN. Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

<p>Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 1224/1 der Gmkg. Ustersbach, Nähe Bahnhofstr. 31“ wird erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

4. **Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes "SÜD II" zur Errichtung einer Holzüberdachung mit Trapezblechdach auf der Fl.Nr. 211/30 der Gmkg. Ustersbach, Dr.-Hoh-Str. 18**

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 211/30 der Gmkg. Ustersbach befindet sich ein genehmigtes Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Das Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „SÜD II“ und dessen 1. Änderung. Der Bauwerber beantragt hier die Errichtung einer Holzüberdachung mit einer Trapezblechabdeckung nördlich des Bestandsgebäudes. Die Fläche soll 27 m² betragen. Die Holzüberdachung soll außerhalb des Baufensters situiert, unabhängig von der Doppelgarage und größer als zulässig errichtet werden. Daher werden folgende Befreiungen beantragt:

- Befreiungen von der (Plan-)Festsetzung, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze platziert, mit Garage zusammengebaut werden müssen, in der Gestaltung mit der Garage abzustimmen sind und lediglich eine Fläche von 15 m² umfassen dürfen.

Begründung: „Die Holzüberdachung soll aus Platzmangel außerhalb des Baufensters entstehen.“

Sicht der Verwaltung:

Die Holzüberdachung stellt ein Gebäude und eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar. Das Gebäude ist verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO zulässig, da es den Rauminhalt von 75 m³ nicht überschreitet. Die Verfahrensfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden. Zum einen Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO, zum anderen ist der Bebauungsplan „SÜD II“ 1. Änderung, maßgeblich.

Es werden zur rechtmäßigen Errichtung Befreiungen für Situierung außerhalb des Baufensters, Errichtung getrennt und unabhängig von der Garage und Überschreitung der zulässigen Fläche von 15 m² benötigt. § 31 BauGB ist als erfüllt anzusehen, insbesondere die Grundzüge der Planung werden vom vorliegenden Bauvorhaben nicht berührt. Es bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken, die erforderlichen Zustimmungen zu erteilen.

<p>Beschluss: Die Zustimmung zu den Befreiungen von der (Plan-)Festsetzung, dass die Holzüberdachung außerhalb des Baufensters platziert wird, getrennt und unabhängig von der Garage errichtet und eine Fläche von 27 m² umfassen darf, wird erteilt.</p>	<p>11 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

5. **Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren Kutzenhausen Nr. 30 "An der Loh" in Maingründel**

Die Gemeinde Kutzenhausen hat in der Sitzung vom 19.12.2019 beschlossen, für eine Teilfläche der Flur-Nr. 888/1 der Gmkg. Maingründel einen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB aufzustellen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ i.S. d. § 4 BauNVO.

In gleicher Sitzung hat das Gremium zudem beschlossen, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zur Anwendung kommt.

Die Gemeinde möchte die Fläche als Wohngebiet entwickeln und damit einen endgültigen Ortsrand an dieser Stelle schaffen. Das Planvorhaben befindet sich im Westen vom Ortsteil Maingründel. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gmkg. Maingründel: 488, 489, 871, 888/1. Das Vorhaben hat eine Gesamtgröße von 2.741 m².

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass Belange der Gemeinde Ustersbach nicht berührt sind.

Beschluss:

Die Gemeinde Ustersbach nimmt die Bauleitplanung zum Bebauungsplan "An der Loh" im OT Maingründel in der Fassung vom 19.05.2021 zur Kenntnis und macht keine Einwände geltend.

11 für / 0 gegen

6. Verschiedenes

Gemeinderätin Claudia Seldschopf informiert, dass durch die starken Regenfälle auf dem Friedhof sich Absenkungen im Bereich von Gräbern und Bepflanzungen gebildet haben. Sie bittet um Abhilfe und Überprüfung.

Des Weiteren weist sie auf einen Vortrag über Pfarrer Kneipp am 14.07.2021 um 14.30 Uhr hin. Gemeinderätin Angelika Fischer regt an, die Volkshochschule Ustersbach wieder zu reaktivieren.

Erster Bürgermeister Willi Reiter begrüßt diesen Vorschlag und regt seinerseits an, einen entsprechenden Tagesordnungspunkt auf die kommende Gemeinderatssitzung zu stellen.