



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 17.05.2021

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Csilla Keller-Theuermann
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 17 anwesend. Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Klaus Schäffler Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Thomas Stumpferl Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 12.04.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 17.05.2021

Öffentlicher Teil

1 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Fl.-Nr. 144/24, Gemarkung Sulzemoos, Buchenweg 9, 85254 Sulzemoos

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, die Terrasse des Einfamilienhauses teilweise mit einer Überdachung zu überbauen. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sulzemoos Nr. 2, Unteres Dorf - Am Steindlbachgraben, 1. Änderung“ dahingehend, dass der Bauraum mit der geplanten Terrassenüberdachung überschritten wird.

Da die beantragte Terrassenüberdachung nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei wäre, jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, ist ein Antrag auf isolierte Befreiung erforderlich.

Die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

2 Bauantrag zur Errichtung eines Carports und Festverglasung eines bestehenden Balkons, Fl.-Nr. 467/1, Gemarkung Wiedenzhausen, Hochstraße 1, 85259 Wiedenzhausen

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Antrag die Errichtung eines Carports neben der bestehenden Doppelgarage sowie die Festverglasung des bestehenden Balkons.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiedenzhausen Nr. 1“ inkl. der 1. Änderung.

Da der geplante Carport sich außerhalb des hierfür festgesetzten Bauraumes befindet, ist ein Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans, wie schon für die damalige Errichtung der Doppelgarage erforderlich und bewilligt, notwendig. Dieser wurde mit vorliegendem Bauantrag gestellt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag nebst dem Befreiungsantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 17:0

3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses (Variante A) oder zwei Einfamilienhäuser (Variante B) mit Garagen, Fl.-Nr. 102/30, Gemarkung Einsbach, Hopfenstraße 14, 85254 Einsbach

Sachverhalt:

Der Bauwerber legt einen Antrag auf Vorbescheid mit 2 Planvarianten (A und B) zur Abklärung der möglichen Bebauung vor. Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Nr. 2 a, Einsbach“. Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1974.

Das Grundstück ist 1.132 m² groß und bebaubar mit

- Ein- und Zweifamilienhäusern
- E + D, 1 Vollgeschoss
- Walmdach, Dachneigung 24° - 30°
- GFZ und GRZ 0,4
- Umfassungswandhöhe 3,4 m, Sockelhöhe 0,5 m
- Garagen dürfen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden, Grenzgaragen müssen direkt an die Grenze gebaut werden
- Garagen mit Pultdach, Dachneigung 10°, Traufhöhe bis 2,75 m



Variante A, Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen

Frage 1

Ist das Vorhaben, wie in den Plänen dargestellt, jeweils unter Berücksichtigung der nachfolgend beantragten Befreiungen bauplanungsrechtlich zulässig?

- A1. Im Bebauungsplan ist ein Walmdach vorgesehen. Kann von dieser Festsetzung befreit werden und ist eine Ausführung als Satteldach möglich?
- A2. Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung vom 24°-30° vorgesehen. Kann von dieser Festsetzung befreit werden und ist eine Ausführung als Dach mit bis zum 45° möglich?
- A3. Können Garagen (ggf. Carport) außerhalb der dafür zeichnerisch in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche, wie in den Plänen dargestellt, errichtet werden?
- A4. In dem Bebauungsplan ist ein Vollgeschoss und 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) und 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) zwingend vorgesehen. Ist es möglich zwei Vollgeschosse zu errichten? Dabei würde die beabsichtigte Geschossflächenzahl GFZ 0,56 statt 0,4 betragen. Die Grundflächenzahl würde weiterhin nicht die vorgeschriebene GRZ = 0,4 überschreiten.

Es werden die benötigten Befreiungen zu A1 - A4 beantragt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 17.05.2021

Öffentlicher Teil

Frage 2

Ist die vorgesehene Teilung des Grundstücks zulässig?

Das geplante Maß der Nutzung, Grundfläche (GRZ) beträgt 0,28. Bei der möglichen Teilung des Grundstücks würde das östliche Haus mit Garten von dem westlich gelegenen Grundstücksteil mit den Garagen bzw. Carports räumlich getrennt. Insgesamt für die zwei Teilgrundstücke würde die GFZ weiterhin 0,28 betragen.

Variante B, Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit Garagen

Frage 1

Ist das Vorhaben, wie in den Plänen dargestellt, jeweils unter Berücksichtigung der nachfolgend beantragten Befreiungen bauplanungsrechtlich zulässig?

- B1. Im Bebauungsplan ist ein Walmdach vorgesehen. Kann von dieser Festsetzung befreit werden und ist eine Ausführung als Satteldach möglich?
- B2. Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 24 - 30° vorgesehen. Kann von dieser Festsetzung befreit werden und ist eine Ausführung als Dach mit bis zu 45° möglich?
- B3. Können Garagen (ggf. Carport) außerhalb der dafür zeichnerisch in dem Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, wie in den Plänen dargestellt, errichtet werden?
- B4. Ist die geringfügige Überschreitung (2 bis 3 m²) des zeichnerisch vorgesehenen Baufensters zulässig?
- B5. In dem Bebauungsplan ist ein Vollgeschoss und 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) und 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) zwingend vorgesehen. Ist es möglich zwei Vollgeschosse zu errichten? Dabei würde die beabsichtigte Geschossflächenzahl bei östlich gelegenen Haus GFZ 0,5 statt 0,4 und bei dem westlich gelegenen Haus 0,68 statt 0,4 betragen. Die Grundflächenzahl würde weiterhin nicht die vorgeschriebene GRZ = 0,4 überschreiten.

Es werden die benötigten Befreiungen zu B1 - B4 beantragt.

Bislang wurden beispielhaft folgende Befreiungen in diesem Baugebiet gewährt:

- Römerstraße 42:
Gst.-Fl. 1.033 m²
- Errichtung von Satteldächern
 - Überschreitung der festgesetzten Dachneigung beim Hauptdach um 13 Grad und beim Garagendach um 33 Grad (Dächer mit 43° errichtet)
 - Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 0,57 m
 - Errichtung der Garage außerhalb des festgesetzten Standortes
 - Überschreitung der Baugrenze mit der Garage um 2,0 m
- Hopfenstraße 16 a, b:
Gst.-Fl. 957 m²
- Errichten eines Doppelhauses statt eines Ein- oder Zweifamilienhauses
 - Errichten von 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoss ist ein Dachgeschoss)
 - Errichten eines Satteldaches statt eines Walmdaches auf dem Wohnhaus
 - Errichten eines Satteldaches statt eines Pultdaches auf der Garage
 - Erhöhen der Dachneigung des Wohnhauses auf 43°
 - Erhöhen der Dachneigung der Garage auf 38°
 - Errichten einer Garagenwandhöhe von 3,00 m statt 2,75
 - Befreiung von der Garagenbaulinie
 - Überschreiten des Bauraumes mit der Garage um 16m²
- Hopfenstraße 18 a, b:
Gst.-Fl. 967 m²
- Errichten eines Doppelhauses statt eines Ein- oder Zweifamilienhauses
 - Errichten von 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoss ist ein Dachgeschoss)
 - Errichten eines Satteldaches statt eines Walmdaches auf dem Wohnhaus
 - Errichten eines Satteldaches statt eines Pultdaches auf der Garage
 - Erhöhen der Dachneigung des Wohnhauses auf 43°
 - Erhöhen der Dachneigung der Garage auf 30°

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

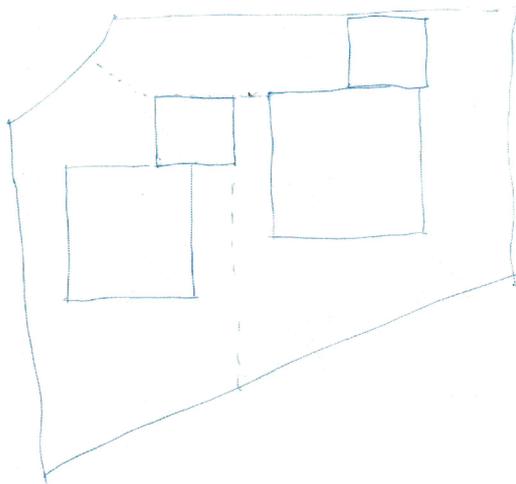
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 17.05.2021

Öffentlicher Teil

- Errichten einer Garagenwandhöhe von 3,00 m statt 2,75m
- Befreiung von der Baulinie für das Wohn- und Garagengebäude
- Höherstufung des Gebäudes um 0,12 m
- Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung: Errichten von Stellplätzen im Vorgartenbereich

Hopfenstraße 10: - Überschreitung der Baugrenze nach Süden
Gst.-Fl. 792 m²

Die Verwaltung schlägt folgende Situierung der Garagen zu Variante B vor:



Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt lediglich der Variante B zu. Die Garagen sind jedoch nach dem Vorschlag der Verwaltung zu situieren. Die benötigten Befreiungen werden in Aussicht gestellt. Durch die Teilung entstehende Kosten an den Zufahrten bzw. für Kanalhausanschlüsse sind von dem Antragsteller zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: 17:0

4 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

1. Arbeitskreis-Sitzungen der WestAllianz
Die Gemeinderatsmitglieder aus den jeweiligen Arbeitsgruppen (Klimaschutz, Wirtschaft, Mobilität) berichten über die Ergebnisse der Arbeitsgruppentreffen.
2. Kult A8 Veranstaltungen
3. Sitzung Stiftungsrat Bürgerstiftung
Projektförderungen beschlossen:
 - 5.000,- Euro für ein Gerät bei der Neugestaltung des Spielplatzes am Pfarrheim in Einsbach
 - für Utensilien der neuen Abteilung (Spiel und Sport für Kinder) vom Sportverein Sulzemoos
4. 1200-Jahrfeier
Maiandacht abgesagt

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 17.05.2021

Öffentlicher Teil

5. Ottobahn
Gespräch mit Bundesverkehrsminister
6. Geh- und Radweg Oberroth/Welshofen/Sulzemoos/Wiedenzhausen
Die Gemeinden Erdweg, Schwabhausen und Sulzemoos wollen in Planung gehen

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer