Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	**Nummer: 2021/453**	Datum: 25.11.2021
Öffentlichkeitsstatus:	**öffentlich**	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-MG
Verfasser/in:	Grüner, Michaela / Ziegler, Petra		
Sitzung		**Termin**	**Status**
Gemeinderat		**07.12.2021**	**beschließend**

Betreff: **TOP 5: Neufassung der Ortsgestaltungssatzung (OGS)**

Beratungsfolge:

Anlagen:
Entwurf der Ortsgestaltungssatzung Stand 23.11.2021
Entwurf Anlage 1 zur Ortsgestaltungssatzung, Lageplan Geltungsbereich
Entwurf Anlage 2 zur Ortsgestaltungssatzung, Pflanzliste
Entwurf Begründung zur Ortsgestaltungssatzung Stand 23.11.2021

Vortrag:
Der beigefügte Entwurf der Ortsgestaltungssatzung wurde in den Sitzungen der Ortsentwicklungskommission vom 28.07.2021 und 13.10.2021 gemeinsam mit der Kreisbaumeisterin, Frau Volk, und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erarbeitet.

Auf die jeweiligen Niederschriften der beiden Kommissionssitzungen wird verwiesen.

Der Entwurf der Begründung fasst alle Änderungen hinsichtlich Anlasses, Zweck, Geltungsbereich, Festsetzungen und der Pflanzliste (Anlage 2 zur Ortsgestaltungssatzung) kurz zusammen.

Anmerkung der Verwaltung zu § 2 OGS:

Bei der bisherigen Formulierung der Ortsgestaltungssatzung, deren Beibehaltung von der Kreisverwaltungsbehörde empfohlen wird, kommt es bei der gemeindlichen Vorprüfung im Fall von Grundstücken mit sehr unterschiedlichen Geländehöhen oft zu Schwierigkeiten, da hier das Gelände von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzt werden muss. Die Festsetzung des Geländes erfolgt aber erst im Zuge der Baugenehmigung, sodass eine Beurteilung durch die Gemeinde im Vorfeld – notwendig für das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens – nicht möglich ist.

Dementsprechend hält die Verwaltung die neu erarbeitete Regelung, d. h. ein Höhenbezugspunkt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, für geeigneter. Dieser ist entweder durch die Straßenplanung oder durch Teile der Straßenentwässerung (z. B. Kanaldeckel) gegeben. Dadurch kann die Gemeinde den Bauherrn und Planern verbindliche Höhen anhand geben.

Eine solche Festsetzung ist auch in mehreren Bebauungsplänen der Gemeinde bereits enthalten. In der Praxis wurden damit gute Erfahrungen gemacht.

<u>Vorschlag zum Beschluss:</u>

§ 2 Abs. 1 OGS wird wie im Entwurf vom 23.11.2021 vorgesehen, unverändert beibehalten.

Anmerkung der Verwaltung zu § 4 OGS Begründung

Insbesondere um die vorhandene homogene Dachlandschaft mit heute noch überwiegend ungestörten Dachflächen zu erhalten, ist es aus Sicht der Verwaltung empfehlenswert, an der bisher geltenden Regelung festzuhalten. Die Festsetzungen hierzu (Dachneigung, Außenbereite, Abstand zum First sowie Abstand der Gauben zueinander und zum Ortgang) bedingen sich gegenseitig. Wird auch nur ein Kriterium geändert, stellt dies einen gravierenden Eingriff bezüglich der Dachgestaltung dar.

<u>Vorschlag zum Beschluss:</u>

§ 4 Abs. 3 OGS wird wie im Entwurf vom 23.11.2021 vorgesehen, unverändert beibehalten.

<u>Vorschlag zum Beschluss:</u>
Der beigefügte Satzungsentwurf zur Neufassung der Ortsgestaltungssatzung vom 23.11.2021 mit Anlage 1 (Geltungsbereich Lageplan) und Anlage 2 sowie der Entwurf der Begründung zur Ortsgestaltungssatzung vom 23.11.2021 wird mit den in dieser Gemeinderatssitzung entschiedenen Änderungen beschlossen. Der beigefügte Satzungsentwurf samt Anlagen und der Entwurf der Begründung sind Bestandteil dieses Beschlusses.

.....	.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister	Sachbearbeiter