

Gemeinde Gessertshausen

Niederschrift

über die öffentliche

11. Sitzung des Gemeinderates Gessertshausen

Datum: **5. August 2019**
Uhrzeit: **19:30 Uhr - 21:15 Uhr**
Ort: **im großen Sitzungssaal des Rathauses Gessertshausen**
Schriftführer/in: **Alexander Bastian**
Zahl der geladenen Mitglieder: **17**
Zahl der Anwesenden: **12**

Vorsitzender: **Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister**

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Mögele Jürgen
Gemeinderat	Breunig Michael
Gemeinderat	Dr. Buhl Wolfgang
Gemeinderat	Fendt Christian
Gemeinderat	Mayr Thomas
Gemeinderat	Oberlander Michael
Gemeinderat	Saßen Theodor
Gemeinderat	Schaller Herbert
Gemeinderat	Sohr Herbert
Gemeinderat	Wiedemann Hubert
Gemeinderat	Winnerl Roman
Gemeinderat	Ziegler Roland

Entschuldigt:

2. Bürgermeister	Pux Werner
3. Bürgermeister	Bauer Karl
Gemeinderat	Rößle Wolfgang
Gemeinderat	Stegmann Eugen
Gemeinderat	Zaha Markus

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

ÖFFENTLICHER TEIL

1. Wünsche und Anfragen von Bürgern

a) Bürgerversammlung

Es wurde angefragt, wann die nächste Bürgerversammlung stattfindet. Die Bürgerversammlung für das Jahr 2019 findet voraussichtlich im September / Oktober statt.

b) Sperrung Blumenstraße

Es erfolgt eine Anfrage, bis wann die halbseitige Sperrung der Einmündung Blumenstraße in die Oberschönenfelder Straße zurückgebaut wird. Die Verwaltung informiert, dass die Arbeiten bereits vergeben wurden und eine Fertigstellung für die nächsten Wochen zu erwarten ist.

c) Anbringung eines Zebrastreifens

Es wurde gebeten, ob an der Schulstraße ein Zebrastreifen errichtet werden kann. Dies soll einen Sicherheitsgewinn der Schulkinder bringen. Ein offizieller Antrag wird nachgereicht. Die Verwaltung sichert eine Überprüfung zu.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.07.2019 - öffentlicher Teil

Beschluss: Die Niederschrift über die Sitzung vom 15.07.2019 – öffentlicher Teil – wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.	12 für / 0 gegen
--	-------------------------

3. Bauanträge

3.1 Änderungsantrag zum Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flur-Nr. 80, Gemarkung Döpshofen, Scheppacher Str. 1

Ein Beschluss erfolgt daher nicht.

3.2 Tektur zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage auf Flur-Nr. 270, Gemarkung Deubach, Kutzenhausener Str. 7

Ein Beschluss erfolgt daher nicht.

4. Änderung / Anpassung der Gebührensatzung für die Benutzung der Kindertageseinrichtung

Beschluss: Der Gemeinderat beschließt die 3. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Kindertageseinrichtung der Gemeinde Ges-	8 für / 4 gegen
---	------------------------

sertshausen.

Die Gebührenerhöhung beträgt für das erste Kind unabhängig von der Buchungszeit für die Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort 5,00 € / mtl.

5. **Änderung zur Erweiterung und Erneuerung des bestehenden Milchviehstalles sowie Nutzung zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten mit Strohlagerung auf Flur-Nr. 334 der Gemarkung Wollishausen, stattdessen Ersatzbau**

Das Bauvorhaben „Erweiterung und Erneuerung des bestehenden Milchviehstalles sowie Nutzung zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten mit Strohlagerung“ auf Fl.Nr. 334 Gemarkung Wollishausen befindet sich im Außenbereich und umfasst einen überdachten Anbau an die bereits genehmigte und errichtete landwirtschaftliche Lagerhalle.

Die Zulässigkeit des privilegierten Bauvorhabens im Außenbereich bestimmt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sind vorgenannte Bauvorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und ein entsprechender Privilegierungsgrund vorliegt.

Nun erfolgte eine Planänderung:

„Statt der geplanten Erweiterung und Erneuerung findet nun ein Ersatzneubau statt. Die Planungen sind dahingehend jedoch gleichgeblieben.“

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat die Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den Ersatzneubau bestätigt.“

<p>Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</p>	<p>12 für / 0 gegen</p>
--	--------------------------------

6. **Bekanntgaben**

7. **Anfragen des Gemeinderats**

a) **Querungshilfe in der Schulstraße**

Herr Breuning übergibt der Verwaltung einen Antrag auf Prüfung einer Querungshilfe (s. TOP 1)

8. **Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garagen, Carport und Stellplätzen auf Flur-Nr. 529/2, Gemarkung Gessertshausen, Schulstr. 10 + 12**

In der Gemeinderatssitzung vom 03. Dezember 2018 wurde eine formlose Bauvoranfrage zum Bau eines Mehrfamilienhauses auf Flur-Nr. 529/2, Gemarkung Gessertshausen Nähe Schulstraße behandelt. *Auf den anliegenden Beschlussbuchauszug darf verwiesen werden.*

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Steineberg“ in Gessertshausen. Das Gebiet ist ein reines Wohngebiet (WR).

Eine formlose Bauvoranfrage zur nun vorliegenden konkreten Planung wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 03. Dezember 2018 behandelt.

Der Bauherr reichte nun Anfang Juni 2019 den Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf der Flur-Nr. 529/2, Gemarkung Gessertshausen, Schulstraße 10 und 12 ein. Es sollen insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen, davon vier 2-Zimmerwohnungen, acht 3-Zimmerwohnungen und vier 4-Zimmerwohnungen.

Es sollen 35 Stellplätze bzw. 31 Stellplätze errichtet werden.

Das Bauvorhaben wurde sowohl in der Gemeinderatssitzung am 15.07.2019 und in der Umwelt- und Bauausschusssitzung am 23.07.2019 behandelt.

Zusammenfassung des Gesprächs der Mitglieder des Umwelt- und Bauausschusses mit dem Bauherrn:

Der Bauherr hat wegen der Hochwasserproblematik ein Hydraulisches Gutachten bei der Firma aquasoli für das Grundstück mit der Flur-Nr. 529/2 der Gemarkung Gessertshausen in Auftrag gegeben. Dieses liegt noch nicht vor.

Seitens einiger Gemeinderatsmitglieder wurde angeregt, die Wohnfläche zu reduzieren, indem statt 3 Geschosse 2 Geschosse geplant werden, dies würde auch zu einem verminderten Stellplatzbedarf führen.

Hierbei gab ein Gemeinderat zu bedenken, dass trotz der Deckung des erheblichen Wohnbedarfs, der enorme Flächenverbrauch nicht weiter fortschreiten soll und hierzu die Erhöhung der Geschossfläche zielführend ist.

Eine längere Diskussion wurde über die Verkehrsproblematik in dem Wohngebiet Steineberg geführt.

Es wird gewünscht, den Gehweg an der Schulstraße auf die ganze Längsseite des Grundstücks Flur-Nr. 529/2 der Gemarkung Gessertshausen um 0,50 m zu verbreitern.

Es wird vorgeschlagen, die Gemeinde Gessertshausen erwirbt vom Grundstückseigentümer ein Teil des Grundstücks im Umfang von ca. 38 m².

Kompromissvorschlag:

Der Bauherr veranlasst die Eintragung einer unwiderruflichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Gessertshausen. Hierdurch wird der Gemeinde das Recht eingeräumt entlang der südlichen Grundstücksgrenze in der Breite von 0,50 m eine Gehwegverbreiterung vorzunehmen.

Die Kosten der Vertragserstellung, Notarkosten und Grundbuchkosten trägt der Bauherr. Die Kosten der Gehwegrandbefestigung und –errichtung trägt die Gemeinde.

Beschussempfehlung für die Gemeinderatssitzung am 05.08.2019:

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit der Kinder auf ihrem Schulweg wird der Gehweg an der Schulstraße entlang und in das Grundstück Flur-Nr. 529/2 hinein um 0,50 m verbreitert und der Stellplatzbedarf wird dahingehend abgeändert, dass die Gemeinde auf 4 Stellplätze (als Garagen geplant) angrenzend an die Schulstraße verzichtet und die 2 nord-westlich geplanten Stellplätze nach Süden an den der Schulstraße gelegenen Gartenrand verlegt werden.

Anmerkungen des Bauwerbers zu den folglich beantragten Befreiungen:

„Die nachfolgend beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Am Steineberg“, inklusive der dazugehörigen ersten und zweiten Änderungssatzung, letztere in Kraft getreten am 31.05.1991, erfolgen insbesondere aus funktionaler und topographischer Sicht.

Die eingereichte Planung berührt nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes. Die geplanten Baukörper fügen sich in die städtebauliche Gestaltung der Umgebung vollständig ein und bleiben mit ihrem Maß der baulichen Nutzung weit unter dem zurück, was der

Bebauungsplan ohne Befreiungen ermöglichen würde. Die Befreiungen dienen daher nicht dazu, die Ausnutzung des Grundstücks zu erhöhen, sondern um ein gut nutzbares, funktionales Wohnungsangebot zu schaffen.“

Zum Bauantrag des Mehrfamilienhauses werden folgende Befreiungen beantragt:

1. Baufenster

Die Stellung der Gebäude und der Parkplätze sowie möglicher Garagen auf dem Grundstück bezüglich ihrer, von den Baufenstern teilweise abweichenden Lage.

Begründung des Antragstellers:

„Die abweichende Gebäudestellung ermöglicht zwei getrennte und damit städtebaulich weniger dominante Baukörper, die sich besser in die umgebende Bebauung einfügen. So steht am Ortsrand nicht wie angedacht ein wuchtiger Riegel, sondern eben zwei einzelne Gebäude. Die GRZ und GFZ, die in der Nutzungsschablone des o.g. B-Plans angegeben sind, werden dennoch eingehalten.“

Wie oben beschrieben, bleibt die Planung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nach o.g. B-Plan hinter dessen Möglichkeiten zurück. Würde man beispielsweise ein nur eingeschossiges Gebäude über die volle Breite des eingetragenen Baufensters, mit einem Satteldach der vorgegebenen Dachneigung und einer Geschosshöhe wie in unserer Planung bauen, käme man im Zusammenhang mit der Höhenregelung in Bezug auf die Straße „Steineberg“ auf eine höhere Firsthöhe ü. NN als in der eingereichten Planung.

Was die Positionierung der Stellplätze und Garagen anbelangt wurde um das Grundstück bzw. dessen Zuschnitt besser auszunutzen, für die Lage der Zufahrt die dafür günstigere, breitere Seite des Grundstücks gewählt. So konnte die maximale Anzahl der Stellplätze untergebracht werden.“

Sicht der Verwaltung:

Die veränderte Stellung der Gebäude ist nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar, da die Abweichung nur geringfügig ist.

Der Beschluss vom 03. Dezember 2018 entfaltet diesbezüglich auch Bindungswirkung.

Die Anordnung der Stellplätze bzw. Garagen ist gemäß Bebauungsplan an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist laut Bauplanzeichnung die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Eine Befreiung kann seitens der Verwaltung nun vertreten werden, da der Zweck der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan, die Wohnbebauung von dem nördlich angrenzenden sensiblen Bereich des Schwarzachtals harmonisch abzugrenzen, durch die Schaffung der Grünfläche auf dem Nachbargrundstück – Flur-Nr. 383 - erfüllt werden kann.

Der Bauwerber wurde gebeten, sich diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen. Was auch bereits erfolgte.

Bedenken bzgl. der Situierung der 4 Garagen mit der Öffnung zum Gehweg werden unter dem Punkt Stauraumtiefe behandelt.

Der Beschluss vom 03. Dezember 2018 entfaltet Bindungswirkung.

2. Höhenbezug

Die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück bezüglich seiner Höhe zur Straße.

Begründung der Antragsteller:

„Unser Erdgeschossfußbodenniveau liegt nicht 0,3m über dem Höhenpunkt 478,42m ü. NN an der Ecke zur Straße „Am Steineberg“, sondern jeweils 0,80m über dem Punkt, der sich aus der Verlängerung der südöstlich Hausecke vor zur Gehwegkante der Schulstraße hin ergibt (s. auch Beschluss Gemeinderatssitzung) Haus 1: 479,45 m ü. NN, Haus 2: 479,75 m ü. NN.

Im B-Plan ist festgelegt, dass „die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,30m über der Gehweghinterkante der Straße Steineberg liegen darf“. (2. Änderungssatzung zum B-Plan „Am Steineberg, am 31.05.1991 in Kraft getreten) Welcher Höhenpunkt hier genau gemeint ist, z.B. im Sinne einer Angabe über NN, ist leider nicht angegeben.

Aufgrund der Lage im Bereich der Schwarzach ist ein höherer Grundwasserspiegel sehr wahrscheinlich und es erscheint bautechnisch sinnvoll, das Gebäude wie geplant zu positionieren um somit das Niveau der Wohnungen anzuheben. Zusätzlich bietet die Erhöhung des Erdgeschosses im Vergleich zum Gehwegniveau der Schulstraße mehr Privatsphäre in der Wohnung und auf dem Balkon und erhöht so die Wohnqualität.“

Sicht der Verwaltung:

Gemäß § 1 Nr. 1 Buchstabe b) der 2. Änderung der Bebauungsplansatzung für das Gebiet am Steineberg gilt hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude, dass die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens maximal 0,30 m über der Gehweghinterkante der Straße Steineberg (= Schulstraße) liegen darf. Diese Festsetzung sichert gemäß der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die Höhenentwicklung der Hausgruppen struktural, da bei Hanglage Fehlentwicklungen möglich wären. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Gesamtbild städtebaulich sowie raumstrukturell höhenmäßig und optisch abgerundet und abgesichert und wird bei fertiggestellter Bebauung einen harmonischen Eindruck vermitteln. Der Wunsch auf Befreiung des Höhenbezugs der Antragsteller im Hinblick auf das Überflutungsgebiet ist zwar nachvollziehbar aber nicht maßgeblich, da das Überschwemmungsgebiet einer Vollunterkellerung des Gebäudes auch nicht im Wege steht. Ein Höhenplan gemäß § 6 des Bebauungsplanes, der auch die Firsthöhe regeln würde, wurde augenscheinlich bisher nicht aufgestellt.

Eine Befreiung dieser Festsetzung könnte die Grundzüge der Planung berühren, die die Änderung des Bebauungsplans zur Folge haben könnte.

Der Beschluss vom 03. Dezember 2018 entfaltet diesbezüglich Bindungswirkung.

3. Dachgauben

Errichtung von Dachgauben, eventuell auch von Loggien im Dachgeschoss

„Auf der straßenabgewandten Seite ist geplant das Treppenhaus als Gaube auszubilden um die nötige Durchgangshöhe zu erzielen und gleichzeitig den Aufzug zu überdecken. Links und rechts davon ist pro Wohnung eine Gaube geplant. Zur Straßenseite hin sind pro Wohnung eine Gaube und eine Loggia angedacht. Alle Gauben sind als Schleppgauben geplant.

Laut der auch unter Punkt 2 zitierten 2. Änderungssatzung zum B-Plan „Am Steineberg“ sind Dacheinschnitte nicht zulässig, stehende Einzelgauben sind zulässig.“

Begründung der Antragsteller:

„Durch den Einbau von Dachgauben und Loggien kann eine wesentlich höhere Wohnqualität im Dachgeschoss geschaffen werden.“

Sicht der Verwaltung:

Die Satzung zur 2. Änderung der Bebauungsplansatzung für das Gebiet „Am Steineberg“ der Gemeinde Gessertshausen bestimmt:

„(...) die Dachneigung wird auf 34 bis 38 Grad festgesetzt, Dacheinschnitte sind unzulässig; Dachgauben sind nur in Form von stehenden Einzelgauben zulässig, wobei deren Dachneigung der Dachneigung des Hauptdaches anzupassen ist“ (...).

Die geplanten Dachgauben und Loggien sind städtebaulich vertretbar, aber laut Bebauungsplan ist die Dachneigung der Dachgauben an die Dachneigung des Hauptdaches anzupassen.

Der Beschluss vom 03. Dezember 2018 entfaltet diesbezüglich Bindungswirkung.

4. Anzahl der Vollgeschosse

Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne eines als Dachgeschoss erkennbaren Vollgeschosses (x+D). Insgesamt sind ein Kellergeschoss und drei Vollgeschosse, wobei eines davon als Dachgeschoss erkennbar ist, geplant.

Begründung der Antragsteller:

„Im Sinne der Nachverdichtung und in Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum ermöglicht die Befreiung von der Vollgeschossanzahl eine wirtschaftlichere Bauweise bezogen auf das Oberflächen – Volumen – Verhältnis des Gebäudes. Bei nur leicht angehobenem Kniestock und damit nur geringfügig höheren Baukosten entsteht vergleichsweise viel zusätzlicher Wohnraum. Gleichzeitig bleibt die Gesamthöhe des Gebäudes trotz des als Vollgeschoss geltenden Dachgeschosses unter dem Möglichen zurück (siehe auch 1.) und das Dachgeschoss wirkt städtebaulich weiterhin als untergeordnetes „typisches“ Dachgeschoss.“

Sicht der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Steineberg“ sieht zwingend 2 Vollgeschosse vor. Die 2. Satzungsänderung des Bebauungsplanes „Am Steineberg“ wurde mit folgenden Begründungen aufgestellt:

„Die Hausgruppen am nördlichen Bebauungsrand waren in der Ursprungsfassung 3-geschossig festgelegt worden. Dem diffizilen Umfeld entsprechend war dieses Maß der baulichen Nutzung zu hoch gewählt worden.“

„Zum einen wertet die Dachneigung die Gebäudeoptik auf. Zum anderen ist somit ein besserer Dachausbau möglich und erwünscht.“

Ein Höhenplan gemäß § 6 des Bebauungsplanes, wurde wie bereits erwähnt, augenscheinlich bisher nicht aufgestellt worden.

Eine Befreiung dieser Festsetzung könnte die Grundzüge der Planung berühren, die die Änderung des Bebauungsplans zur Folge haben könnte.

Der Beschluss vom 03. Dezember 2018 entfaltet diesbezüglich Bindungswirkung.

5. Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung

Es sind nach der Ortsgestaltungssatzung 35 Stellplätze für die geplanten Wohnanlagen mit insgesamt 16 Wohnungen vorzuhalten.

Als Ergebnis einer zielführend Diskussion in der Umwelt- und Bauausschusssitzung am 23.07.2019 kann festgehalten werden, dass seitens des Umwelt- und Bauausschusses vorgeschlagen wird, auf die 4 Stellplätze, die direkt an die Schulstraße (Gehweg) angrenzen sollten und deren Ausfahrten direkt über den Gehweg geführt hätten, zugunsten der Verkehrssicherheit, vor allem der Kinder auf ihrem Weg in die Schule und Kindergarten und nach Hause, verzichtet werden kann.

Sicht der Verwaltung:

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Gessertshausen regelt und Teil D Stellplätze: § 5 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung enthält folgende Regelung:

- „Nr. 1.2 a) Mehrfamilien- und Reihenhäuser = 2 Stellplätze je Wohneinheit, wovon 0,5 Stellplätze als oberirdische Gemeinschaftsstellplätze auszubilden sind.
b) Zusätzlich sind vor Mehrfamilienhäusern weitere 10 % aus der erforderlichen Anzahl gemäß Buchstabe a) als Besucherstellplätze auszuweisen.“

Im Übrigen gelten als Richtzahlen die Werte der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung zur Bayerischen Bauordnung.“

Es wären demnach bei 16 Wohneinheiten insgesamt 35 Stellplätze herzustellen.

In der Umwelt- und Bauausschusssitzung am 23.07.2019 wurde im Vorgriff auf die von der Verwaltung bereits teilweise ausgearbeitete neue Ortsgestaltungssatzung eine Reduzierung der Stellplätze im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten unter 50 m² (4 2-Zimmerwohnungen) und vor allem zur Verkehrssicherheit auf dem Gehweg der Schulstraße auf Höhe des Grundstücks mit der Flur-Nr. 529/2 der Gemarkung Gessertshausen, welcher vor allem als Schulweg genutzt wird, als vertretbar angesehen. Es sollte lediglich eine Zufahrt auf das Grundstück Flur-Nr. 529/2 führen.

Sicht der Verwaltung:

Örtliche Bauvorschriften können gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO eine „normale gemeindliche Satzung“ erlassen. Von einer örtlichen Bauvorschrift als „normale gemeindliche Satzung“ erlassen, können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO in Betracht kommen. Eine Abweichung ist eine Ermessensentscheidung.

Die Ermessensentscheidung muss den Voraussetzungen des Art. 39 Abs. 1 BayVwVfG entsprechen.

Abweichungen können unter der Voraussetzung erteilt werden, dass sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Ziele und Intensionen der betreffenden örtlichen Bauvorschrift und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Laut der geltenden Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) wären 20 Stellplätze vorzuhalten. Die laut Verordnung vorgeschriebene Mindestzahl wäre mit einer Anzahl von 31 Stellplätzen eingehalten.

Eine Abweichung in diesem atypischen Einzelfall scheint auch aus Sicht der Verwaltung durchaus vertretbar und berührt die Grundzüge der Ortsgestaltungssatzung aus Sicht der Verwaltung nicht.

Abstandsflächen

Es liegt dem Bauantrag eine Abstandsflächenübernahmeerklärung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO vor:

Die erforderliche Abstandsfläche von 248,05 m² liegt im Umfang von 62,43 m² auf dem Nachbargrundstück.

Eingrünung

Ob die Eingrünung, wie geplant erfolgen kann, ist seitens der unteren Naturschutzbehörde zu beurteilen.

Die Sicherung der erforderlichen Eingrünung auf der Flur-Nr. 383, Gemarkung Gessertshausen - möglicherweise durch Auflage im Bescheid - wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dann im Landratsamt Augsburg erfolgen.

Der Eigentümer der Flur-Nr. 529/2 und der Flur-Nr. 383 sind identisch.

Beschlussvorschläge für die Sitzung am 05.08.2019

Zum Antrag auf Befreiung zur Stellung der Gebäude, zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück und zur Erhöhung der Anzahl der Vollgeschoße von II auf III, wird, vorbehaltlich, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Eingrünung auf der Flur-Nr. 383, Gemarkung Gessertshausen, naturschutzrechtlich unbedenklich ist und auch realisiert wird, die Zustimmung erteilt.

Zum Antrag auf Befreiung bezüglich des Höhenbezugs zur Ausführung des Gebäudes mit einer Höhe der OK EG FFB von 0,8 m über Niveau der Gehweghinterkante der Schulstraße wird die Zustimmung erteilt.

Zum Antrag auf Befreiung bezüglich der beabsichtigten Schlepplgauben und der Loggien wird die Zustimmung, vorbehaltlich, dass die Dachneigung an das Hauptgebäude angeglichen wird, erteilt.

Zum Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung in Form Reduzierung der vorzuhaltenden Stellplätze von 35 auf 31 wird die Zustimmung erteilt.

Diskussionsverlauf am 05.08.2019

Der bisherige Verfahrensverlauf wird kurz wiedergeben. Die Thematik „Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern“ wurde bereits in den Sitzungen am 03.12.18, 15.07.2019 und 23.07.19 (Bauausschuss) umfassend behandelt.

Insbesondere die Problematik der Höhenbezugspunkte wurde intensiv diskutiert und konnte auch aufgrund der nicht abschließenden Erklärungen im Bebauungsplan erläutert werden. Das Gremium beschließt die in der Dezembersitzung in Aussicht gestellten Befreiungen nochmals explizit zu beschließen. Sollte die Befreiung zu den Höhenbezugspunkten nicht ausgesprochen werden, sind die gesetzlichen Vorgaben (Bebauungsplan) für den Bauherrn maßgebend.

Es ergehen am 05.08.2019 folgende Beschlüsse:

<p><u>Beschluss:</u> Bezüglich des Höhenbezugs wird eine Zustimmung zur Ausführung des Gebäudes mit einer Höhe der OK EG FFB von 0,8 m über Niveau der Gehweghinterkante der Schulstraße erteilt.</p>	<p>3 für / 9 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Bezüglich der Befreiung zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück (die zwei nordwestlich eingezeichneten Stellplätze werden an die südöstliche Grundstücksgrenze gelegt). Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird befürwortet. Anstatt 35 Stellplätze sind 31 Stellplätze zu errichten.</p>	<p>10 für / 2 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Bezüglich der Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von II auf III wird eine Befreiung ausgesprochen.</p>	<p>8 für / 4 gegen</p>
<p><u>Beschluss:</u> Bezüglich der beabsichtigten Schlepplgauben und der Loggien wird eine Befreiung ausgesprochen.</p>	<p>8 für / 4 gegen</p>

<u>Beschluss:</u> Eine Eingrünung kann auf dem nördlich gelegenen Grundstück Fl. Nr. 383 erfolgen. Die Eingrünung ist grundbuchmäßig zu sichern.	7 für / 5 gegen
<u>Beschluss:</u> Bezüglich der Befreiung zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück wird eine Befreiung ausgesprochen.	8 für / 4 gegen
<u>Beschluss:</u> Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.	8 für / 4 gegen

Jürgen Mögele
1. Bürgermeister

Alexander Bastian