

Sitzungstag 19. Mai 2015

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 19. Mai 2015

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsort: Rathaus in Aying, Sitzungssaal

Sitzungsteilnehmer	Anwesend	Abwesenheitsgrund	Art. 49 GO
1. Bürgermeister Johann Eichler	ja		
Anton Arnold	ja		
Josef Bachmair	ja		
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Werner Fauth	ja		Top 10
Georg Fritzmeier		nein	Geschäftlich
Franz Inselkammer	ja		
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald		nein	Geschäftlich
Manfred Renk	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Sitzungstag 19. Mai 2015

Gemeinde Aying

Aying, den 12. Mai 2015

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 19. Mai 2015, 18.00 Uhr**
findet im Rathaus in Aying (Sitzungssaal) eine

Sitzung des Gemeinderates

statt, zu der Sie hiermit ordnungsgemäß eingeladen werden. Im Falle der Verhinderung werden Sie gebeten, dies dem 1. Bürgermeister unter Angabe von Gründen, rechtzeitig vor Beginn der Sitzung mitzuteilen.

Für die Bürger/innen besteht vor Eintritt in die Tagesordnung die Gelegenheit Fragen an den 1. Bürgermeister zu stellen (Bürgeranfragen). Beginn 19.00 Uhr (Dauer max. 15 Min.).

Tagesordnung:

Nichtöffentlich:

Beginn: 18.00 Uhr

- 1.
- 2.
- 3.

Öffentlich:

Beginn: 19.00 Uhr

4. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
5. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls:** Gemeinderatssitzungen vom 21.04.2015 und 28.04.2015
6. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
7. **Bauantrag 2015/22:** Errichtung einer Gartenmauer, Am Hagfeld 6, 85653 Aying
8. **Isolierte Befreiung 2015/23:** Errichtung einer Garage, Am Hagfeld 12a, 85653 Aying
9. **Bauantrag 2015/24:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Kleinhelfendorf 2, 85653 Aying
10. **Bauantrag 2015/27:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage sowie Nachgenehmigung eines Stadels, Lindacher Weg, Fl.Nr. 816/4, Gemarkung Peiß, 85653 Aying
11. **Bauantrag 2015/31:** Neubau eines Lager- und Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung, Michael-Kometer-Ring, Fl.Nr. 1571, Gemarkung Peiß, 85653 Aying
12. **Bauantrag 2015/32:** Bau einer Überdachung für Container, Forststraße, Fl.Nr. 709/1, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying
13. **Antrag auf Vorbescheid 2015/33:** Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Garagen, Herrenstraße, Fl.Nr. 235/T, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying

Sitzungstag 19. Mai 2015

14. **Bauantrag 2015/34:** Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, Hauptstraße 13, 85653 Aying
15. **Bauantrag 2015/35:** Errichtung Lichtwerbeanlagen aus Einzelbuchstaben, Michael-Kometer-Ring 6, 85653 Aying
16. **Bauantrag 2015/36:** Neubau eines Werkstattgebäudes als Ersatzbau, Neugöggenhofen, Fl.Nr. 2518/12, 85653 Aying
17. **Änderungsantrag** zur befristeten Baugenehmigung für Waage und Reifenwaschanlage – Gelände für Kiesabbau und Verfüllung in Dürrnhaar, Fl.Nr. 1853
18. **Straßensanierung 2015:** Vergabe der Bauarbeiten
19. **Freiwillige Feuerwehr Helfendorf:** Übernahme eines Mannschaftstransportwagens in den gemeindlichen Fuhrpark

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 4**öffentlich****Bericht des 1. Bürgermeisters**

Ifd. Nr. 108

Anwesend: 15

Beschluss: - : -**Kapelle „Zum Gegeißelten Heiland“, Dürrnhaar**

Aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen hat die Gemeinde verschiedene Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

Die Dürrnhaarer Bürger haben aus Spendenmitteln einen Betrag in Höhe von 1.000 Euro hierfür zur Verfügung gestellt.

Hausmeister Fahrzeug

Der 20 Jahre alte Opel Omega (früher bereits First Responder Fahrzeug der FFW Helfendorf) wurde ausgemustert.

Als Ersatz wurde ein gebrauchter VW Caddy erworben.

Da das Fahrzeug von einem Gemeindemitarbeiter erworben wurde, wurde der Anschaffungspreis mittels eines KFZ-Sachverständigen gutachterlich ermittelt.

Gemeindebroschüre

Die neuaufgelegte Gemeindebroschüre wurde am heutigen Tage angeliefert. Die ersten Exemplare werden dem Gemeinderat und den Zuhörern verteilt. Die Broschüre wird in den nächsten Tagen allen Haushalten zur Verfügung gestellt.

Sie liegt ebenfalls im Rathaus auf und wird bei Neuanmeldungen ausgehändigt.

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Genehmigung des öffentlichen Protokolls:
Gemeinderatssitzungen vom 21.04.2015 und 28.04.2015**

Ifd. Nr. 109

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.04.2015 wird genehmigt.

Beschluss: 15 : 0

Das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28.04.2015 wird genehmigt.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Ifd. Nr. 110

Anwesend: 15

Beschluss: - : -

Der 1. Bürgermeister informiert über den Inhalt folgender in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse:

- ARGE Windkraft: Darstellung des aktuellen Verhandlungsstandes (Standortsicherungsvertrag Bayerische Staatsforsten) vor dem Hintergrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen (Einspeisevergütung, 10 h – Regelung)
- Kanalleistungsrecht für den Zweckverband München-Südost (Kiesfläche am Ayinger Bahnhof)
- Verkauf eines Gewerbegrundstücks am Ayinger Bahnhof
- Tauschvertrag: Fläche nördlich des Sportplatzes Großhelfendorf mit einem Waldgrundstück der Gemeinde
- Abschluss zweier Ankaufrechtsvereinbarungen:
Flächen in Kleinhelfendorf (östlich der Kreisstraße M 8)
- Abschluss zweier Städtebaulicher Verträge und zweier Erschließungsverträge:
Flächen in Kleinhelfendorf (östlich der Kreisstraße M 8)

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Bauantrag 2015/22:
Errichtung einer Gartenmauer, Am Hagfeld 6, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 111

Anwesend: 15

Beschluss: 12 : 3

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Göggenhofen Südost“ und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB. Am 23.04.2015 hat mit den anwesenden Mitgliedern des Bauausschusses bereits eine Ortseinsicht stattgefunden. Den Mitglieder des Gemeinderates liegt das Protokoll vor.

Beantragt ist eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer 60 cm hohen Gartenmauer entlang des Grundstücks mit der Fl.Nr. 2355. Nach Festsetzung A 9.1) sind Mauern als Einfriedung unzulässig.

Bei Ankunft des Bauausschusses ist entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 2326/7 ebenfalls ein ca. 1,5 m langer Teilbereich durch diese Mauer umfasst gewesen. Die ca. 1,5 m lange Mauer entlang dieser Grundstücksgrenze wurde aufgrund eines Widerspruchs des Nachbarn durch die Antragsteller bereits entfernt.

Nach den ersten Ausführungen der Antragsteller sollte die beantragte Mauer dem Hochwasserschutz dienen, da dies das einzige Grundstück ist, das nicht mit einem Wall überplant wurde. Nach Rücksprache mit dem Ing. Büro INFRA (Hr. Steiner) ist jedoch keine Notwendigkeit der Errichtung eines Walls an dieser Stelle gegeben. Auch eine Befreiung von der Festsetzung A 9.5) birgt keine Möglichkeit zur Errichtung einer Mauer. Nach dieser Festsetzung ist lediglich eine Veränderung des natürlichen Geländes möglich. Das bedeutet z.B. die Aufschüttung eines Walls in diesem Umfang (+30 cm).

Die von den Antragstellern vor der Sitzung eingegangene Stellungnahme vom 11.05.2015 wird verlesen. In dieser ist unter anderem auch auf den befestigten Steinwall auf der Fl.Nr. 390/1 eingegangen worden, da dies aus Sicht der Antragsteller bereits ein Bezugsfall sein soll. Jedoch ist ein Wall zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser notwendig und während der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Der Gemeinderat erachtet Einfriedungsmauern aus städtebaulichen Gründen im gesamten Gemeindegebiet als orts- und landschaftsunüblich. Der beantragten Befreiung wird deshalb nicht zugestimmt.

Beschluss: 12 : 3

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Isolierte Befreiung 2015/23:
Errichtung einer Garage, Am Hagfeld 12a, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 112

Anwesend: 15

Beschluss: - : -

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Göggenhofen Südost“ und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs.1 BauGB.

Am 23.04.2015 hat mit den anwesenden Mitgliedern des Bauausschusses eine Orts-einsicht stattgefunden. Das Protokoll liegt dem Gemeinderat vor.

Gegenständlich ist eine isolierte Befreiung für den Bau einer verfahrensfreien Garage außerhalb des Bauraumes beantragt.

Nach Auskunft der Antragsteller ist der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum aus folgenden Gründen nicht mehr nutzbar:

Durch die bereits vollzogene Teilung des Doppelhausgrundstückes herrscht eine Zu-stand bei dem es den Antragstellern nicht mehr möglich ist, die Garage in dem dafür vorgesehenen Bauraum zu errichten.

Den Antragstellern wurde für einen 3 m breiten Streifen des Nachbargrundstücks ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Die Erschließung ist somit sichergestellt.

Der Bauausschuss hat die nach Norden versetzte Errichtung der Garage vorge-schlagen, da dies für die Zufahrtsituation und den danebenliegenden Stellplatz vor-teilhaft wäre.

Der vorliegende Antrag hat diese Empfehlung aufgegriffen..

Die Garage ist mit einer Gesamtlänge von 6,30 m und einer Breite von 3,00 m bean-tragt.

Die beiden für das Wohnhaus erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Sitzungstag 19. Mai 2015

a) Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur isolierten Befreiung hinsichtlich Standort, Stellplatz- und Zufahrtsituierung.

Beschluss: 15 : 0

b) Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur isolierten Befreiung hinsichtlich der Errichtung einer Garage mit einem begrünten Flachdach, da durch die neue Lage der Garage unmittelbar an der Zuwegung zum Kinderspielplatz, die Wandhöhe der Garage zur Zuwegung hin möglichst niedrig gehalten werden soll..

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Bauantrag 2015/24:
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,
Kleinhelfendorf 2, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 113

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Ortsbereich Kleinhelfendorf (Innenbereich) und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Dorfgebietes.

Gegenständlich ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage beantragt.

Das auf dem Grundstück vorhandene Anwesen soll im Zuge der Bauarbeiten abgebrochen werden.

Das bereits bestehende Gebäude hat eine Größe von 10,00 m x 11,50 m. Die Firstrichtung ist Nord-Süd.

Der geplante Neubau wird gedreht, sodass eine Ost-West Firstrichtung entsteht. Die Abmessungen betragen 11,67 m x 9,82 m. Die höchste Wandhöhe (gemessen auf der Westseite) beträgt 4,85 m. Die Firsthöhe beträgt 6,87 m.

Die beantragte Garage befindet sich im östlichen Bereich des Grundstücks. Die Garage ist tiefer gelegen als das Haupthaus. Beantragt ist diese mit einer Wandhöhe von 2,46 m. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt und soll begrünt werden.

Für den Teilbereich in dem vor der Garage kein notwendiger Stauraum von 5,00 m gemäß der Stellplatzsatzung freigehalten werden kann, befreit die Gemeinde von dieser Festsetzung, da fließender Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

Das Grundstücksniveau liegt erheblich über der südlich verlaufenden Römerstraße (Fl.Nr. 1149/1). In Kenntnis der Ereignisse der Vergangenheit ist bekannt, dass diese Böschung nachgeben kann. Die Antragsteller werden hierauf explizit hingewiesen (auch im Ortstermin am 22.04.2015). Die Verantwortlichkeit für den Bestand und die Erhaltung der geplanten Einfriedung in diesem Bereich liegt beim Bauherrn bzw. den Nutzern des Baugrundstückes.

In der Römerstraße sind Telekommunikationsleitungen und weitere Leitungen verlegt. Diese Sparten sind bei der Bauausführung unbedingt zu beachten.

Das Biotop das im Nordöstlichen Grundstücksbereich in der Biotopkartierung dargestellt ist, erstreckt sich nicht soweit nach Süden und ist daher für die Beurteilung des Bauvorhabens unbeachtlich.

Sitzungstag 19. Mai 2015

Der Gemeinderat weist ausdrücklich auf den Erhalt des denkmalrechtlichen Ensembleschutzes für Kleinhelfendorf und auf die Nähe zur ebenfalls denkmalgeschützten Helfendorfer Marterkapelle hin. Ebenso wird auf mögliche Bodendenkmäler hingewiesen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist zu beteiligen und wird um Beachtung gebeten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 15 : 0

Hinweis:

In Anbetracht der denkmalrechtlichen Relevanz des Vorhabenstandortes gibt der Gemeinderat zu bedenken, dass die geplante sehr moderne Gebäudegestaltung dem Erscheinungsbild von Ensemble und Kapelle nicht förderlich erscheint. Eine Anpassung an den ortsüblichen Baustil wäre wünschenswert.

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****Bauantrag 2015/27:****Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage sowie Nachgenehmigung eines Stadels, Lindacher Weg, Fl.Nr. 816/4, Gemarkung Peiß, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 114

Anwesend: 15

Beschluss: 14 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Lindacher Weges“ und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Am 23.04.2015 hat u.a. hierzu bereits eine Bauausschusssitzung stattgefunden. Die anwesenden Mitglieder des Bauausschusses nahmen an der Ortseinsicht teil. Dem Gemeinderat liegt das Protokoll vor.

Gegenständlich ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (WH: 5,08 m, FH: 7,41 m, DN: 26°) und Doppelgarage (WH: 2,57 m, FH: 4,24 m) sowie die Nachgenehmigung eines Stadels (WH: 3,47 m, FH: 4,67 m) beantragt.

Desweiteren sind noch folgende 5 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

Beantragte Befreiungen:

1. Errichtung einer 0,3 m hohen Mauer zum Schutz vor anfließendem Wasser. Dieser Punkt hat sich mit Bauausschusssitzung vom 23.04.2015 erledigt. Nach Rücksprache mit den Antragsstellern wird nun als Alternative ein 1 m breiter und 0,3 m hoher Wall auf dem Grünstreifen auf der Fl.Nr. 816/6 angrenzend an das nördliche Baugrundstück errichtet. Im Anschluss an diesen Wall wird eine Mulde mit einer Tiefe von 1,50 m auf einer Breite von ca. 6,30 m auf gesamter Länge, zur Versickerung des von Norden bei Regenereignissen abfließenden Oberflächenwassers errichtet. Für diese Möglichkeit zum Schutz vor Hochwasser ist keine Befreiung mehr nötig.
2. Überschreitung der max. zulässigen GR.
3. Versetzung der Garage nach Norden, und somit außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes.
4. Errichtung des Einfamilienhauses teilweise außerhalb des dafür vorgesehenen Bauraumes.
5. Deckung der südlichen Dachfläche des Stadels sowie die westl. Dachfläche der Garage mit Photovoltaik-Elementen .

Sitzungstag 19. Mai 2015

Festsetzungen gem. Bebauungsplan:

Zu 2. Max zulässige GR von 130 m² i.V.m § 19 BauNVO

Zu 3. Festgesetzter Bauraum für Garage im südlichen Grundstücksbereich

Zu 4. Festgesetzter Bauraum für Wohnhaus im nördlichen Bereich

Zu 5. Festsetzung Rötlichen Dachpfannen

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 2. Nach Bebauungsplan beträgt die max. zulässige GR 130 m².

Das Wohnhaus + die mitzurechnende Terrasse haben eine GR von 171 m², somit wird die max. zulässige GR bereits um 41 m² überschritten. Die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen + Nebenanlagen + Zufahrten) die die maximal zulässige GR um 50 % überschreiten dürfen, haben eine gesamte GR von 257,1 m². Somit dürfte die GR um 65 m² durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden (130m² max. zulässige GR / 2 = 65 m²). Daher ergibt sich eine max. zulässige GR für Wohnhaus + Nebenanlagen von 195 m². Da jedoch das Vorhaben mit einer GR von 428,1 m² beantragt ist, ergibt sich eine deutliche Überschreitung der GR in Höhe von 233,1 m².

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt München, kann jedoch für die Überschreitung der GR (Zufahrten = 143,85 m²) eine Befreiung erteilt werden, wenn die Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt bzw. nicht vollflächig versiegelt werden. Weiterhin beträgt die Überschreitung der GR durch Nebenanlagen (Bestehender Stadel, Garage) 113,25 m².

Zu 3 + 4. Für die Versetzung des Einfamilienhauses sowie der Garage gibt es von Seiten der Verwaltung wie auch des Bauausschusses keine Einwände.

Zu 5. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in nicht überplanten Bereichen verfahrensfrei. Aus diesem Grund wird dem Gemeinderat empfohlen, einer Befreiung zuzustimmen, wenn diese in die Dachfläche integriert sind.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 10 m breite Grünstreifen auf der Fl.Nr. 816/6 ist zwischen den Antragstellern und dem Grundeigentümer der Fl.Nr. 816/6 **dinglich zu sichern** (Inhalt: der Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet die Anlegung des Grünstreifens gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplanes).

Sitzungstag 19. Mai 2015

Beschluss:

Zu 2.: Der Gemeinderat stimmt einer Befreiung zur Überschreitung der maximal zulässigen GR zu.

Zu 3.+4.: Einer Versetzung des Einfamilienhauses sowie der Garage außerhalb des Bauraumes steht der Gemeinderat positiv gegenüber und erteilt somit sein Einvernehmen.

Zu 5. Der Gemeinderat stimmt der Deckung des Daches in der von der Verwaltung empfohlenen Weise zu. Einer aufgeständerten Bauweise wird nicht zugestimmt.

Der Gemeinderat erteilt für o.g. Vorhaben sowie die dafür benötigten Befreiungen mit 14 : 0 Stimmen sein Einvernehmen.

Gemeinderat Herr Fauth hat an Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teilgenommen.

Hinweis:

Den Antragstellern wird empfohlen, die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Humusabtrag sowie für die weiteren Erdarbeiten bereits im Zuge des Genehmigungsverfahrens des Bauantrages einzuholen.

Tagesordnungspunkt 11**öffentlich****Bauantrag 2015/31:****Neubau eines Lager- und Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung, Michael-Kometer-Ring, Fl.Nr. 1571, Gemarkung Peiß , 85653 Aying**

Ifd. Nr. 115

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Aying, Gewerbegebiet Münchener Straße“ und ist deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Beantragt ist der Neubau eines Lager- und Bürogebäudes mit Hausmeisterwohnung mit einer Größe von 18,00 m x 40,00 m. Die WH beträgt 6,00 m und die max. Firsthöhe 9,00 m. Das Dach wird als versetztes Pultdach mit einer DN von 14° beantragt. Ebenso ist im südwestlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Carports mit einer max. Firsthöhe von 3,00 m und einer DN von 14 ° beantragt. Desweiteren sind 4 Befreiungen und eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Sollte der Lichtschacht eine höhere Wandhöhe auslösen, ist dies irrelevant da man sich trotzdem innerhalb des Rahmens der durch den Bebauungsplans festgesetzten Wandhöhe befindet (gemessen ab Oberkante Boden Lichtschacht = WH 7,90 m).

Mit Sitzung vom 25.11.2014 ist durch den Gemeinderat bereits der dazugehörige Antrag auf Vorbescheid behandelt worden (selber Umfang, jedoch WH von 5,70 und Firsthöhe 8,90 m). Das gemeindliche Einvernehmen dazu wurde mit 14 : 0 Stimmen erteilt. Die Unterlagen befinden sich derzeit im LRA, sind aber noch nicht verbeschieden.

(AZ: 2014/46 u. 7.1.1-0086/14/VB).

Folgende 4 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie eine Ausnahme sind beantragt:

Antrag Befreiung:

1. Überschreitung der max. zulässigen GRZ (Grundflächenzahl).
2. Überschreitung der max. zulässigen Gebäudebreite. Beantragt mit 18,00 m.
3. Das Dach soll in Teilen mit versetzten Pultdächern mit Blechdeckung ausgeführt werden. Der Dachüberstand an der Traufseite Nord im Hallenbereich beträgt 3,00 m.
4. Die östliche Baugrenze soll auf Gebäudebreite (18,00 m) um ca. 3 – 4 m überschritten werden.

Antrag Ausnahme:

5. Einbau einer Hausmeisterwohnung

Sitzungstag 19. Mai 2015

Festsetzungen gem. Bebauungsplan:

Befreiung:

- Zu 1. Gemäß Bebauungsplan beträgt die max. zulässige GRZ 0,45
- Zu 2. Die Gebäudebreite von 17,00 m darf nicht überschritten werden
- Zu 3. Als Dachform wird Satteldach mit Pfannendeckung zwingend vorgeschrieben. Dachüberstände sind an den Traufen max. 30 cm zulässig.
- Zu 4. Der im Bebauungsplan festgelegte Bauraum wird überschritten

Ausnahme:

Zu 5. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anforderungen unter Ziffer 1.3.2 bis 1.3.4 des Bebauungsplans erfüllt sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Befreiungen:

Zu 1. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.902 m² davon werden insgesamt 1.640,06 m² überbaut. Hiervon werden 720 m² für das Gebäude benötigt, dies entspricht einer GRZ von 0,38 (keine Befreiung benötigt). Jedoch wird in Kombination mit den Nebenanlagen sowie den versiegelten Flächen um das Gebäude herum, die GRZ überschritten. Somit ergibt sich eine GRZ von 0,86. Die max. zulässige GRZ nach Bebauungsplan beträgt 0,45. Diese darf jedoch nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % durch Zufahrten etc. überschritten werden. Daraus ergibt sich eine max. zulässige GRZ von 0,68. Die Überschreitung der GRZ beträgt 0,18. Somit ergibt sich gegenüber dem Vorbescheid eine zusätzlich versiegelte Fläche von 197 m². (Vorbescheid 1.443 m² überbaute Fläche).

Zu 2. Zu der aus betrieblichen Gründen erforderlichen Gebäudebreite von 18 m könnte grundsätzlich eine Befreiung ausgesprochen werden. (vergleiche Michael-Kometer-Ring 1, hier ebenfalls Überschreitung der Gebäudebreite).

Zu 3. Die Befreiung könnte erteilt werden, da die optische Erscheinung des Baukörpers zur Straße hin durch ein Satteldach den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht und die versetzten Pultdächer dieses Bild harmonisch aufnehmen. Der Bestandsbau auf dem Fl.Nr. 1571/23 (Michael-Kometer-Ring 1) verfügt bereits über ein entsprechend versetztes Pultdach (Befreiung wurde erteilt). Der Befreiung bzgl. Dachdeckung und des Dachüberstandes kann ebenso zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Der vergrößerte Dachüberstand ist notwendig da dies zum Schutz des Lagerguts notwendig ist.

Sitzungstag 19. Mai 2015

Zu 4. Das Verschieben des Baukörpers über die östliche Baugrenze um ca. 3 - 4 m ist zur Andienung der Lagerhalle mit LKW notwendig. Eine entsprechende Überschreitung fand bereits durch den bestehenden Baukörper auf dem Flurstück 1571/23 (Michael-Kometer-Ring1) statt.

Ausnahme:

Zu 5. Die Wohnung kann gemäß Beb.Plan zulässig sein, solange der Bauherr die Anforderungen unter den Ziffern B 1.3.2 bis 1.3.4 erfüllt. Sofern dies nachgewiesen wird, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Für das Vorhaben werden 12 Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung hergestellt.

Zum Bauvorhaben und den hierfür erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen stellt der Gemeinderat das erforderliche Einvernehmen her.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 12**öffentlich****Bauantrag 2015/32:****Bau einer Überdachung für Container, Forststraße, Fl.Nr. 709/1,
Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 116

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Der FNP stellt „Gewerbegebiet“ dar.

Gegenständlich ist der Bau einer Überdachung für Container auf dem Flurstück 709/1 beantragt.

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 709/1 sind entlang der Bahnstrecke Container aufgestellt. Diese sollen nun auf einer Länge von 18,40 m und einer Breite von 6,35 m überdacht werden.

Die max. Firsthöhe beträgt 5,39 m die DN soll 6° betragen.

Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung ist nicht notwendig, da nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO die Abstandsflächen auch bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen (Bahnlinie) liegen dürfen.

Auf das Schreiben der Deutschen Bahn AG bezüglich der beauftragten Nachbarzustimmung vom 14.04.2015 wird hingewiesen.

Unter der Voraussetzung, dass der Betrieb des künftig überdachten Containerstandortes die zulässigen Immissionswerte nicht überschreitet, erteilt der Gemeinderat das erforderliche Einvernehmen.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 13**öffentlich****Antrag auf Vorbescheid 2015/33:****Neubau zweier Einfamilienhäuser mit Garagen, Herrenstraße, Fl.Nr. 235/T, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 117

Anwesend: 15

Beschluss: 13 : 2

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt deshalb nach § 34 BauGB.

Gegenständlich ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen beantragt.

Das nördliche Einfamilienhaus ist mit 8,00 m x 13,00 m, sowie einer Wandhöhe von 6,00 m beantragt. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 22 ° ausgeführt werden.

An der nordöstlichen Ecke des Einfamilienhauses soll die Garage platziert werden. Diese ist mit 4,50 m x 7,00 m sowie einer Wandhöhe von 3,00 m beantragt. Das Dach soll ebenfalls als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° ausgeführt werden.

Das Einfamilienhaus im südlichen Bereich wird dagegen mit integrierter Garage (2 Garagenstellplätze) beantragt. Daraus ergibt sich ein von der Kubatur her deutlich größeres Bauvorhaben wie das beantragte Einfamilienhaus im nördlichen Bereich. Die Maße belaufen sich auf 11,00 m x 20,00 m mit einer Wandhöhe von 6,00 m. Die Dachform sowie die Dachneigung werden entsprechend dem Einfamilienhaus im nördlichen Bereich ebenfalls mit Satteldach und einer Dachneigung von 22° beantragt.

Die Zufahrt auf die Grundstücke erfolgt über einen geplanten Eigentümerweg. Auf diesen Eigentümerweg kann von der Herrenstraße eingefahren werden.

Sitzungstag 19. Mai 2015

Stellungnahme Gemeinderat:

Westlich des Bauvorhabens existiert ein intensiv genutzter landwirtschaftlicher Betrieb. Der Gemeinderat erkennt hier ein gewisses Konfliktpotential. Zum gegenseitigen Schutz ist deshalb vom Antragsteller durch geeignete Immissions-Gutachten nachzuweisen, dass der Bestand und die beantragte Nutzung verträglich nebeneinander bestehen können (Bestandsschutz).

Der Antragsteller hat gegenüber der Gemeinde mündlich angekündigt, östlich der St 2078, im baurechtlichen Außenbereich eine privilegierte landwirtschaftliche Maschinenhalle / Halle zur Holzverarbeitung errichten zu wollen (Fl.Nr. 302, Gmkg. Helfendorf). Der Gemeinderat favorisiert die innerörtliche Nachverdichtung, bevor weitere Flächen im Außenbereich versiegelt werden.

Der Gemeinderat fordert deshalb ein mit dem Amt für Landwirtschaft abgestimmtes landwirtschaftliches Betriebskonzept, das eine Aussage dazu trifft, ob die im Außenbereich angedachte Maschinenhalle / Halle zur Holzverarbeitung für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist und wenn ja ob diese nicht auch im Innenbereich, an Stelle der gegenständlichen Einfamilienhäuser errichtet werden kann.

Bis zur positiven Abarbeitung der aufgezeigten Konfliktpotentiale wird das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorbescheid **derzeit nicht erteilt**.

Beschluss: 13 : 2

Tagesordnungspunkt 14**öffentlich****Bauantrag 2015/34:
Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes, Haupt-
straße 13, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 118

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB.

Gegenständlich ist die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes beantragt.

Auf dem Flurstück 2327 ist bereits eine landwirtschaftliche Halle mit 16,00 m x 7,00 m vorhanden. Diese soll in der Breite um 7,00 m und in der Länge um 10,00 m bzw. 26,00 m erweitert werden.

Der geplante Anbau im östlichen Bereich soll mit einer max. Firsthöhe von 6,75 m erfolgen und mit einer DN von 18° ausgeführt werden. Der Anbau soll an die Außenkante des bestehenden Gebäudes erfolgen.

Der Anbau im nördlichen Bereich soll profiligleich an das Bestandsgebäude mit einer WH von 6,27 m und einer FH von 8,01 m angebaut werden. Die DN soll mit 28° ausgeführt werden.

Der Anbau im östlichen Bereich soll als Unterstand dienen. Der Anbau im nördlichen Bereich soll als Maschinenhalle genutzt werden.

Bezüglich der Abstandsflächen in Richtung Norden auf das Grundstück mit der Fl.Nr. 2114 ist keine Abstandsflächenübernahmeerklärung notwendig, da dieses sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet.

Auflage:

Die Bewältigung des durch Niederschläge anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist durch den Antragsteller noch aufzuzeigen und nachzuweisen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben wird unter Beachtung der genannten Auflage erteilt.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 15**öffentlich****Bauantrag 2015/35:
Errichtung Lichtwerbeanlagen aus Einzelbuchstaben, Michael-
Kometer-Ring 6, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 119

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Aying, Gewerbegebiet Münchner Straße" und beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit Sitzung vom 25.11.2015 ist die Erweiterung des EDEKA-Marktes im Gemeinderat behandelt worden. Das Einvernehmen wurde hergestellt. Zwischenzeitlich hat ein Pächterwechsel stattgefunden, der die Aktualisierung der Außenwerbung erforderlich macht.

Somit ist die Errichtung von 5 neuen Werbeanlagen geplant. Die Planungen beziehen sich auf das nach der Erweiterung fertiggestellte Gebäude.

Die Werbeanlagen sollen an folgenden Fassaden angebracht werden:

1. Im Bereich des derzeitigen Eingangs wird im Zuge der Erweiterungen das Vordach -auf dem derzeit eine Werbeanlage platziert ist- abgerissen. Die neue Werbeanlage soll nun auf der Südseite neben dem Notausgang (vormals Haupteingang) errichtet werden. (EDEKA Nöbauer: 700 x100 x 130 cm)
2. Im Bereich des neuen Eingangs auf der Ostseite sollen 3 Werbeanlagen errichtet werden. (Bäckerei und Metzgerei 120 x60 cm sowie EDEKA Nöbauer mit 500 x 60 x80 cm)
3. Auf der Ostseite soll ebenso eine EDEKA Nöbauer Werbeanlage errichtet werden (EDEKA Logo: 200 x 250 cm + Nöbauer Logo : 300 x 43 cm)

Die Werbeanlagen sind mit LED ausgeleuchtet.

Die Werbeanlagen sind in Größe und Art ähnlich die des Bestands, deshalb wird das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Vorhaben erteilt.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 16**öffentlich****Bauantrag 2015/36:****Neubau eines Werkstattgebäudes als Ersatzbau, Neugöggenhofen, Fl.Nr. 2518/12, 85653 Aying**

Ifd. Nr. 120

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich zum Teil innerhalb der Außenbereichssatzung Neugöggenhofen, in einem Bereich ohne Bauraum und weiteren Festsetzungen, sowie zum Teil außerhalb. Die Beurteilung erfolgt deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Das Vorhaben dient einem zulässigerweise im Außenbereich errichteten Gebäude.

Am 18.02.2015 ist bereits ein Antrag der Fam. Vilsmeier zur Errichtung eines Nebengebäudes als Ersatzbau mit Geländeaufschüttungen beantragt worden.

Am 24.03.2015 hat mit den Mitgliedern des Bauausschusses eine Ortseinsicht stattgefunden.

Im Zuge dieser Ortseinsicht sind die Antragsteller darauf hingewiesen worden, dass die Abstandsflächenproblematik die im Zuge der Prüfung des Bauantrags aufgetreten ist, durch abrücken von der Grenze zu lösen ist.

Ebenso sollte der Ersatzbau seinen untergeordneten Charakter gegenüber dem Haupthaus bewahren.

Gegenständlich wird nun die Errichtung eines Werkstattgebäudes als Ersatzbau beantragt. Die Wandhöhe beträgt 4,62 m, die Firsthöhe beträgt 6,35 m. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° ausgeführt werden.

Auf der Südseite wird das jetzige Gelände um bis zu 0,5 m aufgeschüttet. Auf der Nordseite soll um bis zu 0,65 m aufgeschüttet werden.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück mit der Fl.Nr.2518 soll eine Stützwand errichtet werden.

Der aktuelle Antrag berücksichtigt die Vorschläge des gemeindlichen Bauausschusses.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 17**öffentlich****Änderungsantrag zur befristeten Baugenehmigung
für Waage und Reifenwaschanlage
– Gelände für Kiesabbau und Verfüllung in Dürrnhaar, Fl.Nr. 1853**

Ifd. Nr. 121

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans am 11. 04.2003 rechtsverbindlich bekanntgemachten Vorbehaltsflächen für den Kiesabbau.

Das Landratsamt München hat mit Bescheid vom 17.05.2005, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1853, Gemarkung Peiß, die bis zur Wiederverfüllung der Kiesgrube bauaufsichtliche Genehmigung zur Errichtung eines Waagecontainers und einer Fahrzeugwaage erteilt (AZ: 7.1.1-0419/05/V).

Der jetzige Abbauabschnitt wurde mit Bescheid vom 20.08.1968 genehmigt und später mit Änderungsbescheiden verlängert. Die letzte Verlängerung wurde mit Bescheid vom 12.10.2007 bis 31.12.2015 erteilt.

Mit Verfüllung der Grube bis zum 31.12.2015 würde die Baugenehmigung für die Waagecontainer und einer Fahrzeugwaage (samt Reifenwaschanlage) an jetzigem Standort erlöschen.

Mit Bescheid vom 06.05.2011 hat das Landratsamt München eine bis 31.12.2037 befristete Abgrabungsgenehmigung mit Verfüllung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1861, 1862/T, 1863, 1864, 1865 der Gemarkung Peiß erteilt.

Beantragt ist nun die Änderung der befristeten Baugenehmigung vom 17.05.2005 (AZ: 7.1.1-0419/05/V) für Waage und Reifenwaschanlage auf dem Gelände für Kiesabbau und Verfüllung auf der Fl.Nr. 1853, sodass die Waage und Reifenwaschanlage an dem bestehenden Standort erhalten bleibt und nicht in den neuen Kiesabbauabschnitt versetzt werden muss.

Da die Aus- und Einfahrt auf die jeweiligen Abbauabschnitte - unabhängig von der Lage der jeweiligen Abschnitte - über die Höhenkirchener Straße erfolgt, bringt der jetzige Standort den Vorteil mit sich, dass die LKW, die durch die Reifenwaschanlage fahren, im Anschluss direkt auf asphaltierte Straßen fahren können. Somit wird die Verschmutzung der öffentlichen Verkehrsflächen reduziert. Bei einer Versetzung des Standort der Waage und Reifenwaschanlage in den Bereich des neuen Kiesabbaugebietes würde diese wohl im Bereich des Abbauabschnittes 4 oder 5 situiert werden (siehe Genehmigungsbescheid Nr. Az. V-7.1.1-0419/05 vom 17.05.2005). Hierdurch wird der gesamte LKW-Verkehr über unbefestigte Flächen abgewickelt werden, was zu entsprechender Staubbelastung führt – und das direkt westlich – in Hauptwindrichtung – von Dürrnhaar.

Sitzungstag 19. Mai 2015

Der Gemeinderat fordert den Erhalt und die Belassung des bestehenden Walls auf den Fl.Nrn. 1853, 1840, 1839, Gmkg. Peiß. Die Rekultivierung im Bereich der alten Grube Fl.Nrn. 1853, 1855 und 1856, muss bis auf die für die Zufahrt und den Betrieb der Waage und der Waschanlage erforderlichen Betriebsflächen vollständig erfolgen. Die Rückbauverpflichtung und der Bestand des Walls sollen in einem gemeinsamen Vertrag zwischen Gemeinde und Fa. Ganser berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Änderungsantrag mit der zeitlichen Befristung, bis zur endgültigen Wiederverfüllung des Abbauabschnittes Nr. 1. Danach hat eine Neubewertung zu erfolgen, hinsichtlich der Einhaltung der Immissionen in diesem Zeitraum.

Beschluss: 15 : 0

Tagesordnungspunkt 18**öffentlich****Straßensanierung 2015:
Vergabe der Bauarbeiten**

Ifd. Nr. 122

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Die Freigabe zur Ausschreibung für das „Straßensanierungsprogramm 2015“ wurde in der GR-Sitzung am 24. März 2015 beschlossen.

Die ausgeschriebenen Arbeiten umfassen:

- Glonner Straße (530 m im Waldbereich) neue Deckschicht
- Mitterweg (ca. 5.500 m²) neue Deckschicht

Der Preisspiegel wird im Gemeinderat zur Kenntnis verteilt und nach Beschlussfassung wieder eingesammelt

10 Firmen wurde zur Angebotsabgabe aufgefordert.

8 Firmen haben ein Angebot fristgerecht abgeben.

Wirtschaftlichster Bieter ist die Firma Hans Holzner aus Rosenheim mit 131.439,89 € (brutto).

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 15 : 0 Stimmen die Vergabe an die Firma Hans Holzner aus Rosenheim.

Tagesordnungspunkt 19**öffentlich****Freiwillige Feuerwehr Helfendorf:
Übernahme eines Mannschaftstransportwagens
in den gemeindlichen Fuhrpark**

Ifd. Nr. 123

Anwesend: 15

Beschluss: 15 : 0

Die beiden Ortsfeuerwehren legen ein gemeinsames Fahrzeugkonzept bis ins Jahr 2045 vor.

Bestandteil des Konzeptes ist die Beschaffung eines Mannschaftstransportwagens für die FFW Helfendorf (MTW – Helfendorf 14/1).

Der Feuerwehrverein Helfendorf e.V. möchte ein derartiges Fahrzeug, gebraucht, aus eigenen Mitteln und Spendengeldern der Gemeindeglieder, beschaffen. Das Fahrzeug soll neben den Einsatzfahrten als Mannschaftstransporter, für Ausflugs- und Besorgungsfahrten des Vereins, als Fahrzeug für die Jugendgruppe und u.a. für Fahrten zu Schulungen und Ausbildungen (z.B. Feuerweherschule Geretsried) zur Verfügung stehen.

Die Unterbringung im Gerätehaus wurde vom Kreisbrandrat geprüft und als möglich erachtet.

Grundsatzbeschluss:

Der Gemeinderat nimmt das gemeinsame Fahrzeugkonzept der Ortsfeuerwehren zur Kenntnis. Der Gemeinderat begrüßt die Anschaffung eines Gebrauchtfahrzeuges als MTW durch den Feuerwehrverein Helfendorf mittels Spenden der Gemeindeglieder und –Firmen.

Der Gemeinderat beschließt nach Beschaffung des Fahrzeuges, dessen Übernahme in den gemeindlichen Fuhrpark.

Beschluss: 15 : 0

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass für den Umbau auf Digitalfunk und für die Abstimmung auf die hiesigen Anforderungen (z.B. Warn-Folienbeklebung, Blaulicht) gewisse zusätzliche Aufwendungen erforderlich sind und stellt hierfür einen Betrag in Höhe von 5.000.— Euro zur Verfügung.

Beschluss: 15 : 0

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben