

Sitzungstag 08. Mai 2018

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 08. Mai 2018

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		Top 20c
Max Demmel	ja		
Andreas Eder	ja		
Georg Fritzmeier	ja		
Franz Inselkammer	ja	Top 15	
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald	ja		
Manfred Renk	ja		
Johann Springer	ja		
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck		nein	entschuldigt
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: -/-

Eichler
1. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Gemeinde Aying

Aying, den 30. April 2018

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 08. Mai 2018, 19.00 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:

Öffentlich:

Beginn: 19.00 Uhr

1. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
2. **Genehmigung des öffentlichen Protokolls** vom 09.04.2018
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **Bürgerentscheide am 29.04.2018:** Ergebnis
5. **23. Änderung Flächennutzungsplan:** Einstellung des Verfahrens
6. **Bebauungsplan Nr. 35, Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße:** Einstellung des Verfahrens
7. **Tektur zum Bauantrag 2016/23:** Neubau Boardinghaus und 2 Wohnungen, Hauptstraße, Fl.Nr.: 2454, Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying;
8. **Tektur zu Bauantrag 2018/9:** Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen, Höhenkirchener Straße, 85653 Aying;
9. **Bauantrag 2018/10:** Aufstockung der Garage und Anbau eines Wintergartens, Pflugweg 1, 85653 Aying;
10. **Bauantrag 2018/19:** Neubau von 2 Doppelhaushälften mit 2 Garagen auf Fl.Nr. 517/7 (Haus West) und 2 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 516/6, Peißer Straße 21, 85653 Aying;
11. **Bauantrag 2018/20:** Neubau von 2 Doppelhaushälften mit 2 Garagen auf Fl.Nr. 517/7 (Haus Ost) und 2 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 516/6, Peißer Straße 21, 85653 Aying;
12. **Bauantrag 2018/23:** Neubau von einem Einfamilienhaus mit 1 Carport und 1 Stellplatz, Peißer Straße 21, 85653 Aying;
13. **Vollzug BayStrWG:** Widmung Ortsstraße Fl.Nr. 1894/T, Gem. Peiß „Ergänzungssatzung Dürrnhaar, Kirchfeld“

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

14. **Bauantrag 2018/24:** Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Garagen, Fl.Nr. 1895, Gemarkung Peiß, 85653 Aying;
15. **Vollzug BayStrWG:** Einziehung Gemeindeverbindungsstraße „Römerstraße“ zwischen der Glonner Straße und der St 2078
16. **Vollzug BayStrWG:** Widmung Ortsstraße „Römerstraße“ zwischen der Glonner Straße und der St 2078
17. **Straßensanierung 2018:** Vorstellung, Freigabe zur Ausschreibung

Nichtöffentlich:

18. **Bericht des 1. Bürgermeisters**
19. **Genehmigung des nichtöffentlichen Protokolls** vom 09.04.2018
20. **Genehmigung von Notarurkunden**
21. **Schöffenwahl 2018:** Aufstellung der Vorschlagslisten
22. **Personalangelegenheiten:** Dienstliche Anerkennung Privat-KFZ
23. **Personalangelegenheiten:** Neueinstellung Kämmerer

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Tagesordnungspunkt 1	öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters	
lfd. Nr.77	Anwesend: 16
Beschluss: - : -	

Bebauungsplan Nr. 32:

Abschluss der restlichen Straßenbauarbeiten bis Ende Mai 2018;
Eröffnung des REWE-Marktes geplant für Ende Oktober 2018

Finanzabteilung:

Einstellung von Frau Franziska Büttner zum 01.07.2018 zunächst in einem Ausbildungsverhältnis. Nach Aushändigung des Prüfungszeugnisses Festanstellung (ca. Mitte August 2018).

Ausbildungsstelle

Einstellung von Frau Brigitte Bichl aus Feldolling zum 01.09.2018

Bienenweiden:

Vorstellung der neu angelegten Bienenweiden (Alter Brunnen zwischen Aying und Peiß; nordwestlich vom Sportplatz Aying)

Einerschüler-Empfang:

Am 25.07.2018 wird die Gemeinde Aying erstmals einen sog. „Einerschüler“-Empfang ausrichten (alle Schulen: Gymnasien, Mittelschulen, Fachoberschulen, Meister, etc.)

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich	
Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 09.04.2018		
lfd. Nr.78	Anwesend: 16	Beschluss: 16 : 0

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.04.2018 mit 16 : 0 Stimmen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Tagesordnungspunkt 3**öffentlich****Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Ifd. Nr.79

Anwesend: 16

Beschluss: - : -

Entfällt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 4	öffentlich
Bürgerentscheide vom 29.04.2018: Ergebnis	
lfd. Nr.80	Anwesend: 16
	Beschluss: 16 : 0

Am 29.04.2018 fanden in der Gemeinde Aying zwei Bürgerentscheide zur Klärung der Zulässigkeit einer Mischgebietsausweisung in Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße, statt:

- Bürgerentscheid 1: „Contra Bebauung“ (Bürgerbegehren)
- Bürgerentscheid 2: „Pro Bebauung“ (Ratsbegehren).

Der gemeindliche Abstimmungsausschuss hat am 30.04.2018 das endgültige Abstimmungsergebnis festgestellt. Die Zusammenstellung des endgültigen Ergebnisses ist dem Beschluss als Anlage beigefügt.

Die Abstimmenden haben sich unter Erfüllung des erforderlichen Abstimmungsquorums mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass die geplante Bebauung westlich der Gruber Straße in der Gemeinde Aying, Ortsteil Großhelfendorf, als Mischgebiet **nicht weiter betrieben wird („Contra Bebauung“)**.

Ebenso hat sich die Mehrheit der Abstimmenden unter Erfüllung des erforderlichen Abstimmungsquorums **gegen die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen** („Pro Bebauung“) für das geplante Projekt ausgesprochen.

Die Abstimmungsbeteiligung lag bei 49,2 %.

Der Gemeinderat nimmt das Abstimmungsergebnis zur Kenntnis. Die sich daraus ergebenden bauleitplanerischen Konsequenzen sind Gegenstand gesonderter Beschlüsse.

Beschluss: 16 : 0

Die Kosten der Abwicklung der Bürgerentscheide belaufen sich auf ca. 15.200 Euro.

Der 1. Bürgermeister bedankt sich bei allen Abstimmungshelfern für deren ehrenamtlichen Einsatz.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 5	öffentlich
23. Änderung Flächennutzungsplan: Einstellung des Verfahrens	
lfd. Nr.81	Anwesend: 16
Beschluss: - : -	

Der Gemeinderat sieht sich derzeit nicht in der Lage eine sachgerechte Entscheidung über den weiteren Verlauf der Bauleitplanverfahren zu treffen und vertagt die Entscheidung deshalb in eine der nächsten Gemeinderatssitzungen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 6	öffentlich
Bebauungsplan Nr. 35, Großhelfendorf, westlich der Gruber Straße: Einstellung des Verfahrens	
lfd. Nr.82	Anwesend: 16
Beschluss: - : -	

Der Gemeinderat sieht sich derzeit nicht in der Lage eine sachgerechte Entscheidung über den weiteren Verlauf der Bauleitplanverfahren zu treffen und vertagt die Entscheidung deshalb in eine der nächsten Gemeinderatssitzungen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich**

**Tektur zum Bauantrag 2016/23:
Neubau Boardinghaus und 2 Wohnungen, Hauptstraße, Fl.Nr.: 2454,
Gemarkung Helfendorf, 85653 Aying;**

Ifd. Nr.83

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Göggenhofen Nordwest“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Beantragt ist der Neubau eines Boardinghauses und zweier Wohnungen. Bereits mit Sitzung vom 10.05.2016 ist vom Gemeinderat über das gegenständliche Vorhaben beraten und das gemeindliche Einvernehmen hergestellt worden. Mit Schreiben vom 22.08.2017 ist der Bauherr aufgefordert worden weitere Unterlagen beizubringen. Diese wurden nun eingereicht.

Im nördlichen Bereich (Bauraum 10) ist das Boardinghaus mit den Abmessungen von 30,00 m x 9,65 m beantragt. Hier sollen 24 Zimmer/Betten hergestellt werden (UG 1 – 8; EG: 9-16; OG/DG: 17-24). Hier soll auf der Ostseite ein Laubengang mit einer Tiefe von 1,35 m entlang des gesamten Gebäudes entstehen. Auf der westlichen Traufseite soll ein Balkon mit einer Tiefe von 1,35 m entstehen. Der Dachüberstand beträgt 2,00 m auf der Ost- und Westseite. Hierfür ist eine Befreiung notwendig. Der im südlichen Bereich geplante Neubau (Bauraum 6) mit den Abmessungen von 11,00 m x 14,93 m beinhaltet 2 Boardingzimmer mit jeweils 4 Betten (UG: 25; EG: 26). Im OG + DG ist eine untergeordnete Wohnnutzung beantragt. Diese umfasst 2 Wohneinheiten. Nach Bebauungsplan ist auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes untergeordnete Wohnnutzung zulässig. Auf der westlichen Giebelseite soll ein Balkon mit einer Tiefe von 1,35 m entstehen. Der Dachüberstand beträgt 1,75 m. Die 2 Gebäude werden durch einen Verbindungsbau miteinander verbunden (Bauraum 11).

Die Gebäude sind mit folgenden Höhen beantragt:

- Boardinghaus Nord (Bauraum 10): WH 7,00 m, FH 9,45 m (gemessen ab OKR), Firstrichtung Nord-Süd ausgeführt mit einem symmetrischen Satteldach mit einer DN von 27°.
- Verbindungsbau (Bauraum 11): WH Ostseite: 5,66 m; WH Westseite: 3,50 m, FH: 6,55 m, Firstrichtung Nord-Süd, symmetrisches Satteldach mit unterschiedlicher Dachlänge, DN von 27°
- Boardinghaus/Wohnhaus Süd (Bauraum 6): WH: 6,55 m, FH: 9,35 m, Firstrichtung Ost-West ausgeführt mit einem symmetrischen Satteldach mit einer DN von 27°

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Zur Belichtung der Kellergeschosse sind Lichtgräben mit folgenden Maßen beantragt:

- Boardinghaus Nord: 8 Lichtgräben: jeweils Länge 1,25 m, Breite 2,50 m, Tiefe 1,10 – 1,65 m
- Verbindungsbau: 1 Lichtgraben: Länge 2,00 m, Breite 2,50 m, Tiefe 1,41 m
- Haus Süd: 3 Lichtgräben: Länge 1,22 m, Breite 2,50 m, Tiefe 1,41 m

Mit Sitzung vom 16.08.2016 wurden bereits folgende Befreiungen erteilt:

- Überschreitung Baugrenze (Gebäude Nord): Westseite durch Balkon mit einer Tiefe von 1,35 auf einer Länge von 30,00 m. Ostseite durch Laubengang mit einer Tiefe von 1,00 m auf einer Länge von 5,84 m
- Überschreitung Baugrenze (Zwischenbau): Ostseite durch Treppenhaus mit einer Tiefe von 1,00 m auf einer Länge von 6,00 m
- Überschreitung Baugrenze (Gebäude Süd): Westseite durch Balkone mit einer Tiefe von 1,35 m auf einer Länge von 11,00 m
- Überschreitung max. zulässige WH des Verbindungsbaus von 3,50 m auf 5,66 m.

Zur Realisierung des Vorhabens sind somit folgende weitere Befreiungen notwendig und auch beantragt:

1. Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes bei dem nördlichen Boardinghaus auf der Ost- und Westseite um 0,50 m (Antrag 2,00 m; B.Plan zulässig 1,50 m).

Stellungnahme: Nach Ansicht der Verwaltung kann hiervon befreit werden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2. Errichtung des Verbindungsbaus mit einem asymmetrischen Satteldach (B.Plan symmetrische Satteldächer vorgegeben).

Stellungnahme: Geplant ist die Errichtung eines eigentlich symmetrischen Satteldaches mit allerdings unterschiedlicher Dachlänge bzw. Wandhöhen (welche bereits befreit wurden), wodurch sich ein asymmetrisches Satteldach ergibt. Nach Ansicht der Verwaltung kann hiervon befreit werden da für Betrachter die unterschiedliche Wandhöhe und unsymmetrische Dachform/länge nicht erkennbar ist da beide Giebelseiten durch die Baukörper innerhalb Bau- raum 6 und 10 abgedeckt sind. Die Erteilung einer Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

3. Haus Nord: Überschreitung Gesamtlänge (Antrag: 10,00 m; B.Plan: 3,00 m), Überschreitung Breite (Antrag: 2,50 m; B.Plan: 2,00 m), Überschreitung zulässige Tiefe (Antrag: max. 1,65 m; B.Plan: 1,50m)
Verbindungsbau: Überschreitung max. zulässige Breite um 0,50 m (Antrag: 2,50 m Breite; B.Plan: 2,00 m)
Gebäude Süd: Überschreitung Gesamtlänge (Antrag: 3,66 m; B.Plan: 3,00 m), Überschreitung Breite (Antrag 2,50 m; B.Plan: 2,00m)

Stellungnahme: Die Abgrabungen zur Errichtung von Lichtgräben waren bereits Bestandteil der Planung über welche mit Sitzung vom 10.05.2016 beraten worden ist. Die jetzt eingezeichneten Abgrabungen wurden sogar reduziert und überschreiten in Ihrer Gesamtlänge bei keinem Gebäudeteil 1/3 der jeweiligen Wandlänge. Um im Kellergeschoss gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen sind die Abgrabungen in beantragtem Umfang notwendig und nach Einschätzung der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Für den Einbau von 32 Boardingzimmern + 2 Wohnungen sind insgesamt 20 Stellplätze notwendig. Diese sind im Plan als 18 offene und 2 Garagenstellplätze (Garage im Norden beantragt) dargestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu beantragtem Bauvorhaben samt Befreiungen wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Tektur zu Bauantrag 2018/9:
Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen,
Höhenkirchener Straße, 85653 Aying;**

Ifd. Nr.84

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

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

Bereits mit Sitzung vom 06.03.2018 wurde über das gegenständliche Vorhaben beraten. Aufgrund von fehlenden Stellplätzen wurde das Einvernehmen nicht hergestellt. Zwischenzeitlich wurde von Seiten des Antragstellers eine Erklärung geliefert, das lediglich 5 WE errichtet werden sollen. Somit wurden genug Stellplätze nachgewiesen und die Unterlagen wurden im Büroweg an das LRA München weitergeleitet.

Beantragt ist eine Tektur zum laufenden Verfahren für die Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen (AZ: 2018/9). Die Änderung der Planung ist notwendig da die Übernahme der Abstandsflächen durch die Bebauung auf Fl.Nr. 1808/1 nicht berücksichtigt wurde.

Damit es keine Überlappung der Abstandsflächen gibt, wird das Hauptgebäude nach Nord-Westen verschoben. Dadurch entfallen die geplanten 3 Garagenstellplätze im westlichen Grundstücksbereich. Anstelle dessen sind 2 offene Stellplätze geplant und östlich am Haus soll eine Garage entstehen. Weiterhin soll zwischen dem Dreifamilienhaus sowie dem geplanten Doppelhaus die ursprüngliche Standard-Garage (2 Stellplätze) als Duplex-Garage (4 Stellplätze) ausgeführt werden. Dazu kommt, dass durch die Verschiebung des Hauptgebäudes nach Norden eine weitere Garage zwischen den Hauptgebäuden errichtet werden soll.

Weitere Änderungen sind nicht beantragt.

Es sind somit nach wie vor insgesamt 11 Stellplätze nachgewiesen. An der Gesamtanzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück gibt es keine Änderung.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Änderungen wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Bauantrag 2018/10:
Aufstockung der Garage und Anbau eines Wintergartens,
Pflugweg 1, 85653 Aying;**

Ifd. Nr.85

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Göggenhofen, Nordwest“ und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Beantragt ist die Aufstockung der Garage und der Anbau eines Wintergartens. Dieses Vorhaben wurde bereits mit Sitzung vom 06.03.2018 durch den Gemeinderat behandelt. Das Einvernehmen wurde nicht hergestellt, da die Überschreitung der GF um ca. 52 m² (Garage + Aufstockung + Wintergarten) die Grundzüge der Planung berührt und der Wintergarten in Massivbauweise ausgeführt werden soll.

Gegenständlich wurde die Gemeinde von Seiten des LRA mit Schreiben vom 19.04.2018 darauf hingewiesen, dass das EG der Garage nicht auf die Geschossfläche mit angerechnet wird. Dies wäre nur der Fall, wenn die Garage im Hauptgebäude integriert worden wäre. Somit wurde der Antrag erneut zur Beurteilung vorgelegt. Die Garage inkl. der Aufstockung ist mit einer WH von 5,15 m und einer FH von 6,49 m beantragt. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 24° ausgeführt werden. Um vom Bestandsgebäude einen direkten Zugang zur Erweiterung zu schaffen, soll hier im OG ein Durchgang geschaffen werden. Der Wintergarten ist mit einer WH von 2,99 m und einer FH von 4,12 m beantragt. Das Dach soll als Pultdach mit einer DN von 18° ausgeführt werden.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Für die Realisierung dieses Vorhabens sind weiterhin folgende Befreiungen notwendig:

1. Überschreitung der GF um insgesamt ca. 16,5 m²
2. Garage inkl. Aufstockung liegt teilweise außerhalb des Bauraums
3. Überschreitung Bauraum durch Wintergarten mit einer Tiefe von 3,16 m
4. Abweichende Dachform des Wintergartens
5. Ausführung Wintergarten in Massivbauweise

Stellungnahme der Verwaltung zu den beantragten Befreiungen:

1. Nach Bebauungsplan ist pro DHH eine GF von 150 m² festgesetzt. Durch das bestehende Wohnhaus ist bereits eine GF von 123 m² verplant. Durch die nun beantragte Aufstockung einer Garage sowie der Errichtung des Wintergartens ergibt sich nunmehr eine Gesamt GF von 166,59 m². Die zulässige GF wird somit um 16,59 m² überschritten. Nach Ansicht der Verwaltung kann für die nun beantragte Überschreitung von nunmehr 16,59 m² eine Befreiung erteilt werden. Befreiungen in ähnlichem Umfang sind im Baugebiet bereits vorhanden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.
2. Die Garage würde den Bauraum für Hauptgebäude + Garagenbauraum um ca. 2,8 m² überschreiten. Da die Garage allerdings überbaut wird, ist das gesamte Gebäude innerhalb des Bauraums für Hauptgebäude zu errichten. Demnach ergibt sich eine Überschreitung des Bauraums für die Garage + Aufstockung um ca. 26,8 m². (Tiefe von ca. 4,00 m auf einer Breite von 6,00 m). Da nach Einschätzung der Verwaltung eine Bebauung an dieser Stelle ja grundsätzlich durch eine Garage vorgesehen war und der Hauptbauraum an anderer Stelle nicht komplett ausgeschöpft wurde, sieht die Verwaltung die Grundzüge der Planung als nicht berührt und die Befreiung als städtebaulich vertretbar an.
3. Nach Bebauungsplan ist eine Überschreitung der Bauräume durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Der beantragte Wintergarten überschreitet den Bauraum allerdings weiterhin um 0,16 m. Einer Befreiung hiervon wird aufgrund der zahlreichen Bezugsfälle (in ähnlichem Umfang) im Baugebiet zugestimmt.
4. Der Wintergarten wird mit einem Pultdach ausgeführt. Nach Bebauungsplan sind die Dächer als Satteldächer auszuführen. Da der Wintergarten allerdings an das Hauptgebäude sowie die Garage angebaut werden soll, ist eine Ausführung mit Satteldach nicht möglich. Die Verwaltung erachtet diese Befreiung als städtebaulich vertretbar.
5. Der Wintergarten ist in Massivbauweise beantragt. Nach Bebauungsplan sind Wintergärten als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen. Eine Befreiung hiervon kann **nicht** erteilt werden.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Der Gemeinderat teilt die Auffassung der Verwaltung und stellt das Einvernehmen zu den Befreiungen 1- 4 her. Eine Befreiung für die Errichtung des Wintergartens in Massivbauweise wird nicht erteilt. Die Planung ist dementsprechend zu ändern. Sollte der Bauherr dies im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens beibringen wird der 1. Bürgermeister ermächtigt die Unterlagen auf dem „Büroweg“ zu behandeln und an das LRA München weiterzuleiten.

Eine schalltechnische Überprüfung erscheint erforderlich, da die Wohnbebauung durch das Vorhaben näher an den bestehenden Gewerbebetrieb heranrückt. Zu klären sind dabei:

- Erhalt Bestandschutz GE-Betrieb
- Gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der beantragten Wohnraumerweiterung

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich**

**Bauantrag 2018/19:
Neubau von 2 Doppelhaushälften mit 2 Garagen auf Fl.Nr. 517/7
(Haus West) und 2 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 516/6,
Peißer Straße 21, 85653 Aying;**

lfd. Nr.86

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 37, Aying, Peißer Straße „Behamhof“) beschlossen wurde. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Gegenständlich ist die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Garagenstellplätzen sowie mit 2 offenen Stellplätzen beantragt. Jede Doppelhaushälfte ist mit einem eigenen Bauantrag beantragt (DHH Ost: 2018/19; DHH West: 2018/20).

Der gegenständliche Antrag betrifft die **DHH West** mitsamt den beiden offenen Stellplätzen.

Bereits mit Sitzung vom 12.12.2017 hat der Gemeinderat über einen Antrag auf Vorbescheid für das gegenständliche Vorhaben beraten. Das Einvernehmen zu dem beantragten Doppelhaus wurde hergestellt.

Antragsdaten DHH West:

- WH: 5,99 m; FH: 8,95 m
- 1 WE
- Maße DHH West: 10,00 m x 6,98 m (Gesamt DH: 10,00 m x 14,00 m)
- Symmetrisches Satteldach mit 30 ° DN
- Profilgleich mit DHH Ost
- Garage Nord-Ost: 5,96 m x 5,98m, Flachdach mit extensiver Begrünung, max. Höhe: 2,85 m (auch Bestandteil bei Antrag 2018/19)

Der Antrag entspricht dem Vorbescheid.

Für die geplanten 2 Wohneinheiten (1 WE DHH Ost; 1 WE DHH West) sind 4 Stellplätze notwendig. Diese sind nachgewiesen.

Das bestehende Doppelhaus auf dem nördlich angrenzenden Grundstück weist eine WH von 6,50 m und eine FH von 9,10 m auf.

Aufgrund der Zufahrtssituation von der Staatstraße St 2081 her, ist das Staatl. Bauamt Freising zu beteiligen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Bezüglich evtl. notwendiger Gehwegabsenkungen im Bereich der Zufahrt ist eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Für das Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden. Die Kosten für alle weiteren Anschlüsse trägt der Bauherr.

Der Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen. Der Baumbestand ist vor Beginn der Baumaßnahme aufzumessen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Antrag wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

Die Anregung aus Reihen des Gemeinderates, die Garage statt dem beantragten Flachdach mit Satteldach zu errichten, fand mit 7 : 9 Stimmen keine Mehrheit.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 11**öffentlich**

**Bauantrag 2018/20:
Neubau von 2 Doppelhaushälften mit 2 Garagen auf Fl.Nr. 517/7
(Haus Ost) und 2 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 516/6,
Peißer Straße 21, 85653 Aying;**

Ifd. Nr.87

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 37, Aying, Peißer Straße „Behamhof“) beschlossen wurde. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Gegenständlich ist die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Garagenstellplätzen sowie mit 2 offenen Stellplätzen beantragt. Jede Doppelhaushälfte ist mit einem eigenen Bauantrag beantragt (DHH Ost: 2018/19; DHH West: 2018/20).

Der gegenständliche Antrag betrifft die **DHH Ost** mitsamt den beiden Garagenstellplätzen.

Bereits mit Sitzung vom 12.12.2017 hat der Gemeinderat über einen Antrag auf Vorbescheid für das gegenständliche Vorhaben beraten. Das Einvernehmen zu dem beantragten Doppelhaus wurde hergestellt.

Antragsdaten DHH Ost mit Garage:

- WH: 5,99 m; FH: 8,95 m
- 1 WE
- Maße DHH Ost: 10,00 m x 6,98 m (Gesamt DH: 10,00 m x 14,00 m)
- Symmetrisches Satteldach mit 30 ° DN
- Profilageich mit DHH West
- Garage Nord-Ost: 5,96 m x 5,98m, Flachdach mit extensiver Begrünung, max. Höhe: 2,85 m (auch Bestandteil bei Antrag 2018/20)

Der Antrag entspricht dem Vorbescheid.

Für die geplanten 2 Wohneinheiten (1 WE DHH Ost; 1 WE DHH West) sind 4 Stellplätze notwendig. Diese sind nachgewiesen.

Das bestehende Doppelhaus auf dem nördlich angrenzenden Grundstück weist eine WH von 6,50 m und eine FH von 9,10 m auf.

Aufgrund der Zufahrtssituation von der Staatstraße St 2081 her, ist das Staatl. Bauamt Freising zu beteiligen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Bezüglich evtl. notwendiger Gehwegabsenkungen im Bereich der Zufahrt ist eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Für das Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden. Die Kosten für alle weiteren Anschlüsse trägt der Bauherr.

Der Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen. Der Baumbestand ist vor Beginn der Baumaßnahme aufzumessen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Antrag wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

Die Anregung aus Reihen des Gemeinderates, die Garage statt dem beantragten Flachdach mit Satteldach zu errichten, fand mit 7 : 9 Stimmen keine Mehrheit.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 12**öffentlich****Bauantrag 2018/23:
Neubau von einem Einfamilienhaus mit 1 Carport und 1 Stellplatz,
Peißer Straße 21, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 88

Anwesend: 16

Beschluss: 16 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich, für den die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 37, Aying, Peißer Straße „Behamhof“) beschlossen wurde. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Gegenständlich ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit 1 Carport sowie mit 1 offenem Stellplatz beantragt.

Bereits mit Sitzung vom 12.12.2017 hat der Gemeinderat über einen Antrag auf Vorbescheid für das gegenständliche Vorhaben beraten. Das Einvernehmen zu dem Einfamilienhaus wurde hergestellt. Lediglich die beantragte Garage im nördlichen Grundstücksbereich hat die geplante Baugrenze überschritten. Das Einvernehmen zur Garage wurde daher nicht hergestellt.

Antragsdaten EFH mit Carport und offenem Stellplatz:

- WH: 4,00 m; FH: 6,46 m
- 1 WE
- Maße EFH: 8,70 m x 12,80 m
- Symmetrisches Satteldach
- Carport Nord: 4,12 m x 5,00 m; Flachdach mit max. Höhe von 3,00 m innerhalb des vorgesehenen Baufensters
- Quergiebel Südseite des Gebäudes mit einer Ansichtsbreite von 6,73 m

Das EFH entspricht dem Vorbescheid.

Mit der Verschiebung des Carports nach Norden innerhalb des geplanten Baufensters entspricht das Vorhaben dem Planungsziel der Gemeinde.

Für die geplante eine Wohneinheit sind 2 Stellplätze notwendig. Diese sind nachgewiesen.

Aufgrund der Zufahrtssituation von der Staatstraße St 2081, ist das Staatl. Bauamt Freising zu beteiligen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Bezüglich evtl. notwendiger Gehwegabsenkungen im Bereich der Zufahrt ist eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Für das Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden. Die Kosten für alle weiteren Anschlüsse trägt der Bauherr.

Der Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen. Der Baumbestand ist vor Beginn der Baumaßnahme aufzumessen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Antrag wird hergestellt.

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 13	öffentlich	
Vollzug BayStrWG: Widmung Ortsstraße Fl.Nr. 1894/T, Gem. Peiß, „Ergänzungssatzung Dürrnhaar, Kirchfeld“		
Ifd. Nr. 89	Anwesend: 16	Beschluss: 16 : 0

Die Erschließung der Ergänzungssatzung „Dürrnhaar, Kirchfeld“ ist abgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Kirchfeldstraße sowie die Teilfläche der Fl.Nr. 1894/T Gem. Peiß. Diese Fläche ist als Ortsstraße mit einer Länge von 63 m zu widmen. Die Verwaltung schlägt als Namensgebung „Hintermaierweg“ bzw. „Kohlholzweg“ vor.

Der Gemeinderat wählt die Straßenbezeichnung „Kohlholzweg“.

Die Verwaltung wird beauftragt die Widmung ortsüblich bekannt zu machen und alle weiteren Schritte zu veranlassen.

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 14	öffentlich
Bauantrag 2018/24: Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Garagen, Fl.Nr. 1895, Gemarkung Peiß, 85653 Aying;	
Ifd. Nr.90	Anwesend: 16
	Beschluss: 14 : 2

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Dürnhaar, Kirchfeld“ und beurteilt sich nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Beantragt ist der Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Garagen.

Antragsdaten Mehrfamilienhaus West und Garage West + Garage Nord-Ost:

1. MFH West:

- 9,00 m x 18,33 m (Innerhalb Bauraum)
- WH: 6,50 m ; FH: 8,84 m
- Satteldach mit DN 27,5°
- 5 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² - 73 m² (4 x 2 Zimmer; 1 x 3 Zimmer)
- Südseitig 4 Dachgauben mit einer Ansichtsbreite von 1,56 m
- Nordseitig 1 Dachgaube mit einer Ansichtsbreite von 2,96 m

2. Garagen West:

- 6,00 m x 12,00 m (Innerhalb Bauraum)
- WH: 3,00 m; FH: 4,46 m
- Satteldach mit DN 26°
- 4 PKW Stellplätze

3. Garage Nord-Ost:

- 6,00 m x 9,00 m (komplett außerhalb des Bauraums, Befreiung notwendig und auch beantragt)
- WH: 3,00 m; FH: 4,46 m
- Satteldach mit DN 26°
- 2 PKW Stellplätze + Einhausung für Mülltonnen

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Antragsdaten Mehrfamilienhaus Ost + Garagen Süd:

1. MFH Ost:

- 9,00 m x 22,00 m
- WH: 6,50 m; FH: 8,84 m
- Satteldach mit DN 27,5 °
- 8 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 30 m² - 58 m² (2x 1-Zimmer; 6 x 2-Zimmer)
- Ostseitig 6 Dachgauben mit einer Ansichtsbreite 1,56 m
- Westseitig 1 Dachgaube mit einer Ansichtsbreite von 2,96 m

2. Garage Süd:

- 6,00 m x 21,00 m (Innerhalb des Bauraums)
- WH: 3,00 m; FH: 4,46 m
- Satteldach mit DN 26°
- 7 PKW Stellplätze

Für die insgesamt geplanten 13 Wohneinheiten sind 24 Stellplätze nachzuweisen. Im Plan sind 27 Stellplätze dargestellt und somit ausreichend.

Für die Errichtung der nordöstlichen Garage mit integrierter Mülltonneneinhausung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig, da das Gebäude außerhalb eines Bauraums errichtet werden soll. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Erteilung einer Befreiung hierfür städtebaulich vertretbar und kann somit erteilt werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt zunächst über die Kirchfeldstraße und dann über die neu angelegte Zufahrtstraße mit der Fl.Nr. 1894 der Gemarkung Peiß. Eine Zufahrt über die Staatstraße ist nicht möglich, da der Zwischenbereich (zwischen Staatstraße und neuer Zufahrtsstraße) nicht öffentlich gewidmet ist und somit ein Privatgrundstück der Gemeinde ist.

Der Verlauf der Gasleitung ist abzuklären und dementsprechend im Plan zu korrigieren. Im Zuge dessen sind in Absprache mit den SWM die geforderten Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen (da diese bei Ausfall zu ersetzen sind!).

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu beantragtem Bauvorhaben samt der notwendigen Befreiung wird hergestellt.

Beschluss: 14 : 2

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 15	öffentlich
Vollzug BayStrWG: Einziehung Gemeindeverbindungsstraße „Römerstraße“ zwischen der Glonner Straße und der St 2078	
lfd. Nr. 91	Anwesend: 15
	Beschluss: 15 : 0

Die Römerstraße zwischen der Glonner Straße und der St 2078 ist bisher als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet.

Aufgrund der tatsächlichen Verkehrsbedeutung ist die Gemeindeverbindungsstraße einzuziehen.

Das Straßenbestandsverzeichnis ist zu berichtigen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Einziehung ortsüblich bekannt zu machen und alle weiteren Schritte zu veranlassen.

Beschluss: 15 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Sitzungstag 08. Mai 2018

Tagesordnungspunkt 16	öffentlich
Vollzug BayStrWG: Widmung Ortsstraße „Römerstraße“ zwischen der Glonner Straße und der St 2078	
lfd. Nr. 92	Anwesend: 16
Beschluss: 16 : 0	

Die bisherige Gemeindeverbindungsstraße „Römerstraße“ wurde durch Beschluss vom 8. Mai 2018 eingezogen.

Diese ist als Ortsstraße mit einer Länge von 520 m als „Römerstraße“ neu zu widmen.

Das Straßenbestandsverzeichnis ist zu berichtigen

Die Widmung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.

Aying, den 16. Mai 2018

Eichler

1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 17	öffentlich
Straßensanierung 2018: Vorstellung, Freigabe der Ausschreibung	
lfd. Nr. 93	Anwesend: 16
	Beschluss: 16 : 0

Das diesjährige Straßensanierungskonzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- Sanierung Furter Feld (ab dem Schützenheim bis Ortsende)
- Asphaltierung der Zufahrt „südlich zur Sportgaststätte Aying“ (ab dem Parkplatz bis einschließlich der Zufahrt zum Gebäude)
- Sanierung Buchenstraße (bereits im Jahr 2017 vergeben, jedoch zurückgestellt)
- Kleinflächensanierungen:
 - o Blindham – Kleinhelfendorf: ca. 160 m
 - o Kaps (nördlicher Ortsausgang) ca. 60 m
 - o Graß – Neumünster (Höhe Waldrand) ca. 60 m

Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von ca. 100.000 € stehen im Haushalt 2018 bereit.

Die Maßnahmen sind für Mitte Juni 2018 – einschließlich August 2018 geplant.

Der Gemeinderat erkennt die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen und gibt die Freigabe zur Ausschreibung.

Beschluss: 16 : 0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates wird beglaubigt.
Aying, den 16. Mai 2018

Eichler
1. Bürgermeister