

Sitzungstag 03. Juli 2018

Gemeinde Aying

Niederschrift

über die Sitzung

des Gemeinderates Aying

Sitzungstag: 03. Juli 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		
Max Demmel	ja	Top 14	
Andreas Eder		nein	Entschuldigt
Georg Fritzmeier		nein	Entschuldigt
Franz Inselkammer		nein	Entschuldigt
Johann Lechner	ja		
Karin Lechner	ja		
Bert Nauschütz	ja		
Hermann Oswald		nein	Entschuldigt
Manfred Renk	ja		
Johann Springer		nein	Entschuldigt
Christine Squarra	ja		
Anna-Maria Viertlböck	ja		
Peter Wagner	ja		
Andreas Wolf	ja		

Zur Sitzung waren außerdem geladen und erschienen: -/-

Bachmair
2. Bürgermeister

Friedrich
Schriftführer

Sitzungstag 03. Juli 2018

Gemeinde Aying

Aying, den 25. Juni 2018

An die
Damen und Herren Gemeinderäte

Am **Dienstag, den 03. Juli 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 05.06.2018
3. **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**
4. **Bauantrag 2018/29:** Errichtung einer Lagerhalle mit Büroeinbau sowie eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung, Max-Abelshausener-Straße 10, 85653 Aying;
5. **Bauantrag 2018/30:** Wohnhausanbau, Einbau Wohnung, Errichtung Außentreppe und Lichtgraben, Bergblick 4, 85653 Aying;
6. **Antrag auf Vorbescheid 2018/31:** Aufstockung Garage und Einbau Wohnung, Bergblick 4, 85653 Aying;
7. **Bauantrag 2018/32:** Neubau einer Doppelhaushälfte – Nord -, Egmatinger Straße 11, 85653 Aying;
8. **Bauantrag 2018/33:** Neubau einer Doppelhaushälfte – Süd -, Egmatinger Straße 11, 85653 Aying;
9. **Bauantrag 2018/34:** Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss, Errichtung von 2 Wintergärten, Kleinkarolinenfeld 3a, 85653 Aying;
10. **Bauhof Aying:** Ersatzbeschaffung eines Vorführfahrzeuges
11. **Straßensanierung 2018:** Vergabe der Straßenbauarbeiten
12. **Vermögensauseinandersetzung zum Mittelschulverband bei Ausscheiden einer Gemeinde**

Sitzungstag 03. Juli 2018

Nichtöffentlich:

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Informationsmöglichkeit zu Top 10:
**Ab 18.00 Uhr besteht Besichtigungsmöglichkeit für
ein geeignetes Bauhof-Fahrzeug vor dem Rathaus.**

Johann Eichler
1. Bürgermeister

Tagesordnungspunkt 1		öffentlich
Bericht des 1. Bürgermeisters		
lfd. Nr. 125	Anwesend: 12	Beschluss: - : -

Personalangelegenheiten

Am 01.07.2018 hat Frau Franziska Büttner ihre Stelle in Aying angetreten. Das Ausbildungsverhältnis läuft noch bis Mitte August. Danach erfolgt die Übernahme in der Finanzverwaltung.

Bund Naturschutz

Die Gemeinde Aying wurde für ihre 40-jährige Mitgliedschaft geehrt.

Erschließungsbeitragsrecht

Der Landtag hat kürzlich die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge beschlossen. Davon unberührt bleibt die Neuregelung des Art. 5a KAG (2016) mit der Fiktionsregelung. Zum Stichtag 01.04 2021 gelten alle Altfälle als erschlossen.

Die Gemeinden sind derzeit deshalb gefordert, alle relevanten Straßen auf die erschließungsbeitragsrechtliche Relevanz zu prüfen und ggf. herzustellen und abzurechnen (z.B. Ermittlung Stand 1961, wann ist Anbaurecht entstanden, wenn ggf. vorher, dann bereits erledigt).

Die ehemalige Gemeinde Peiß hat in früheren Jahren viele Straßenzüge lediglich „staubfrei gemacht“, in Helfendorf wurden viele Straßen beitragsmäßig abgerechnet. Die Verwaltung prüft derzeit die Sachverhalte. Der Gemeinderat soll voraussichtlich im Oktober informiert werden.

Zweckverband weiterführende Schulen

Information über Satzungsänderung und geänderte Aufteilung der etwaigen Bau- und Unterhaltskosten (z.B. statt bisher 30 % künftig 70 % Kreisanteil an den förderfähigen Baukosten).

Sitzungstag 03. Juli 2018

Schulbedarfsplanung

Das aktuelle Bevölkerungswachstum in der Region, die damit einhergehende steigende Schülerzahl und die Auswirkungen des wieder eingeführten G9 ab 2025 führen im Verbandsgebiet dazu, dass alle Gymnasien zu klein sind und erweitert werden müssen.

Ebenso ist die Errichtung einer weiteren Realschule dringend erforderlich.

Zweckverband München-Südost

Information über den aktuellen Abfallwirtschaftsbericht.

Dürrnhaar, ehemaliges Kreitinger-Anwesen

Die Holzbarracke ist zwischenzeitlich entrümpelt. Der Abriss soll zwischen dem 16. und dem 27. Juli erfolgen.

Sitzungstag 03. Juli 2018

Tagesordnungspunkt 2	öffentlich
Genehmigung des Protokolls vom 05.06.2018	
lfd. Nr. 126	Beschluss: 12 : 0
Anwesend: 12	

Der Gemeinderat genehmigt den Inhalt des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.06.2018 mit 12: 0 Stimmen.

Sitzungstag 03. Juli 2018

Tagesordnungspunkt 3

öffentlich

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

lfd. Nr. 127

Anwesend: 12

Beschluss: - : -

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

Entfällt.

Tagesordnungspunkt 4**öffentlich**

**Bauantrag 2018/29:
Errichtung einer Lagerhalle mit Büroeinbau sowie eines Betriebs-
gebäudes mit Betriebsleiterwohnung,
Max-Abelshausen-Straße 10, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 128

Anwesend: 12

Beschluss: 12 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 a 'Gewerbegebiet nördlich der Staatsstraße 2070' und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Beantragt ist die Errichtung einer Lagerhalle mit Büroeinbau sowie eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterwohnung.

Die Lagerhalle ist mit den Abmessungen von 21,00 m x 42,00 m beantragt. Die Wandhöhe gemessen ab OK Straße beträgt 8,30 m, die Firsthöhe ist mit 12,12 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 20 ° ausgeführt werden.

Das Bürogebäude mit 2 Betriebsleiterwohnungen ist mit den Abmessungen von 11,60 m x 23,20 m beantragt. Die Wandhöhe gemessen ab OK Straße beträgt 8,25 m, die Firsthöhe ist mit 11,08 m angegeben. Das Dach soll als Satteldach mit einer DN von 26° ausgeführt werden.

Für die Realisierung des Vorhabens sind weiterhin folgende Befreiungen notwendig.

1. Errichtung zweier Betriebsleiterwohnungen (1 zulässig)
2. Baukörper sind je 20 m Wandlänge zu gliedern (Bürogebäude nicht so geplant)
3. Balkone max. 1,50 m Tiefe, max. Breite 1/3 der Außenwand
4. Überschreitung der zulässigen WH bei beiden Gebäuden
5. Überschreitung Baugrenze durch Bürogebäude sowie der Stellplätze
6. Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3
7. Errichtung einer zweiten Zufahrt auf das Baugrundstück
8. In GE 3 sind Parkierungsflächen westlich unzulässig
9. Entfall des 4m breiten Grünstreifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze
10. Dach der Lagerhalle mit Sandwichdeckung

Sitzungstag 03. Juli 2018

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.) Aufgrund der Situation, dass im bestehenden Gebäude Max-Abelshäuser-Straße 1 noch keine Betriebsleiterwohnung eingebaut wurde, und entgegen der ursprünglichen Grundstückseinteilung nun hier 2 Gebäude errichtet werden können (aufgrund der erhöhten Grundstücksgröße), wird der Einbau von 2 Betriebsleiterwohnungen städtebaulich als vertretbar angesehen und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Nach Einschätzung der Verwaltung kann einer Befreiung zugestimmt werden.

Zu 2.) Nach Bebauungsplan sind die Baukörper je 20,00 m Wandlänge durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge des Gebäudes oder unterschiedliche Höhenentwicklung zu gliedern. Gegenständlich ist bei dem beantragten Bürogebäude auf eine derartige Gliederung verzichtet worden. Eine Gliederung ist hier lediglich durch die Anordnung der Fenster gegeben. Da das Bürogebäude allerdings durch die Lagerhalle „verdeckt“ wird und somit nicht in die Landschaft wirkt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Befreiung ist aus Sicht der Verwaltung somit städtebaulich vertretbar.

Zu 3.) Nach Bebauungsplan sind Balkone an den Außenwänden des Gebäudes der Hauptgebäude mit einer max. Tiefe von 1,50 m und einer max. Breite von 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig. Beantragt ist am Bürogebäude an der nördlichen Fassade ein Balkon im OG mit einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 2/3 der Außenwand (7,70 m). Nach Ansicht der Verwaltung ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

Zu 4.) Nach Bebauungsplan ist für diesen Bauraum eine WH von 8,00 m gemessen ab OK Straße. Beantragt ist die Lagerhalle mit einer WH von 8,30 m. Das Bürogebäude ist mit einer Wandhöhe von 8,25 m beantragt. Einer Befreiung hierfür kann **nicht** zugestimmt werden. Die Planung ist dementsprechend anzupassen.

Zu 5.) Der Bauraum wird durch das Bürogebäude sowie die Stellplätze 1 – 8 + 19 überschritten. Durch die Änderung der ursprünglichen Parzellierung und dem hiermit verbundenen Zuschnitt des gegenständlichen Baugrundstücks übergreifen die Baukörper die Grundstücksgrenze. Ursprünglich ist für dieses Grundstück lediglich ein Baukörper vorgesehen. Durch die Vergrößerung des Grundstücks ergibt sich nun allerdings die Möglichkeit ein weiteres Gebäude zu errichten welches sich teilweise außerhalb des Bauraums befindet. Das gleiche betrifft die Errichtung der Stellplätze 1 – 8 + 19. Die Erteilung einer Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Bereits im Zuge des Antrags des Herrn Hillmann (Trachtenhimmel, vorheriger Eigentümer) wurde eine Befreiung zur Überschreitung des Bauraums zugestimmt. Nach Einschätzung der Verwaltung kann somit auch bei dem gegenständlichen Antrag einer Befreiung zugestimmt werden.

Zu 6.) Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Beantragt ist nun eine GRZ von 0,35 (Überschreitung um 0,05). Die max. zulässige GRZ von 0,45 (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) wird allerdings eingehalten. Auf Antrag des vorherigen Eigentümers (Hillmann, Trachtenhimmel) wurde bereits einer Befreiung zur Überschreitung der GRZ von 0,45 um 0,05 zugestimmt. Da bei dem gegenständlichen Antrag die Gesamt GRZ eingehalten wird und die GRZ von 0,3 lediglich um 0,05 überschritten wird, ergibt sich keine Mehrung der versiegelten Flächen und die Erteilung einer Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nach Einschätzung der Verwaltung kann einer Befreiung zugestimmt werden.

Zu 7.) Nach Bebauungsplan ist lediglich eine Zufahrt auf das Baugrundstück zulässig. Beantragt sind nun 2 Zufahrten. Da entgegen der ursprünglichen Planung nun auch 2 Gebäude auf dem Grundstück errichtet werden sollen, sind 2 Zufahrten zweckmäßig und sinnvoll. Bereits beim Antrag des Herrn Hillmann (Trachtenhimmel) wurde einer Befreiung für die Errichtung einer zweiten Zufahrt zugestimmt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Erteilung einer Befreiung daher städtebaulich vertretbar.

Zu 8.) Auf dem gegenständlichen Grundstück sind Parkierungsflächen westlich unzulässig. Die Stellplätze 1 + 2 sind auf der Westseite angeordnet. Nach Ansicht der Verwaltung kann einer Befreiung hierfür **nicht** zugestimmt werden. Die Stellplätze sind zu versetzen (z.B. östlich der Zufahrt bzw. Zufahrt nach Osten verschieben um Stellplätze und Gebäude in einer Bebauungsflucht errichten zu können).

Zu 9.) An der östlichen Grundstücksgrenze (ursprüngliche Parzellierung) ist ein 4,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt. In der jetzigen Planung wie auch bereits im Antrag des Herrn Hillmann kann dieser Grünstreifen nicht realisiert werden, da dies ein Resultat der Erweiterung der Grundstücksfläche in Richtung Osten ist. Eine Befreiung hierfür wird erteilt.

Zu 10.) Nach Bebauungsplan sind als Dacheindeckung Dachziegel festgesetzt. Beantragt ist die Lagerhalle mit Sandwicheindeckung in Ziegeloptik. Bereits am Gebäude Max-Abelshauser-Straße 1 wurde die Dacheindeckung so ausgeführt. Da die Optik sich an Ziegeln orientiert, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und eine Befreiung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Sitzungstag 03. Juli 2018

Im nördlichen Bereich des Baugrundstücks werden 3 Versickerungsmulden errichtet. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern.

Für die Nutzung der Anlage sind 19 Stellplätze notwendig. Diese sind nachgewiesen.

Für die Überschreitung der Wandhöhe, sowie der Errichtung der Stellplätze 1+2 kann keine Befreiung erteilt werden. Sollte die Planung angepasst werden, wird der Bürgermeister ermächtigt die Unterlagen im Büroweg zu behandeln und an das LRA München weiterzuleiten.

Von den Höhenangaben des Bebauungsplanes wird nicht befreit.

Den übrigen Befreiungen wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird unter der Voraussetzung hergestellt, dass die Planung hinsichtlich Wandhöhe, sowie Lage der Stellplätze 1 + 2 angepasst wird.

Beschluss: 12 : 0

Tagesordnungspunkt 5**öffentlich****Bauantrag 2018/30:
Wohnhausanbau, Einbau Wohnung, Errichtung Außentreppen und
Lichtgraben, Bergblick 4, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 129

Anwesend: 12

Beschluss: 12 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Teilbebauungs- und Baulini- enplan Aying, für das Gebiet am Bahnhof und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gegenständlich ist ein Wohnhausanbau, der Einbau einer Wohnung sowie die Errich- tung von Außentreppen und eines Lichtgrabens beantragt.

Der Anbau soll südwestlich an den Bestand mit den Abmessungen von 8,45 m x 6,10 m erfolgen. Der Wohnhausanbau soll erdgeschossig mit einer Höhe von 3,00 m er- folgen und ist unterkellert. (Bis OK Brüstung 3,90 m). Das Dach wird als Flachdach ausgeführt und kann im OG als Terrasse genutzt werden.

Dadurch soll zukünftig eine Wohneinheit im Erdgeschoss untergebracht werden so- wie eine weitere Wohneinheit im OG. Zur Erschließung der neuen WE im OG soll auf der Ostseite eine Außentreppe errichtet werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Dies betrifft die Überschreitung des Bauraums im süd- westlichen Bereich. Aufgrund der zahlreichen Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet ist die Erteilung einer Befreiung nach Ansicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar (z.B. Bergblick 2a, Gebäude komplett außerhalb des Bauraums).

Durch den Einbau einer weiteren Wohneinheit erhöht sich der Bedarf an Stellplätzen. Für den Bestand sind bereits 3 Stellplätze vorhanden. Für die weitere Wohneinheit werden 2 neue Stellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben samt Befreiung wird herge- stellt.

Beschluss: 12 : 0

Tagesordnungspunkt 6**öffentlich****Antrag auf Vorbescheid 2018/31:
Aufstockung Garage und Einbau Wohnung,
Bergblick 4, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 130

Anwesend: 12

Beschluss: 9 : 3

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Teilbebauungs- und Baulini- enplan Aying, für das Gebiet Bahnhof und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Zuge des Antrags auf Vorbescheid ist die Aufstockung der Garage und der Einbau einer Wohnung beantragt.

Die Aufstockung ist mit folgenden Maßen beantragt:

- Abmessungen von 6,42 m x 9,45 m
- Max. WH: 7,02 m ; max. FH: 8,87 m
- Satteldach mit 30 ° DN
- 2 Vollgeschosse mit einer Wohneinheit.
- Insg. 5. WE (Stellplätze nachgewiesen)

Das EG soll weiterhin als Garage genutzt werden.

Für die Realisierung des Vorhabens sind folgende Befreiungen des Bebauungsplans notwendig:

1. Errichtung außerhalb des Bauraums
2. Dachneigung von 30° (festgesetzt 33° - 35°)
3. Wandhöhe von 7,01 m (Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt)

Zu 1.) im Bebauungsplangebiet sind bereits zahlreiche Befreiungen zur Errichtung bzw. Überschreitung des Bauraums zugelassen worden. Auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 1669/7 ist das Gebäude mit der Hausnummer Bergblick 2 ebenfalls komplett außerhalb des Bauraums errichtet worden. Einer Befreiung hierfür kann aufgrund der zahlreichen Bezugsfälle zugestimmt werden.

Zu 2.) Nach B.Plan ist eine DN von 33 ° - 35° festgesetzt. Beantragt ist eine DN von 30°. Im Bebauungsplangebiet sind bereits Befreiungen für die Unterschreitung dieser DN erteilt worden. U.a. am Nachbargrundstück für das Gebäude Bergblick 2a wurde eine Befreiung für die Errichtung des Daches mit einer DN von 28° zugestimmt. Aufgrund der Bezugsfälle, die die hier beantragte Dachneigung sogar noch unterschreiten kann nach Ansicht der Verwaltung eine Befreiung erteilt werden.

Sitzungstag 03. Juli 2018

Zu 3.) Im Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Beantragt ist in der gegenständlichen Planung eine WH von 7,02 m. Im Bebauungsplangebiet ist nach den gemeindlichen Unterlagen bisher keine Befreiung für eine solche Wandhöhe erteilt worden. Bislang ist lediglich bis zu einer WH von 6,50 m (FH: 9,19 m, Bahnhofstraße 23) befreit worden.

Einer Befreiung in diesem Umfang kann nach Einschätzung der Verwaltung aufgrund der Bezugsfallproblematik nicht zugestimmt werden. Dies würde die Grundzüge der Planung berühren. Eine Wandhöhe von max. 6,50 m kann in Aussicht gestellt werden. Die Planung wäre dementsprechend anzupassen. (ggf. Aufstockung drehen und gesamte Garage 1-geschossig aufstocken)

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Antrag auf Vorbescheid kann **nicht** hergestellt werden.

Beschluss: 9 : 3

Tagesordnungspunkt 7**öffentlich****Bauantrag 2018/32:
Neubau einer Doppelhaushälfte – Nord -,
Egmatinger Straße 11, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 131

Anwesend: 12

Beschluss: 12 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinien-Aufteilungs- und Bebauungsplan für die Grundstücke südl. und nördl. der Straße nach Egmating in Dürrnhaar, Gemarkung Peiß, und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Gegenständlich ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport beantragt.

Die DHH soll mit den Abmessungen von 7,90 m x 14,00 m errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,20 m und die FH mit 9,52 m angegeben. Das Dach ist als Satteldach mit einer DN von 30° beantragt. Auf der Westseite soll eine Dachgaube mit einer Ansichtsbreite von 3,00 m sowie einer DN von ebenfalls 30 ° eingebaut werden. Im nördlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung eines Garagen- und Carport-Gebäudes mit den Abmessungen von 6,00 m x 6,00 m beantragt. Das Dach soll als Pultdach ausgeführt werden.

Für die Realisierung des Vorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

1. Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch Hauptgebäude
2. Überschreitung nördliche Baugrenze durch Garage und Carport
3. Errichtung Garagen und Carport mit Pultdach
4. Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe

Sitzungstag 03. Juli 2018

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.) Die nördlich festgesetzte Baugrenze wird durch die Doppelhaushälfte auf gesamter Breite um ca. 37 cm überschritten. Mit Beschluss vom 16.02.2016 zum Bauantrag mit dem Aktenzeichen 2016/6 stellte der Gemeinderat fest, dass eine Überschreitung der Baugrenze nach Norden durch Hauptgebäude um bis zu max. 4,74 m möglich ist, da im B.Plan Gebiet bereits Befreiungen in diesem Umfang erteilt wurden. Dementsprechend wäre auch hier eine Befreiung für die Überschreitung des Bauraums um ca. 37 cm städtebaulich vertretbar.

Zu 2.) Die Baugrenze im Norden wird durch die Garage und den Carport um ca. 6,00 m überschritten. Im Bebauungsplangebiet auf dem Grundstück Egmatinger Straße 13 ist bereits eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze um ca. 6,40 m erteilt worden. Die Erteilung einer Befreiung für die geplante Errichtung ist somit städtebaulich vertretbar.

Zu 3.) Es ist beantragt, die Garage und das Carport mit einem Pultdach auszuführen. Nach Bebauungsplan ist als Dachform innerhalb des Bebauungsplangebietes Satteldach mit einer DN von 25 – 30 ° vorgegeben. Im Bebauungsplangebiet sind bereits Befreiungen für die Errichtung von Garagen/Carports mit Pultdach erteilt worden (z.B. Egmatinger Straße 15). Die Erteilung einer Befreiung ist daher ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Zu 4.) Die DHH ist mit einer WH von 6,20 m beantragt. Nach Bebauungsplan ist eine WH von 5,80 m festgesetzt. Im Bebauungsplangebiet sind allerdings bereits zahlreiche Bezugsfälle vorhanden, die ebenfalls eine Befreiung für die Ausführung einer höheren Wandhöhe bekommen haben (z.B. Egmatinger Straße 15; 6,56 m). Die Festsetzung kann dem gegenständlichen Antrag somit nicht entgegengehalten werden. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Sitzungstag 03. Juli 2018

Die Zufahrt auf das Baugrundstück erfolgt über die Fl.Nr. 2018/16 und ist dinglich gesichert. Die Unterlagen liegen dem Antrag bei.

Für den Einbau einer Wohneinheit mit ca. 195 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze notwendig. Diese sind in Form eines Garagen- und eines Carport - Stellplatzes nachgewiesen.

Für das gegenständliche Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden. Für alle weiteren hat der Bauherr die Kosten zu tragen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben samt Befreiungen wird hergestellt.

Beschluss: 12 : 0

Tagesordnungspunkt 8**öffentlich****Bauantrag 2018/33:
Neubau einer Doppelhaushälfte – Süd -,
Egmatinger Straße 11, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 132

Anwesend: 12

Beschluss: 12 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinien-Aufteilungs- und Bebauungsplan für die Grundstücke südl. und nördl. der Straße nach Egmating in Dürrnhaar, Gemarkung Peiß, und beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Gegenständlich ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport beantragt.

Die DHH soll mit den Abmessungen von 7,90 m x 14,00 m errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,20 m und die FH mit 9,52 m angegeben. Das Dach ist als Satteldach mit einer DN von 30° beantragt. Auf der Westseite soll eine Dachgaube mit einer Ansichtsbreite von 3,00 m sowie einer DN von ebenfalls 30° eingebaut werden. Im südlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung eines Carports mit den Abmessungen von 6,00 m x 7,00 m beantragt. Das Dach soll als Pultdach ausgeführt werden.

Für die Realisierung des Vorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

1. Überschreitung der südlichen Baulinie durch Hauptgebäude
2. Überschreitung südliche Baulinie durch Garage und Carport
3. Errichtung Carport mit Pultdach
4. Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe

Sitzungstag 03. Juli 2018

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.) Die DHH überschreitet die südliche Baulinie um ca. 37 cm auf gesamter Breite. Nach Ansicht der Verwaltung war unter anderem Ziel des Bebauungsplanes und des damit entstandenen Bauraums die Freihaltung des südl. Gartenteils mit einem ausreichenden und ortsüblichen Abstand der Wohnbebauung zur Straße hin. Weiterhin sollte durch einen solchen Bauraum eine einheitliche Bebauungsflucht der Hauptgebäude entlang der Egmatinger Straße entstehen. Es sind zwar bereits Befreiungen für die Überschreitung des Bauraums nach Süden erteilt worden, allerdings handelte es sich hierbei um Nebengebäude die im südlichen Bereich errichtet wurden. Da es sich bei dem geplanten DHH um ein Hauptgebäude handelt, das den Bauraum im Süden überschreitet, wären die Grundzüge der Planung berührt. Dem Befreiungsantrag kann somit **nicht** zugestimmt werden.

Zu 2.) Beantragt ist die Errichtung des Carportgebäudes außerhalb des Bauraums im südlichen Grundstücksbereich. Im Bebauungsplangebiet sind für die Errichtung von Garagen/Carports außerhalb des Bauraums bereits Befreiungen erteilt worden. Die Erteilung einer Befreiung im vorliegenden Fall, wäre somit städtebaulich vertretbar.

Zu 3.) Es ist beantragt das Carport mit einem Pultdach auszuführen. Nach Bebauungsplan ist als Dachform innerhalb des Bebauungsplangebietes Satteldach mit einer DN von 25 – 30 ° vorgegeben. Im Bebauungsplangebiet sind bereits Befreiungen für die Errichtung von Garagen/Carports mit Pultdach erteilt worden (z.B. Egmatinger Straße 15). Die Erteilung einer Befreiung ist daher ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Zu 4.) Die DHH ist mit einer WH von 6,20 m beantragt. Nach Bebauungsplan ist eine WH von 5,80 m festgesetzt. Im Bebauungsplangebiet sind allerdings bereits zahlreiche Bezugsfälle vorhanden, die ebenfalls eine Befreiung für die Ausführung einer höheren Wandhöhe bekommen haben (z.B. Egmatinger Straße 15; 6,56 m). Die Festsetzung kann dem gegenständlichen Antrag somit nicht entgegengehalten werden. Eine Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Sitzungstag 03. Juli 2018

Für den Einbau einer Wohneinheit mit ca. 193 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze notwendig. Diese sind in Form von 2 Carport - Stellplätzen dargestellt.

Für das gegenständliche Grundstück ist bereits ein Wasseranschluss vorhanden. Für alle weiteren hat der Bauherr die Kosten zu tragen.

Das anfallende Oberflächenwasser hat auf eigenem Grund zu versickern.

Das gemeindliche Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben sowie zur beantragten Befreiung Nr. 1 wird **nicht** hergestellt.

Sollte die Planung dahingehend abgeändert werden, dass der Bauraum im südlichen Bereich durch das Hauptgebäude nicht mehr überschritten wird, wird der 1. BGM ermächtigt die Unterlagen im Büroweg weiterzuleiten.

Beschluss: 12 : 0

Tagesordnungspunkt 9**öffentlich****Bauantrag 2018/34:
Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss, Errichtung von 2 Wintergärten, Kleinkarolinenfeld 3a, 85653 Aying;**

Ifd. Nr. 133

Anwesend: 12

Beschluss: 12 : 0

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanerischen Außenbereich und beurteilt sich daher nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB.

Beantragt ist der Einbau einer Wohnung im Erdgeschoss, sowie die Errichtung von 2 Wintergärten.

Bisher ist das Erdgeschoss als Werkstatt genehmigt. Im Bestand ist bereits eine WE im OG vorhanden.

Für die Wohnung im Obergeschoss soll auf der Südseite ein Wintergarten errichtet werden. Dieser ist mit einer max. Höhe von 5,72 m beantragt. Das Dach soll als Pultdach mit einer DN von 4,5° ausgeführt werden.

Für die nun beantragte Wohnung im Erdgeschoss soll auf der Nordseite ebenfalls ein Wintergarten errichtet werden. Dieser ist mit einer max. Höhe von 3,01 m beantragt. Das Dach soll als Pultdach mit einer DN von 7° ausgeführt werden.

Durch den Einbau einer weiteren Wohneinheit sind 2 weitere Stellplätze notwendig und auch nachgewiesen. Für den Bestand ist ein Stellplatz nachgewiesen. Insg. stehen somit 3 Stellplätze zur Verfügung.

Aufgrund der Erschließungssituation über den Weg mit der Fl.Nr. 2548/3 ist der Freistaat Bayern zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Das Einvernehmen zu o.g. Bauvorhaben wird hergestellt.

Beschluß: 12 : 0

Tagesordnungspunkt 10**öffentlich****Bauhof Aying:
Ersatzbeschaffung eines Vorführfahrzeuges**

Ifd. Nr. 135

Anwesend: 12

Beschluss: 12 : 0

Der Gemeinderat hat bereits im April 2018 beschlossen, ein Ersatzfahrzeug für den in die Jahre gekommenen und reparaturbedürftigen Unimog zu beschaffen.

Da sich mit den angesetzten Haushaltsmitteln in Höhe von 160.000 € kein passendes Gebrauchtfahrzeug finden konnte, hat die Verwaltung beider Fa. BayWa aus Feldkirchen bei München ein Angebot für ein verfügbares Vorführfahrzeug inkl. allem notwendigen Zubehör angefordert.

Ein entsprechendes Fahrzeug wurde dem Gemeinderat vor der Sitzung durch die BayWa vorgestellt.

Da der Vorführer zu einem Gesamtpreis in Höhe von 250.000 € angeboten wird und daher im Haushalt 2018 nicht realisierbar ist, wurde durch die BayWa vorgeschlagen, das Fahrzeug auf zwei Raten zu bezahlen.

2018: 140.000 € (brutto)

2019: 110.000 € (brutto)

Da die Ersatzbeschaffung unaufschiebbar und nun ein passendes Fahrzeug verfügbar ist, schlägt die Verwaltung vor, das Angebot der Fa. BayWa anzunehmen. Die notwendigen Haushaltsmittel für das Haushaltsjahr 2019 sind einzuplanen.

Beschluss: 12 : 0

Tagesordnungspunkt 11	öffentlich
Straßensanierung 2018: Vergabe der Straßenbauarbeiten	
lfd. Nr. 136	Anwesend: 12
	Beschluss: 12 : 0

Die Freigabe zur Ausschreibung für das „Straßensanierungsprogramm 2018“ wurde in der GR-Sitzung am 8. Mai 2018 beschlossen.

Die ausgeschriebenen Arbeiten umfassen:

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

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

9 Firmen wurde zur Angebotsabgabe aufgefordert.
4 Firmen haben ein Angebot fristgerecht abgeben.

Wirtschaftlichster Bieter ist die Firma Swietelsky aus Ebersberg.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe an die Firma Swietelsky aus Ebersberg.

Tagesordnungspunkt 12**öffentlich****Vermögensauseinandersetzung zum Mittelschulverband bei Ausscheiden einer Gemeinde**

Ifd. Nr. 137

Anwesend: 12

Beschluss: 12 : 0

Im Jahre 1969 wurde die Volksschulstruktur geändert in Grund- und Hauptschulen. Peiß und Helfendorf betrieben dann nur mehr Grundschulen.

Peiß regelte in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag die Zugehörigkeit zur Hauptschule Höhenkirchen, Helfendorf wurde Mitglied im Schulverband Feldkirchen (Feldkirchen, Westerham, Vagen, Holzolling (jetzt Weyarn), Irschenberg, Großhöhenrain).

Der Schulverband hat 1969/1970 ein Grundstück erworben, für das die Mitgliedsgemeinden Einlagen geleistet haben (Helfendorf umgerechnet 39.640,89 Euro).

Nach einer weiteren Strukturänderung (Grundschulen / Mittelschulen) wurden die Grundschulen die Rechtsnachfolger der Volksschulen. In Konsequenz ging die Helfendorfer Einlage (wie auch Holzolling) somit aus dem Schulverband an die Grundschule Feldkirchen über.

In mehrjährigen Überlegungen konnte jetzt eine Regelung für die betroffenen Gemeinden im Falle ihres - derzeit nicht beabsichtigten - Ausscheidens gefunden werden.

1. Rückerstattung der Einlage bei einem evtl. Austritt
2. Gebäude und Vermögenswerte werden zum Zeitpunkt 1.1.2013 ermittelt und ab diesem Zeitpunkt fortgeschrieben.
3. Der Grundstückswert wird nicht abgeschrieben
4. Ausstattungen werden nicht berücksichtigt.

Der o.g. Abschreibungsrestwert wird dann zum jeweiligen Jahresende des Ausscheidens ermittelt und auf Basis des Verhältnisses der durchschnittlichen Gesamtschülerzahl der dann letzten 10 Jahre berechnet.

Der Schulverband hat dieser Regelung vorbehaltlich der Zustimmung der beteiligten Kommunen zugestimmt.

Der Kommunale Prüfungsverband prüft noch die formellen Voraussetzungen (ausreichende Beschlusslage oder Vertragsanpassung).

Der Gemeinderat stimmt der aufgezeigten Regelung zu.

Der Beschluss des Schulverbandes ist als Anlage zu diesem Beschluss beigefügt.

Beschluss: 12 : 0

Sitzungstag 03. Juli 2018

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben