

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 10. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 22.06.2020
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 19:13 Uhr (Ende des öffentl. Teils: 18:43 Uhr)
Ort: in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	incl. Ortsbesichtigung
----------------------	----------------------	------------------------

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Frischeisen, Johanna	Stadträtin	incl. Ortsbesichtigung
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Müller, Thomas	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Ober, Andreas	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Pletl jun., Josef	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Rank, Christian	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Siller, Walter	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung

Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtmann	incl. Ortsbesichtigung
-----------------	--------------------	------------------------

Verwaltung

Pfreintner, Peter	Verwaltungsangestellter	nur Ortsbesichtigung
Schmid, Andreas	Stadtbaumeister	incl. Ortsbesichtigung

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung
Fischer, Bernhard	Stadtrat	incl. Ortsbesichtigung

Gäste

9 Gäste bei Ortsbesichtigung (3 Eigentümer, 4 Planer, 1 Firmenvertreter und 1 Nachbarin zeitweise)

3 Gäste bis Beschluss-Nr. 145

Abwesende Personen

--

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 08.06.2020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus als Lagerraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 984/3 der Gemarkung Kelheim (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses und Abbruch von Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 11/1 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 153/2 der Gemarkung Stausacker (Neustädter Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Gaube und Erweiterung einer bestehenden Gaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1151/13 der Gemarkung Kelheim (Eulenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 410 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer bestehenden Spielhalle auf 12 Spielgeräte unter Nutzung der vorhandenen Kellerfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 10. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.05 Uhr die 10. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.
Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Genehmigung der Niederschrift vom 08.06.2020
	Beschluss-Nr. 139
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 lässt der Vorsitzende über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 08.06.2020.

Verteiler:

- Akt

**TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus als Lager-
raum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 984/3 der Gemarkung Kel-
heim (Regensburger Straße)**

Beschluss-Nr. 140

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus als Lagerraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 984/3 der Gemarkung Kelheim (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Donaumühle“ vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zulässig.

Der Anbau überschreitet einen Brutto-Rauminhalt von 75 m³ und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a nicht mehr als verfahrensfrei zu betrachten. Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

- **Baufenster**
der geplante Anbau liegt außerhalb des Baufensters;
- **Dachform**
It. BBP sind flachgeneigte Pultdächer möglich, geplant ist ein Flachdach;

Das Baugrundstück mit der Fl. Nr. 984/3 der Gemarkung Kelheim liegt im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Donau. Die Fläche ist bei Hochwasser HW 100 der Donau betroffen. Aus diesem Grund hat das Landratsamt Kelheim die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim sind am Bauantrag zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 730 der Gemarkung Kelheim (Gehweg Regensburger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses und Abbruch von Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 11/1 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße)
	Beschluss-Nr. 141
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses und Abbruch von Nebengebäuden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 11/1 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lohstadt im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird.

Für den Bereich liegt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 10.10.1980 vor.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem geplanten Bau einer Doppelgarage können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Der geplante Abbruch von Nebengebäuden ist gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei da es sich um freistehende Gebäude der Gebäudeklasse 1 oder 3 handelt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll einem Sickerschacht zugeführt werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 486 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 153/2 der Gemarkung Stausacker (Neustädter Straße)
	Beschluss-Nr. 142
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Vordaches an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 153/2 der Gemarkung Stausacker (Neustädter Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Stausacker die am 23.06.2016 rechtskräftig wurde.

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ersetzt damit den Bebauungsplan Nr. 83 „An der Neustädter Straße“, der damit außer Kraft gesetzt wird (siehe Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Seite Nr. 5).

Das Baugrundstück ist in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Stausacker als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet zulässig.

Laut Artikel 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verkehrsfrei. Die geplante Überdachung hat zwar nur eine Fläche von 26,16 m² aber eine Tiefe von 4,12 m und ist somit nicht verkehrsfrei.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Bauwerber werden auf die Grünordnung in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Stausacker hingewiesen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 268/5 und 268/2 (Neustädter Straße) der Gemarkung Stausacker an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Gaube und Erweiterung einer bestehenden Gaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1151/13 der Gemarkung Kelheim (Eulenstraße)
	Beschluss-Nr. 143
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Gaube und Erweiterung einer bestehenden Gaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1151/13 der Gemarkung Kelheim (Eulenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Geishof Erweiterung“ vom 01.04.1981 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Dachgaube**

It. BBP ist eine Dachgaube mit einer Ansichtsfläche von 1,50 m² zulässig, geplant ist eine Dachgaube mit einer Ansichtsfläche von 5,36 m² und eine weitere mit einer Ansichtsfläche von 3,03 m² um eine bessere Belichtung und Belüftung zu erzielen;

Bei angrenzenden Gebäuden wurden bereits vergleichbare Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummer zugeteilt bekommen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1151/20 (Fasanenstraße) und 1153/2 (Häherstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 410 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße)
	Beschluss-Nr. 144
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 410 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bereits in der Bauausschusssitzung am 14.10.2019 wurde der Antrag auf Baugenehmigung eines Einfamilienhauses ohne Einliegerwohnung behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür erteilt. Mit Bescheid vom 06.11.2019 wurde eine Baugenehmigung durch das LRA Kelheim als Baugenehmigungsbehörde erteilt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 „An der Römerschanze“ vom 02.05.1984 im Sinne des § 30 Abs.

1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

Im Gegensatz zum bereits genehmigten Bauantrag unterscheidet sich der jetzige Tekturbauantrag nur darin, dass es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung handelt. Die Außenmaße des Baukörpers sind gleichgeblieben.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**

lt. BBP ist eine Geschossigkeit von U+I zulässig, geplant ist U+I+DG

- **Dachform**

lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 28° zu errichten, geplant ist ein versetztes Pultdach mit einer Neigung von 20 °;

- **Dachdeckung**

lt. BBP sind als Dachdeckung rote oder braune Pfannen zu verwenden, geplant ist die Dachdeckung mit anthrazitfarbenen Ziegeln auszuführen;

- **Baufenster**

die Terrasse mit der Terrassenüberdachung liegt zu einem geringen Teil (ca. 10 m²) außerhalb des Baufensters;

Laut BBP ist das Maß der baulichen Nutzung auf UG + EG festgelegt, d. h. es kann ein sichtbares Untergeschoss und ein Erdgeschoss errichtet werden, es würde sich dabei um ein typisches Hanghaus handeln.

Die beiliegende Berechnung belegt, dass es sich beim Untergeschoss lt. Art. 2 Nr. 10 BayBO um kein oberirdisches Geschoss handelt, da die Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für ein Einfamilienhaus 2 Stellplätze und für eine Einliegerwohnung ein weiterer Stellplatz zu errichten. Wie aus den Plänen ersichtlich sind im Wohnhaus 2 Garagen mit je 2 Stellplätzen integriert.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie z. B. das Abstandsflächenrecht obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Bauwerber werden auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 411/2 der Gemarkung Weltenburg (Frauenbergstraße, Lage Wurzburg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3x
- Planen und Bauen 33.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer bestehenden Spielhalle auf 12 Spielgeräte unter Nutzung der vorhandenen Kellerfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)
	Beschluss-Nr. 145
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Tektur - Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer bestehenden Spielhalle auf 12 Spielgeräte unter Nutzung der vorhandenen Kellerfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 578 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 09.03.2020 behandelt. Das Einvernehmen für das Bauvorhaben wurde erteilt.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, weil es sich um einen Sonderbau gem. Art 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO handelt, da die bestehende Spielhalle auf eine Bruttofläche mit mehr als 150 m² erweitert werden soll.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Klausen“ vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das

Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Spielhallen oder Spielotheken sind eindeutig zu Vergnügungsstätten zu zählen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in den Teilen eines Mischgebietes zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Hierbei sind aber nicht Vergnügungsstätten gemeint, die wegen Ihrer Zweckbestimmung oder Ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind.

Das bestehende Gebäude wird baulich außen nicht verändert. Das Gebäude wird nur im Innern umgebaut um die bereits bestehende Spielhalle auf 141,4 m² Nettofläche zu erweitern. Im Gegensatz zum bereits behandelten Bauantrag wird jetzt ein Kellerraum mit ca. 62 m² in die Spielhalle integriert. Vergleicht man diesen Umbau mit dem zuerst gestellten Bauantrag, lässt sich feststellen, dass sich die Nettogastraumfläche von ca. 50 m² auf 95 m² erhöht.

In einem Mischgebiet darf die Nutzfläche einer Spielothek 144 m² nicht überschreiten, es dürfen höchstens 12 Geräte aufgestellt werden (bei Alkoholverkauf höchstens 3 Spielgeräte), die Geräte müssen in einen Mindestabstand von 1 m aufgestellt werden.

Die genannten Voraussetzungen werden erfüllt, da die Grundfläche 144 m² nicht übersteigt, maximal 12 Spielgeräte aufgestellt werden und Alkohol nicht angeboten wird.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI) zulässig.

Unabhängig von der beantragten Nutzungsänderung muss der Betreiber der Spielothek eine Aufstellerlaubnis der Spielgeräte bzw. die Geeignetheit des Aufstellplatzes beim Bürgerbüro der Stadt Kelheim beantragen.

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ist bei einer Spielothek 1 Stellplatz je 10 m² Nettogastraumfläche nachzuweisen. Bei einer Nettofläche der Spielothek von 141,4 m² und einer Nettogastraumfläche der verbleibenden Gaststätte von 95 m² sind für das geplante Vorhaben 24 Stellplätze nachzuweisen ($141,4 : 10 = 14,14$ u. $95 : 10 = 9,5$ / $14,14 + 9,5 = 23,64$ entspricht 24 Stellplätzen). Von den 24 zu errichteten Stellplätzen können 21 Stellplätze nachgewiesen werden, für die restlichen 3 Stellplätze liegt dem Fachbereich Bauen und Planen ein Antrag auf Stellplatzabläse vor (3 ST à 1.400,00 € = 4.200 €).

Da es sich bei der geplanten Spielhalle um einen Sonderbau handelt muss der Antragsteller einen Brandschutznachweis bei der Baugenehmigungsbehörde des Landratsamtes Kelheim nachreichen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht, Brandschutz) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Der für die geplante Erweiterung notwendige Brandschutznachweis ist bei der Baugenehmigungsbehörde des Landratsamtes Kelheim nachzureichen.

Unabhängig von der beantragten Nutzungsänderung muss durch den Betreiber der Spielothek eine Aufstellerlaubnis der Spielgeräte bzw. die Geeignetheit des Aufstellplatzes beim Bürgerbüro der Stadt Kelheim beantragt werden.

Bitte beachten Sie die Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung - SpielV), setzen Sie sich hierfür mit dem zuständigen Sachgebiet im LRA Kelheim in Verbindung (Gaststättenrecht und Spieleverordnung)

Von den 24 erforderlichen PKW-Stellplätze können 21 Stellplätze nachgewiesen werden, 3 Stellplätze müssen abgelöst werden. Gegebenenfalls ist der Bauantrag erst zu genehmigen, wenn die nicht nachgewiesenen Stellplätze, nach Maßgabe der Stellplatzsatzung und des Art. 53 der Bayer. Bauordnung (BayBO) abgelöst werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück mit der Fl. Nr. 86 (Gehweg Regensburger Straße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Verschiedenes:

Sanierung Bergstraße

Ausschussmitglied Hackelsperger fragte nach ob der Zeitplan der Baustelle Bergstraße eingehalten werden kann. Stadtbaumeister Schmid informierte, dass die Baustelle trotz nicht einfacher Umstände im Zeitplan liegt. Mit einer Fertigstellung ist im Herbst zu rechnen. In diesem Zusammenhang sprach Bürgermeister Schweiger der Bautechnik, hier im Besonderen Herrn Schäffer, ein Lob aus. Die Bautechnik leiste hier, bei dieser aufgrund verschiedener Umstände (z. B. komplizierte Leitungsverlegung), sehr schwierigen Baustelle eine super Arbeit und liege auch sehr gut im Zeitplan.

Fräskante Telekom

Ausschussmitglied Diermeier fragte nach ob die Fräskante auf der Straße Kapfelberg nach Lindach schon beseitigt worden ist. Die hier bestehende Situation ist sehr gefährlich. Stadtbaumeister Schmid informierte, dass die Stadt Kelheim, vertreten durch das Ordnungsamt, bereits mit der Telekom diesbezüglich Kontakt aufgenommen hat. Die Situation wird derzeit durch die Telekom beseitigt.

Weg entlang des Kanals von Gronsdorf nach Unterau

Ausschussmitglied Pletl informierte, dass der Grünstreifen entlang des Weges am Kanal von Gronsdorf in Richtung Unterau durch Befahrung sehr beschädigt worden ist. Er regte an, mit dem Kreisfischereiverein darüber zu sprechen. Stadtbaumeister Schmid und Bürgermeister Schweiger informierten, dass die Situation bezüglich Vermüllungen und Beschädigungen derzeit im Stadtgebiet nicht einfach ist. Man wird aber versuchen hier ein Gespräch zu bekommen.

Parkplatz am Rennweg nahe ATSV Sportgelände

Ausschussmitglied Hackelsperger informierte, dass sich auf dem Parkplatz neben dem Spielplatz am Rennweg eine Müllablagerung durch Farbeimer und Fenstergips befindet. Die Stadt Kelheim sollte hier die Situation überprüfen und diesbezüglich Kontakt mit dem Eigentümer des Parkplatzes aufnehmen. Stadtrat Birkel regte im diesem Zusammenhang an, über das Thema Müll auch über die der Stadt Kelheim zur Verfügung stehenden Medien (MZ, Facebook) öfter zu informieren. Erster Bürgermeister Schweiger informierte, dass hier diesbezüglich bereits an einer Änderung der Informationspolitik durch einen geänderten Facebookaccount gearbeitet wird.

Mobilfunksendemasten in Gundelshausen

Stadtbaumeister Schmid informierte den Bauausschuss davon, dass die Stadt Kelheim von der Firma Conscom, im Auftrag von Vodafone, eine Standortanfrage für einen neuen Mobilfunkmasten mit dem Zielfeld Gundelshausen bekommen hat. Er stellte dem Gremium den Umgriff des Suchkreises vor. Die Stadt Kelheim hat nun 30 Tage Zeit, in dem Zielfeld einen Vorschlag an Vodafone zu übersenden. Nach Ansicht des Fachbereiches wäre hier der Schlauchturm der Feuerwehr Lohstadt/Gundelshausen geeignet. Der Bauausschuss müsse nun entscheiden, ob die Stadt Kelheim der Vodafone, vertreten durch die Firma Conscom den Standort Schlauchturm vorschlagen darf. Sollte die Stadt Kelheim keinen Vorschlag machen, wird sich die Vodafone selbst einen geeigneten Standort suchen, auf den dann die Stadt Kelheim eventuell keinen Einfluss mehr hat. Der Standort wurde vom Gremium kurz diskutiert. In der Diskussion stellte sich heraus, dass vom Gremium kein besser geeigneter Standort genannt werden konnte. Der Bauausschuss

war dann mit einem Vorschlag des Standortes Schlauchturn der Feuerwehr Lohstadt/Gundelshausen, durch die Stadt Kelheim, einverstanden.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 08.06.2020 wurde vom Bauausschuss mit dem Beschluss des Tagesordnungspunktes 1 gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 - 2026 genehmigt. Die Niederschrift war während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:13 Uhr die 10. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung