

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 5. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 03.05.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:22 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Fischer, Bernhard	Stadtrat	Vertretung für Herrn Thomas Müller
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Vertretung für Herrn Josef Pletl jun.
Ober, Andreas	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtmann

Verwaltung

Schmid, Andreas Leiter FB P. & B./SBM

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
Müller, Thomas	Stadtrat	Entschuldigt
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von 6 Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	-ZURÜCKGESTELLT- Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/39 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses zum Mehrgenerationenhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1517 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung Ausbau eines Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 151/1 der Gemarkung Weltenburg (Hochweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Elektro-Schnellladesäule auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/3 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Baudenkmals "Stadel in Jurabauweise" auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 669/2 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/43 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 316 der Gemarkung Staubing (Am Steig)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 95/1 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Schleppgaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2077/1 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 5. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 5. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass der Tagesordnungspunkt 2 der öffentlichen Tagesordnung nicht behandelt werden kann, da die notwendigen Unterlagen hierfür noch nicht vollständig eingereicht wurden. Einwände gegen die Tagesordnung bzw. gegen die Änderung der Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt Gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 04.04.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von 6 Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)
	Beschluss-Nr. 93
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von 6 Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/3 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Rebenweg“ vom 29.07.1969 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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

Eine Erschließung des Grundstücks ist momentan nicht gegeben. Mit Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung ist durch den Antragsteller nachzuweisen, dass das Baugrundstück anfahrbar und die Erschließung mit Versorgungs- und Abwasserleitungen in dem erforderlichen Umfang in die Wege geleitet wurde.

In folgenden Punkten widerspricht das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Baufenster**
das geplante Gebäude liegt mit ca. 40 % des geplanten Gebäudes außerhalb des Baufensters;
- **Firstrichtung**
die geplante Firstrichtung weicht gegenüber der im BBP vorgegebenen Firstrichtung um ca. 13° ab;

In der näheren Umgebung wurden bereits Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Wohneinheiten gebaut.

Die geplanten 6 Wohneinheiten nach sozialem Wohnungsbau haben jeweils eine Größe über 40 m². Folglich sind für Gebäude 11 Stellplätze einzuplanen (6 x 1,75), die benötigten Stellplätze können planerisch dargestellt werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht 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 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 Bauwerber wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Die erforderlichen 11 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

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

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. 1706/26 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	-ZURÜCKGESTELLT- Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/39 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)
	Zurückgestellt
	<u>Zurückgestellt</u>

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses zum Mehrgenerationenhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1517 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)
	Beschluss-Nr. 94
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses zum Mehrgenerationenhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1517 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan, es liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet im Außenbereich ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 und nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange, soweit dies durch die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, prüfbar ist, werden nicht beeinträchtigt.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Hopfenbachstraße gewährleistet.
Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung hat der Bauherr zu organisieren und zu finanzieren. Die näheren Einzelheiten hierzu sowie die Regularien der Kostentragung sind vom Bauherrn vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzuklären.

Das Baugrundstück befindet sich im inneren Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co. KG. Aus diesem Grund ist die Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt, das denn Flächennutzungsplan nicht widerspricht, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

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.

Sämtliche anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen. Die näheren Einzelheiten und die Kostentragung sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu regeln.

Die Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nr. 1516 (Hopfenbach) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung Ausbau eines Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 151/1 der Gemarkung Weltenburg (Hochweg)
	Beschluss-Nr. 95
	<u>Entscheidungsergebnis:</u>

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau eines Dachgeschosses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 151/1 der Gemarkung Weltenburg (Hochweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Weltenburg 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.

Die Kubatur des bestehenden Gebäudes wird durch den geplanten Dachgeschossausbau nicht verändert.

Gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für 3 Wohnungen mit einer Größe über 40 m² pro Wohnung 2,25 Stellplätze zu errichten. Die für den Ausbau des Dachgeschosses notwendigen insgesamt 7 Stellplätze für 3 Wohnungen können planerisch dargestellt werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) 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, 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

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 135/1 (Hochweg), 214/1 (Buchhofstraße Str.) und Fl. Nr. 150/10 (Flurbezeichnung Am Galget) der Gemarkung Weltenburg an

das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Elektro-Schnellladesäule auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/3 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)
	Beschluss-Nr. 96
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Elektro-Schnellladesäule auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/3 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ Deckblatt 6 vom 07.11.2014 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 B sind Ladestationen mit einer Höhe bis zu 2,00 m verkehrsfrei. Die geplante Ladestation hat eine Höhe von 2,18 m, daher ist diese genehmigungspflichtig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht nur in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Baufenster**
die Ladestation liegt außerhalb des Baufensters;

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB kann befürwortet werden, 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 Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 960/72 (Bahnhofstraße) und Fl. Nr. 935/19 (Donaupark) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Baudenkmals "Stadel in Jurabauweise" auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 669/2 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse)
Beschluss-Nr. 97	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Erweiterung des Baudenkmals "Stadel in Jurabauweise" auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 669/2 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig und fügt sich in den Rahmen der vorhandenen Bebauung gemäß § 34 BauGB ein. Es hält auch die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist somit gewahrt.

Bei dem zu sanierenden Objekt handelt es sich um ein Einzeldenkmal das als ehemaliges Fischerhaus (erbaut 1636 / 1637) bezeichnet wird und das zur Scheune (1834 / 1835) umgebaut wurde. Das Baugrundstück liegt im denkmalgeschützten Ensemble Oberkelheim, außerdem ist in diesem Bereich ein Bodendenkmal mit untertägigen mittelalterlichen und frühzeitlichen Befunden verzeichnet. Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Da es sich bei dem geplanten Wohnhaus um ein Einfamilienhaus handelt sind für das Wohnhaus gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese können planerisch dargestellt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

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

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. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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.

Bei dem zu sanierenden Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal. Zudem ist es Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Oberkelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 642/2 der Gemarkung Kelheim (Fischergasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/43 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg)
Beschluss-Nr. 98	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Geräteraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/43 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Auf der Röte“ vom 09.08.1994 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 durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
das Wohnhaus liegt mit ca. 40 m² in westlicher und ca. 10 m² in nördlicher Richtung außerhalb des Baufensters, das Nebengebäude liegt komplett außerhalb des Baufensters;
- **Dachform Wohnhaus**
lt. BBP ist das Wohnhaus mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 38° zu errichten, geplant ist ein Zeltdach mit 20° Dachneigung;
- **Traufhöhe der Garage und Nebengebäude**
lt. BBP ist für die Garage und das Nebengebäude an der Grundstücksgrenze eine mittlere Traufhöhe nicht über 2,75 m zulässig, geplant ist die Garage mit 2,97 m und das Nebengebäude mit 2,99 m Wandhöhe;
- **Dachneigung Garage und Nebengebäude**
lt. BBP sind Garage und Nebengebäude mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 35° zu errichten, geplant sind jeweils Satteldächer mit einer Dachneigung von 24°;

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung, Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) 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 Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

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. 348/103 (Erhardiweg) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 316 der Gemarkung Staubing (Am Steig)

Beschluss-Nr. 99

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 316 der Gemarkung Staubing (Am Steig) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Steigäcker und Holzgassenäcker“ vom 04.05.1974 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 jedoch einer Festsetzung des Bebauungsplanes:

- **Baufenster**

in südlicher Richtung überschreiten die Garage (mit ca. 2,5 m²) und die Terrassenüberdachung (mit ca. 1,5 m²) geringfügig das Baufenster;

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum größten 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.

Der Stauraum vor der Garage darf zur Straße hin nicht abgezäunt werden.

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 erforderlichen PKW-Stellplätze können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 311/1 der Gemarkung Staubing (Am Steig – Zufahrt) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 95/1 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse)
Beschluss-Nr. 100	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 95/1 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Bündelgasse“ vom 10.10.1995 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.

Gemäß Art 57 Abs. 1 Nr. 1 B BayBO ist ein Carport mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei. Mit einer Fläche von 36,96 m² wäre das Gebäude zwar genehmigungsfrei aber es handelt sich um kein selbstständiges Gebäude da es an das Haupthaus angebaut wird. Daher ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform Carport**

lt. BBP ist ein Satteldach auszuführen, geplant ist der Carport mit einem Pultdach;

- **Wandhöhe**

lt. BBP ist eine Wandhöhe im Mittel von 3,00 m zu berücksichtigen, geplant ist eine Wandhöhe von 3,30 m – 3,60 m;

- **Baufenster**

der geplante Carport liegt außerhalb des Baufensters;

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) 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 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 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.

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

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

Der Bauwerber wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 197 (Flurbezeichnung Sauleite) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Schleppgaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2077/1 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße)
Beschluss-Nr. 101	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Schleppgaube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2077/1 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Mitterfeld-Kanalstraße“ vom 09.06.1989 und dem Deckblatt 01 vom 22.07.1991 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 durch

- **Dachgaube**

lt. BBP sind pro Dachseite 2 Dachgauben mit einer Ansichtsfläche von 1,40 m² umzusetzen, geplant ist eine Schleppgaube mit einer Ansichtsfläche von 13,25 m²;

Nach Ortseinsicht des Fachbereiches Planen und Bauen ist festzustellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Vergangenheit bereits mehrere von Größe und Ausführung vergleichbare Dachgauben errichtet wurden, so dass die Erteilung der notwendigen Befreiung vertretbar erscheint.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

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 Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 2057/4 der Gemarkung Kelheim (Kanalstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:46 Uhr die 5. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung