

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 11. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 14.08.2023
Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	17:20 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	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Vertretung für Herrn Josef Pletl jun.
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus	Leiter Bauverwaltung
-----------------	----------------------

Verwaltung

Pfreintner, Peter	Verwaltungsangestellter
-------------------	-------------------------

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

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

Verwaltung

Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.	Entschuldigt
----------------	---------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Nutzungsänderung von Büroflächen zum Boardinghouse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/70 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports und Umbau der Duplex-Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 556/16 der Gemarkung Affecking (Tulpenring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Erhöhung des Daches eines bestehenden Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1165/29 der Gemarkung Kelheim (Häherstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Integration Pufferspeicher-BMHKW in Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1751/2 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung - Tektur auf Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Einheiten zu 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 185 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Hochbehälters für die Wasserversorgung der Zone Nord in Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2313 der Gemarkung Kelheim (Nähe Goldbergstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit angrenzender Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 263/6 der Gemarkung Kapfelberg (Am Bühl)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 11. Sitzung des Bauausschusses. Bürger waren nicht anwesend, daher entfiel die Bürgerfragestunde vor der Sitzung.

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.

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 17.07.2023 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 1	Nutzungsänderung von Büroflächen zum Boardinghouse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/70 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße)
	Beschluss-Nr. 212
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Nutzungsänderung von Büroflächen zum Boardinghouse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/70 der Gemarkung Affecking (Heufeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO handelt es sich bei Gebäuden mit einer Beherbergungsstätte mit mehr als 12 Betten (36 Betten geplant) um einen Sonderbau. Somit handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Sonderbau.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 "Affecking – Mitterweg – Saueräcker II" vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 2 vom 28.02.2020 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Die geplante Nutzungsänderung ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Boardinghouse 18 Stellplätze bereitzustellen. Diese berechnen sich folgendermaßen:

- 1 Stellplatz pro 2 Betten, bei 36 Betten sind daher 18 Stellplätze nachzuweisen

Für die bisherige geplante Nutzung als Büro- und Verwaltungsräume wurden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 17 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Der eine, weitere notwendige Stellplatz wird zusätzlich am Baugrundstück errichtet und kann planerisch dargestellt werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Sachverhalt wurde kurz diskutiert. Ein Bauausschussmitglied regte an, das Landratsamt Kelheim als Bauaufsichtsbehörde um Überprüfung der Stellplatzsituation zu bitten.

Beschluss:

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

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze können gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn nachgewiesen werden.

Das Landratsamt Kelheim als Bauaufsichtsbehörde wird gebeten, die Stellplatzsituation in Bezug auf erforderliche und tatsächlich vorhandene Stellplätze zu überprüfen und der Stadt Kelheim eine kurze Rückmeldung diesbezüglich zu geben.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummer erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 439/3, 441/12 (Heufeldstraße) und Fl. Nr. 501/71 (Gehweg Abensberger Straße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports und Umbau der Duplex-Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 556/16 der Gemarkung Affecking (Tulpenring)

Beschluss-Nr. 213

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Carports und Umbau der Duplex-Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 556/16 der Gemarkung Affecking (Tulpenring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 „Tulpenstraße“ Deckblatt 2 vom 27.10.1988 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei.

Die ehemalige Duplex-Garage soll in einen überdachten Stellplatz umgebaut werden. Der vorliegende Bauantrag bezieht sich auf eine Kombination aus dem überdachten Stellplatz (ehemalige Garage) und einem Carport. Die beiden Gebäude sind baulichen verbunden und bilden eine Einheit mit einer Fläche von ca. 91 m². Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
der an die Garage angebaute Carport befindet sich außerhalb des Baufensters;
- **Dachform**
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38°-45° zulässig, geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung mit 5°;

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsfläche, 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 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.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 555/18 der Gemarkung Affecking (Tulpenring) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Erhöhung des Daches eines bestehenden Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1165/29 der Gemarkung Kelheim (Häherstraße)
	Beschluss-Nr. 214
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erhöhung des Daches eines bestehenden Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1165/29 der Gemarkung Kelheim (Häherstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung“ vom 09.02.2018 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m² verfahrensfrei.

Der vorhandene Carport soll für die Unterbringung eines Reisemobils umgebaut werden damit das Fahrzeug nicht auf der Straße abgestellt werden muss. Das vorhandene, mit einem W – O Gefälle errichtete Pultdach soll erhöht werden und in ein Pultdach mit einem O – W Gefälle umgewandelt werden. Hierfür sollen die Pfetten und das Dach um 41,9 cm – max. 54,2 cm erhöht werden. Daraus resultierend hat der umgebaute, an der Grundstücksgrenze stehende Carport eine mittlere Wandhöhe über 3,00 m, daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
der Carport überschreitet das Baufenster in westlicher Richtung;
- **Traufhöhe**
lt. BBP ist eine Traufhöhe von max. 3,00 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von 3,04 m bis zu max. 3,10 m;

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise 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.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1153/2 der Gemarkung Kelheim (Häherstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Integration Pufferspeicher-BMHKW in Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1751/2 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)
	Beschluss-Nr. 215
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Integration eines Pufferspeichers in das BMHKW in Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1751/2 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Kastlacker“ vom 10.05.1990 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Dem Fachbereich Planen und Bauen liegt eine Information des Landratsamtes Kelheim vor, dass die geplante Baumaßnahme keine wesentliche Änderung nach § 16 BImSchG darstellt. Das Bauvorhaben wird daher lediglich im Anzeigeverfahren nach § 15 Abs. 1 BImSchG geregelt.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
der geplante Bau des Pufferspeichers befindet sich teilweise außerhalb des Baufensters;
- **Dachform**
lt. BBP ist ein Pult- oder Flachdach zulässig, geplant ist ein abgerundetes Dach, ein sogenanntes Tonnengewölbe (verteilt am besten den Innenwasserdruck);
- **Höhe**
lt. BBP ist für Betriebsgebäude eine max. Höhe von 15 m zu beachten, geplant ist eine Höhe von 20 m;

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise 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.

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

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1777/1 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung - Tektur auf Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Einheiten zu 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 185 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)

Beschluss-Nr. 216

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung - Tektur auf Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Einheiten zu 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 185 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bereits in der Sitzung am 20.07.2020 wurde dem Bauausschuss ein Antrag auf Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten vorgelegt. Die Baugenehmigung wurde am 19.10.2020 durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim unter Beachtung der Auflagen des Denkmalschutzes erteilt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) 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 besonderen Wohngebiet nach § 4a 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 besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Das geplante Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit). Zusätzlich befindet sich in direkter Nachbarschaft das Baudenkmal Ludwigstraße 9. Es handelt sich hierbei um ein Bürgerhaus aus dem 18. Jahrhundert.

Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Der Stellplatzbedarf für das geplante Bauvorhaben setzt sich wie folgt zusammen: Von den 3 geplanten Wohnungen haben zwei eine Größe mit mehr als 40 m² und eine Wohnung weniger als 40 m². Das hat einen Stellplatzbedarf von 7 Stellplätzen zur Folge (1,75 ST + 4,50 ST). Davon können 5 Stellplätze im Erdgeschoss des geplanten Neubaus nachgewiesen werden, die restlichen 2 Stellplätze sollen in der geplanten Tiefgarage auf dem Weissmüllerareal entstehen.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (z. B. Abstandsflächenrecht, Nachbarschaftsrecht, 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauNVO in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das geplante Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Baudenkmal. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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 neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von der Bauherrin auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits 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. 1/10 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Hochbehälters für die Wasserversorgung der Zone Nord in Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2313 der Gemarkung Kelheim (Nähe Goldbergstraße)
Beschluss-Nr. 217	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Hochbehälters für die Wasserversorgung der Zone Nord in Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2313 der Gemarkung Kelheim (Nähe Goldbergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für den Wald ausgewiesen.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es, wie hier zum Beispiel der öffentlichen Versorgung mit Wasser dient.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich somit um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Dem geplanten Vorhaben stehen öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht entgegen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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, da dem privilegierten Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es der öffentlichen Versorgung dient.

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für eine weiterführende Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 2323/7 der Gemarkung Kelheim (Goldbergstraße) 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 Einfamilienhauses mit angrenzender Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 263/6 der Gemarkung Kapfelberg (Am Bühl)

Beschluss-Nr. 218

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit angrenzender Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 263/6 der Gemarkung Kapfelberg (Am Bühl) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 „Am Bühl Erweiterung III“ vom 16.04.1994 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

- **Maß der baulichen Nutzung**

lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von U+1 zu berücksichtigen, geplant ist E+1;

- **Firstrichtung**

lt. BBP ist die Firstrichtung parallel zur Straße, geplant ist den First in Ost-West Richtung zu drehen;

- **Baufenster**

die Garage und das Wohnhaus liegen mit ca. 50 % außerhalb des Baufensters;

- **Dachneigung**

lt. BBP ist das Satteldach des Wohnhauses mit einer Dachneigung von 36° - 40° auszustatten, geplant wird die Dachneigung mit 25°;

- **Dachform Nebengebäude**

lt. BBP sind Nebengebäude mit der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen und mit einem Satteldach zu errichten. Die Garage ist mit einem Flachdach geplant;

- **Traufseitige Wandhöhe**

lt. BBP ist eine Wandhöhe talseits ab natürlichem Gelände von 6,50 m zulässig, geplant ist eine Wandhöhe mit max. 7,56 m – im Mittel beträgt die Wandhöhe 6,84 m ab natürlichem Gelände;

- **Stützmauer**

lt. BBP sind Stützmauern unzulässig, allerdings sind im nordwestlichen und nördlichen Bereich des Hauses Stützmauern eingeplant. Beim Straßenbau wurde bereits eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1,70 gebaut;

In der nächsten Umgebung sind bereits Bauvorhaben umgesetzt worden bei denen Befreiungen hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Wandhöhe, der Dachneigung erteilt wurden.

Aufgrund der über das Grundstück verlaufenden 20 KV Freileitung und dem damit in Zusammenhang eingetragenen Sicherheitsabstand haben sich der Planer und die Bauherren dazu entschlossen die Firstrichtung nicht parallel zur Straße sondern in Ost – West Richtung auszurichten um damit mehr Abstand zur Freileitung zu gewinnen. Daraus resultieren allerdings weitere notwendige Befreiungen wie das Maß der baulichen Nutzung, die traufseitige Wandhöhe und die eingeplanten Stützmauern.

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

Die Nachbarunterschrift liegt 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.

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten tragen entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim die Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nr. 87 (Am Bühl) der Gemarkung Kapfelberg 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 17:50 Uhr die 11. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung