

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 12. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 29.07.2024
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:55 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister	Nicht stimmberechtigt wegen persönl. Beteiligung nach Art. 49 GO bei Beschluss-Nr. 161
----------------------	----------------------	--

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Vorsitz übernommen bei Beschluss-Nr. 161
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Nicht stimmberechtigt wegen persönl. Beteiligung nach Art. 49 GO bei Beschluss-Nr. 162
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Verwaltung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.

Geschäftsleitung

Seidl, Miriam	GL / Leit.FB Allg.Verw.
---------------	-------------------------

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
Meixner, Maria	Stadträtin

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia	Ortssprecherin Staubing
----------------	-------------------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 172 der Gemarkung Staubing (Flurbezeichnung Buchfeld)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines bestehenden Anbaus und Neubau eines Anbaus mit Pelletlager und Dachterrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 159 der Gemarkung Kelheimwinzer (Grundweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer beleuchteten doppelseitigen Plakattafel (freistehend auf Monofuß) mit wechselnder Beleuchtung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 81/7 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung im EG und damit verbunden der Umbau eines Ladens zu vhs - Erweiterung und zum Museumsdepot auf dem Grundstücken mit den Fl. Nrn. 175, 187, 188, 189 u. 190 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses im KG zu einer 3. WE auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 23 u. 23/1 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigungen auf Neubau einer Überdachung für eine Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1553/8 der Gemarkung Kelheim (Bojerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Wohnung im 1. OG in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 53 der Gemarkung Kelheimwinzer (Gschlößlweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 513 der Gemarkung Kelheimwinzer (Plattenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

-
- 11** Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Nutzungsänderung der bestehenden Schusterei zum Café und Aufstockung mit Nutzung Praxisräume auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/6 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlackner)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

- 12** Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG);
Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf dem Dach des Gebäudes Emil-Ott-Straße XX in Kelheim;
Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 12. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 12. 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.

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 01.07.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 172 der Gemarkung Staubing (Flurbezeichnung Buchfeld)
	Beschluss-Nr. 151
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 172 der Gemarkung Staubing (Flurbezeichnung Buchfeld) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Anfallende Kosten für eine Erschließung sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Die Stadt Kelheim übernimmt keinerlei Erschließungskosten für das Bauvorhaben.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Dem geplanten Vorhaben kann nach Beurteilung des Fachbereiches Planen und Bauen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt werden, da die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße oder den Weg abgeleitet werden.

Die eventuell anfallenden Abwässer müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße oder den Weg abgeleitet werden.

Die eventuell anfallenden Abwässer müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Sämtliche für das geplante Bauvorhaben anfallenden Erschließungskosten sind ausschließlich durch den Antragsteller zu tragen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 182, Fl. Nr. 175 und Fl. Nr. 171 (Flurbezeichnung Buchfeld) der Gemarkung Staubing an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch eines bestehenden Anbaus und Neubau eines Anbaus mit Pelletlager und Dachterrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 159 der Gemarkung Kelheimwinzer (Grundweg)
--------------	--

Beschluss-Nr. 152

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Bauantrag auf Abbruch des bestehenden Anbaus und Neubau eines Anbaus mit Pelletlager und Dachterrasse auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 159 der Gemarkung Kelheimwinzer (Grundweg) 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) ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Kubatur des bestehenden Wohnhauses bleibt unverändert, es wird lediglich der Anbau erneuert.

Der Anbau widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenzen**
der Anbau überschreitet das Baufenster geringfügig in westlicher Richtung;
- **Dachform Anbau**
lt. BBP ist der Anbau mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist ein Flachdach;
- **Grundstücksgröße**
lt. BBP ist für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgröße von 460 m² zu berücksichtigen, das Grundstück hat jedoch lediglich eine Größe von 319 m²;

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

Die Nachbarunterschriften für das Bauvorhaben liegen 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 Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,0 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 348/107 und 348/88 der Gemarkung Kelheimwinzer (Grundweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer beleuchteten doppelseitigen Plakattafel (freistehend auf Monofuß) mit wechselnder Beleuchtung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 81/7 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)

Beschluss-Nr. 153

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer beleuchteten doppelseitigen Plakattafel (freistehend auf Monofuß) mit wechselnder werblicher Nutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 81/7 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim bereits in seiner Sitzung am 22.04.2024 behandelt und wird nun erneut vorgelegt.

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

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

Der Fachbereich Planen und Bauen hat dem Bauausschuss der Stadt Kelheim in der Sitzung am 22.04.2024 empfohlen, der geplanten Errichtung einer beleuchteten doppelseitigen Plakattafel (freistehend auf Monofuß) mit wechselnder werblicher Nutzung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da sie nach Prüfung durch den Fachbereich Planen und Bauen nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet zulässig ist und sich ansonsten auch gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in der Sitzung am 22.04.2024 den Vorschlag des Fachbereiches Planen und Bauen abgelehnt und dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da er damals zu dem Ergebnis kam, dass sich das geplante Bauvorhaben aufgrund ihrer überdimensionierten Größe und Beleuchtung nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt, das Ortsbild verunstaltet und eine ablenkende Wirkung entfaltet, die zu einer Gefährdung von Verkehrsteilnehmern führen könnte.

Der Bauantrag wurde anschließend mit dem nicht erteilten gemeindlichen Einvernehmen zur weiteren Prüfung und Bearbeitung an das Landratsamt Kelheim weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 17.05.2024 teilt nun das Landratsamt Kelheim bezüglich des Bauantrages auf Errichtung einer beleuchteten doppelseitigen Plakattafel (freistehend auf Monofuß) mit wechselnder werblicher Nutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 81/7 der Gemarkung Affecking der Stadt Kelheim folgendes mit.

„Sehr geehrte Damen und Herren,

..... zur Beurteilung, ob durch die geplante neue Werbeanlage eine zusätzliche Gefährdung der Verkehrsteilnehmer entsteht, wurden die Untere Straßenbaubehörde am Verfahren beteiligt.

Die Untere Straßenbaubehörde teilt nach Anhörung weiterer Fachbehörden mit, dass straßenverkehrsrechtliche oder -bauliche Gründe der Errichtung der Werbeanlage nicht entgegengehalten werden können. Bei der Prüfung der Zulässigkeit der Anlage sind die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs besonders zu gewichten. Die Anlage soll rd. 20 m von der Lichtsignalanlage entfernt errichtet werden. Somit besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauherrnvertreter kann die Errichtung jedoch unter folgender Auflage dennoch zugestimmt werden:

„Die Beleuchtung der Werbeanlage ist auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.“

Nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich die Werbeanlage ein, wenn sich Ihre Flächengröße im Rahmen, der in der näheren Umgebung vorhandenen Bauteile anderer baulichen Anlagen, hält. Entlang der Regensburger Straße ist dies gegeben.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB darf das Ortsbild durch die Werbeanlage nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist auch auf das Erscheinungsbild eines größeren Bereichs abzustellen. Entlang der Regensburger Straße ist kein besonders schützenswertes Ortsbild, das einen Ausschluss einer Werbeanlage rechtfertigen würde, vorhanden.

Nach Auffassung des Landratsamtes hat der Antragsteller somit einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Wir bitten die Stadt Kelheim daher die Einvernehmensverweigerung unter diesen Gesichtspunkten erneut zu prüfen.

Sollte die Stadt Kelheim weiterhin an der Einvernehmensverweigerung festhalten, ist in jedem Fall zu begründen welche Einfüguungskriterien des Art. 34 Abs. 1 BauGB nach Auffassung der Stadt Kelheim nicht eingehalten sind.

Erst nach Eingang der näheren Begründung wird das Landratsamt abschließend entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wird.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Verfahren zu prüfen sind.

Wir weisen darauf hin, dass das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden darf (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit freundlichen Grüßen“

Gemäß dieser Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, hat der Antragsteller somit einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (Art. 68 Abs. 1 BayBO).

Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen:

Der Fachbereich Planen Bauen empfiehlt dem Bauausschuss erneut, wie bereits in der Beschlussvorlage vom 22.04.2024, der geplanten Errichtung einer beleuchteten doppel-seitigen Plakattafel (freistehend auf Monofuß) mit wechselnder werblicher Nutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 81/7 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da die Voraussetzungen des § 34 BauGB

erfüllt sind. Diese Rechtauffassung des Fachbereiches Planen und Bauen sowie der Rechtsanspruch des Bauwerbers wird durch das Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 17.05.2024 bestätigt.

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss ausführlich diskutiert. Die Mitglieder des Bauausschusses sahen aufgrund der Ausführungen des Landratsamtes Kelheim ihre Bedenken bezüglich der überdimensionierten Größe der Werbeanlage und der Beleuchtung in Bezug auf das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB in keinsten Weise ausgeräumt. Die Bedenken und Einwendungen bleiben unverändert bestehen.

Weiterhin sahen die Bauausschussmitglieder auch eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, die nicht nur bezüglich der Ampelanlage begründet ist, sondern im speziellen auch aufgrund der genau gegenüber liegenden Zufahrt zur Feuerwehr Affecking, die einen besonders sensiblen Bereich im Hinblick auf den Verkehr darstellt. Von einem Bauausschussmitglied wurde hier explizit auf die GUV Information „Sicherheit im Stützpunkt einer Hilfeleistungsorganisation hingewiesen, in der ausgeführt wird, dass im direkten Zufahrtsbereich von Stützpunkten von Hilfsorganisationen -so wie hier mit der Feuerwehr Affecking der Fall- besondere Gefährdungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr entstehen kann und somit sichere Verkehrswege Voraussetzung für einen reibungslosen Betrieb und Einsatz, sowie die Sicherheit der Rettungskräfte, sind. Durch die geplante Werbeanlage wird hier eine zusätzliche Ablenkungsquelle geschaffen, die die Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer erhöht.

Von Seiten der Fachbereichsleitung Planen und Bauen wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht die Werbeanlagensatzung entsprechend zu überarbeiten, welche die Zulässigkeit und Errichtung von Werbeanlagen im Stadtgebiet regelt. Damit werden klare Vorgaben zur Errichtung von Werbeanlagen im Stadtgebiet erarbeitet.

Dieser Vorschlag wurde von den Mitgliedern des Bauausschuss ausdrücklich begrüßt.

Erster Bürgermeister Schweiger ließ dann im Anschluss an die Diskussion über folgenden vom Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung, ausgearbeiteten Beschlussvorschlag abstimmen:

„Dem geplanten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Stadt Kelheim erkennt an, dass aufgrund der Ausführungen des Landratsamtes Kelheim zum Sachverhalt und zur baurechtlichen Beurteilung ein Rechtsanspruch des Bauwerbers auf Erteilung der Baugenehmigung besteht.“

Der Beschlussvorschlag des Fachbereiches Planen und Bauen, Bauverwaltung, wurde vom Bauausschuss mit 9:0 Stimmen abgelehnt

Beschluss:

Dem geplanten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da sich die geplante Werbeanlage aufgrund der überdimensionierten Größe, und der Beleuchtung nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild durch die Massivität und Ausführung der Werbeanlage beeinträchtigt wird.

Weiterhin wird durch die ablenkende Wirkung der Werbeanlage eine konkrete Gefährdung des Straßenverkehrs gesehen. Im Besonderen wird die Gefährdung im genau gegenüber der geplanten Werbeanlage liegenden Ein- und Ausfahrtsbereich der Feuerwehr Affecking gesehen. Die geplante Werbeanlage stellt im Falle eines Einsatzes eine zusätzliche, vom Verkehr ablenkende Gefahrenquelle für die Verkehrsteilnehmer dar. Erschwerend hinzu kommt noch die Tatsache, dass sich eine Ampelanlage mit Fußgängerüberweg in nur 20 Metern Entfernung befindet, die noch eine zusätzliche, die Verkehrsteilnehmer fordernde, Situation darstellt.

Der Fachbereich Planen und Bauen wird beauftragt, die Werbeanlagensatzung für das Stadtgebiet von Kelheim zu überarbeiten.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten die Entscheidung über die Werbeanlage bis zur Erstellung der Werbeanlagensatzung durch die Stadt Kelheim zurückzustellen.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung im EG und damit verbunden der Umbau eines Ladens zu vhs - Erweiterung und zum Museumsdepot auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 175, 187, 188, 189 u. 190 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse)
Beschluss-Nr. 154	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 2	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung im EG und damit verbunden der Umbau eines Ladens zu vhs - Erweiterung und zum Museumsdepot auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 175, 187, 188, 189 u. 190 der Gemarkung Kelheim (Lederergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Sonderbau. Gemäß Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO handelt es sich bei Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen um Sonderbauten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60/1 "Altstadtquartiere Lederergasse" vom 05.08.1994 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

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

Im Bebauungsplan werden auf Grund besonderer städtebaulicher Gründe nur folgende Nutzungen im Erdgeschoss festgelegt:

- im EG sind Verkaufs- und Ladenflächen anzusiedeln

Von Seiten des Antragstellers liegt ein Antrag auf Befreiung über die Nutzungsänderung von Ladenflächen im EG in Schulungsräume und einer Fläche für das Museumsdepot vor. Diese Nutzung entspricht zwar nicht dem BBP aber im EG befinden sich bereits Schulungsräume und das Depot bietet sich vor Ort an, da das archäologische Museum sich schräg gegenüber dem geplanten Depot befindet.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für die Nutzungsänderung folgende Stellplätze nachzuweisen:

Schulungsräume

2 ST / 10 Auszubildende	65 Auszubildende / 10 x 2	13 ST
-------------------------	---------------------------	-------

Büro und Verwaltungsräume

1 ST / 35 m Hauptnutzfläche	32 m ² / 35 m ²	1 ST
-----------------------------	---------------------------------------	------

Lagerräume (Depot)

1,25 ST / 2 Beschäftigte	1 Beschäftigter	1 ST
--------------------------	-----------------	------

<u>insgesamt</u>	<u>15 ST</u>
------------------	--------------

Somit sind insgesamt 15 Stellplätze bereitzustellen.

Für die bisherige Nutzung war ein Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen zu berücksichtigen. Die für die Nutzungsänderung notwendigen 15 Stellplätze können nachgewiesen werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Brandschutz, Immissionsschutz usw.) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt 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 Nr. 60/1 "Altstadtquartiere Lederergasse" nach § 31 BauGB wird befürwortet.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummer erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/10 (Lederergasse) und 328/2 (Schleifergraben) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses im KG zu einer 3. WE auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 23 u. 23/1 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)

Beschluss-Nr. 155

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf An- und Umbau eines bestehenden Wohnhauses im Kellergeschoss zu einer 3. WE auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 23 u. 23/1 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 „Thaldorf – Großberghofen“ vom 11.05.1993 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 zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Maß der baulichen Nutzung**
It. BBP ist eine Maß der baulichen Nutzung von U+1 zulässig, geplant ist eine Geschossigkeit von U+1+D;
- **Baufenster**
geringfügige Überschreitung des Baufensters mit den Anbauten in südlicher und östlicher Richtung;
- **Dachform Anbau**
It. BBP ist ein Satteldach mit 36°-42° zulässig, geplant ist die Errichtung eines Flach- und Pultdaches;
- **Wohneinheiten**
It. BBP sind 2 WE pro Einzelhaus zulässig, geplant sind 3 WE;

Das Wohnhaus wird in der Kubatur lediglich hinsichtlich der geplanten Anbauten verändert. Die geplanten 3 Wohneinheiten widersprechen zwar dem Bebauungsplan allerdings kann das Wohnhaus zukünftig als Mehrgenerationenhaus angesehen werden. Zieht man bei der Beurteilung des Bauvorhabens das Nachbarhaus hinzu so wohnen die Eltern mit Ihren 3 Kindern in 2 Wohnhäusern die insgesamt 4 WE haben und sich im Besitz des Antragstellers befinden. Die für die Nutzungsänderung notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, 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 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 ist.

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.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1008/2 (Berghofener Steig) und Fl. Nr. 981 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße) 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 Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)

Beschluss-Nr. 156

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1515 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.

Eine Entwicklung zur Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, es handelt sich eher um eine Entwicklung nach innen, eine Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Hopfenbachstraße gewährleistet.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist ebenfalls möglich, jedoch hat der Bauherr diese zu organisieren und zu finanzieren.

Die näheren Einzelheiten hierzu sowie die Regularien der Kostentragung sind vom Bauherrn vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzuklären.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachgewiesen werden.

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 dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

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 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 den Grundstücken Fl. Nr. 1516 und Fl. Nr. 189/1 (Hopfenbach) und Fl. Nr. 1299/9 (Hopfenbachstraße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigungen auf Neubau einer Überdachung für eine Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1553/8 der Gemarkung Kelheim (Bojerstraße)

Beschluss-Nr. 157

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Überdachung für eine Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1553/8 der Gemarkung Kelheim (Bojerstraße), wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld“ Überarbeitung. 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 im gültigen Bebauungsplan zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
die Abdeckung der Tiefgaragenabfahrt ragt in südlicher Richtung geringfügig aus dem Baufenster;
- **Abstandsflächen**
hinsichtlich der Abstandsflächen wird im BBP bei den textlichen Festsetzungen unter 6.3 die Anwendung des Artikel 6 der BayBO angeordnet. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur unter Einhaltung von seitlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze errichtet werden, dies kann mit der geplanten Baumaßnahme in westlicher und nördlicher Richtung nicht eingehalten werden;

Trotz schriftlicher Aufforderung durch den Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim wurden vom Entwurfsverfasser keine Befreiungen von den oben aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgereicht. Diese sind beim Landratsamt Kelheim im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens noch nachzureichen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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 Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ nach § 31 BauGB wird befürwortet.

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 der Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist 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 Bauwerber werden auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit der Fläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1553/4 (Bojerstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an.

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

Beim Bauwerber ist anzuregen, dass die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt als Gründach ausgeführt wird.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Wohnung im 1. OG in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 53 der Gemarkung Kelheimwinzer (Gschlößlweg)

Beschluss-Nr. 158

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Wohnung im 1. OG in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 53 der Gemarkung Kelheimwinzer (Gschlößlweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheimwinzer 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 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienwohnungen wie gegenständlich beantragt gehören, sind in einem Mischgebiet nach der Art der baulichen Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

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

Durch die Nutzungsänderung wird aus der Wohnung im 1. Obergeschoss eine Ferienwohnung. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim müssen für eine Ferienwohnung pro 2 Betten 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Für die beantragte Ferienwohnung sind folglich 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Nutzungsänderung hat keine Mehrung des Stellplatzbedarfs zur Folge. Die notwendigen Stellplätze können auf beiliegenden Stellplatzplan nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) 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 Stellplätze sind entsprechend des vorgelegten Stellplatzplanes zu errichten und umzusetzen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze ist darauf zu achten, dass keine Bauteile die Grundstücksgrenze überschreiten.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 14/8 (Gschlößlweg) und Fl. Nr. 791 (Flurbezeichnung Frauenwörth) der Gemarkung Kelheimwinzer 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 Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)

Beschluss-Nr. 159

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) wurde dem Bauausschuss erneut vorgelegt.

Der Bauantrag wurde bereits als Antrag auf Vorbescheid in der Bauausschusssitzung am 23.03.2021 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde erteilt. Durch das Landratsamt Kelheim wurde ein Vorbescheid am 21.05.2021 erlassen.

In der Bauausschusssitzung am 18.10.2021 wurde der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/153 der Gemarkung Affecking dem Bauausschuss vorgelegt. Das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde nicht erteilt.

Mit Bescheid vom 04.03.2022 hat das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens die Baugenehmigung über den Anbau eines Dreifamilienhauses erteilt.

Mit am 17.03.2022 eingegangen Schreiben am Verwaltungsgericht Regensburg wurde Klage gegen den Bauvorbescheid vom 21.05.2021 und die Baugenehmigung vom 04.03.2022 erhoben. Begründet wurde die Klage, dass die Größe und die Positionierung des Baukörpers eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes darstelle. Es wurde beantragt die erteilte Baugenehmigung aufzuheben.

Das Verwaltungsgericht Regensburg hat entschieden, dass die Klage begründet ist, der angefochtene Bescheid des Landratsamtes Kelheim vom 04.03.2022 ist rechtswidrig, daher ist die Baugenehmigung aufzuheben. Begründet wird diese Entscheidung damit, dass das Bauvorhaben zum klägerischen Grundstück die gem. Art. 6 BayBO erforderli-

chen Abstandsflächen nicht einhält, sodass die Baugenehmigung die Klägerin in eigenen Rechten verletzt und aufzuheben war.

Der geplante Anbau hält an der nordwestlichen Hausecke, wenn auch nur äußerst geringfügig, die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein. Es ergibt sich eine einzuhaltende Abstandsflächentiefe von 3,013 m, sodass bei einem tatsächlichen Grenzabstand des geplanten Anbaus von 3,005 m die Abstandsflächen äußerst geringfügig mit 0,008 m (8 mm) auf dem klägerischen Grundstück liegen.

Der Bauherr hat nun einen neuen Bauantrag vorgelegt. Die Traufhöhe wird jetzt im Gegensatz zum ursprünglich eingereichten Bauantrag von 6,50 m auf 6,44 m korrigiert. Die notwendige Abstandsfläche wird somit eingehalten.

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 Beurteilung durch die Stadt Kelheim nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Erschließung des Bauvorhabens ist ebenfalls gesichert.

Bei den 3 geplanten Wohnungen, die jeweils eine Größe über 40 m² haben und dem bereits existierenden Einfamilienhaus (für die Nutzung als Einfamilienhaus liegt eine schriftliche Erklärung des Bauherrn vor), wird gem. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim ein Stellplatzbedarf pro Wohnung von 2,25 Stellplätze und für das Einfamilienhaus von 2 Stellplätzen ausgelöst. Dies wären 8,75, also 9 Stellplätze. Laut beiliegenden Stellplatznachweis werden diese durch den Bauherrn errichtet.

Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können somit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Der Fachbereich Planen und Bauen weist nochmal darauf hin, dass die rechtliche Prüfung und Bewertung der nachbarrechtlichen Belange (z. B. Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen) der bauordnungsrechtlichen Prüfung eines Bauvorhabens unterliegen, und somit ausschließlich in der Zuständigkeit des Landratsamtes Kelheim als Baugenehmigungsbehörde liegt.

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss ausführlich diskutiert. Abweichend von der Meinung der Verwaltung sah die Mehrheit des Gremiums das geplante Bauvorhaben als nicht mit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB vereinbar an. Die Mehrheit des Gremiums war der Ansicht, dass sich das geplante Bauvorhaben aufgrund der Massivität der Bebauung in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche und die Kubatur des zusammengebauten Gebäudes nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Erster Bürgermeister Schweiger ließ dann im Anschluss an die Diskussion über folgenden vom Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung, ausgearbeiteten Beschlussvorschlag abstimmen:

„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 (WA) zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können gemäß dem Stellplatzplan auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Stadt Kelheim besteht aufgrund der angespannten Stellplatzsituation zwingend auf die Umsetzung des vorgelegten Stellplatzplanes. Die Stadt Kelheim bittet das Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde, und damit für die Bauaufsicht zuständige Behörde, die Errichtung der Stellplätze regelmäßig zu überwachen und der Stadt Kelheim regelmäßig Rückmeldung zu geben.

Die versorgungstechnische und verkehrliche Erschließung hat auf Kosten der Bauwerber über die Kornblumenstraße zu erfolgen.

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.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 572/30 (Kornblumenstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken."

Der Beschlussvorschlag des Fachbereiches Planen und Bauen, Bauverwaltung, wurde vom Bauausschuss mit 7:2 Stimmen abgelehnt.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da es sich aufgrund der Massivität der Bebauung in Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche und die Kubatur des zusammengebauten Gebäudes nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 513 der Gemarkung Kelheimwinzer (Plattenstraße)
---------------	---

Beschluss-Nr. 160

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 513 der Gemarkung Kelheimwinzer (Plattenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „An der Kirche (neu)“ vom 30.01.1995 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.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
das Baufenster wird mit dem Wohngebäude und mit der Garage überschritten;
- **Dachform und -neigung Wohnhaus**
It. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 38° zulässig, geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° und einem Flachdach;
- **Dachform Garage**
It. BBP sind Nebengebäude und Garagen dem Hauptgebäude anzupassen und mit einem Satteldach zu errichten. Die Garage wird mit einem Flachdach geplant;
- **Dachdeckung**
It. BBP sind Pfannen rot als Dachdeckung zu berücksichtigen, geplant ist ein Blechdach beim Wohnhaus und eine Dachbegrünung bei der Garage;
- **Grenzbebauung**
It. BBP ist eine Grenzbebauung der Garage von max. 8,00 m zulässig, geplant ist eine Grenzbebauung von 13,37 m;

Mit den erforderlichen Befreiungen werden keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt, da es sich bezüglich der Abweichungen in Bezug auf Dachform und Deckung um gestalterische Festsetzungen handelt, die regelmäßig keine Grundzüge der Planung darstellen. Befreiungen bezüglich der Überschreitung des Baufensters sowie Länge der Grenzbebauung wurden in der Vergangenheit bereits erteilt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung, Abstandsflächenrecht, Nachbarschaftsrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landrat samt 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.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit der Fl. Nr. 502/47 (Plattenstraße) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Nutzungsänderung der bestehenden Schusterei zum Café und Aufstockung mit Nutzung Praxisräume auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/6 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)

Beschluss-Nr. 161

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Abstimmungsvermerke:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat beim Tagesordnungspunkt Ö 11 mit 8 : 0 Stimmen die persönliche Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 GO des Ersten Bürgermeisters Christian Schweiger festgestellt.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger hat bei der Beratung und Abstimmung in Hinblick auf Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teilgenommen.

Für diesen Tagesordnungspunkt hat Zweiter Bürgermeister Dennis Diermeier die Sitzungsführung übernommen.

Sachverhalt:

Vor Behandlung des Sachverhaltes stellt der Bauausschuss die persönliche Beteiligung des Vorsitzenden des Bauausschusses Erster Bürgermeister Christian Schweiger gemäß Art. 49 Abs. 1 GO fest. Er nimmt daher an Beratung und Abstimmung über den Sachverhalt nicht teil.

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Nutzungsänderung der bestehenden Schusterei zum Café und Aufstockung mit Nutzung Praxisräume auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/6 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 mit Einschränkung (GE m.E.) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Traufhöhe**

lt. BBP ist eine Traufhöhe von 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche zu berücksichtigen, geplant wird der Umbau mit einer Traufhöhe von 8,82 m;

- **Überschreitung der Baugrenze**

die Baugrenze wird bereits mit dem bestehenden, aufzustockenden Gebäude in Richtung N-O überschritten, zusätzlich liegt die geplante Freifläche des Cafés mit ca. 32 m² außerhalb des Baufensters

Im angrenzenden Grundstück ist eine Traufhöhe von 9,00 m lt. BBP festgesetzt und wird auch durch das bereits existierende Gebäude annähernd umgesetzt. Der Bauherr beruft sich auf die Tatsache, dass er sich an der bereits bestehenden Nachbarbebauung orientiert. Das geplante Gebäude würde sich gestalterisch besser in die Umgebungsbebauung einfügen als das momentane Bestandsgebäude.

Der Stellplatzbedarf berechnet sich wie folgt:

- Rösterei (Handwerksbetrieb) / 1 Beschäftigter	1,25 ST / 2 B	1,25
ST		
- Lagerräume / 2 Beschäftigte	1,25 ST / 2 B	1,25
ST		
- Gaststätte	1,25 ST / 10 m ² Gastraumfläche	
	99,05 m ² / 10 x 1,25	12,38 ST
- Praxisräume (mit erheblichen Besucherverkehr)		
1,75 ST / 25 m ² Hauptnutzfläche		
Praxis Süd	92,08 m ² / 25 m ² x 1,75 ST	6,45 ST
Praxis Nord	52,73 m ² / 25 m ² x 1,75 ST	3,69 ST
	<u>insgesamt:</u>	<u>25,02 ST</u>

Auf dem Baugrundstück werden 25 Stellplätze errichtet.

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 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.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1777/1 (Am Kastlackner), Fl. Nr. 1779/12 (Starenstraße) u. Fl. Nr. 1777/2 (Versorgungsanlage) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Der Vorsitzende des Bauausschusses, Erster Bürgermeister Christian Schweiger, nahm aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art 49 Abs. 1 GO an Beratung und Abstimmung nicht teil.

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

TOP 12	Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG); Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf dem Dach des Gebäudes Emil-Ott-Straße XX in Kelheim; Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG
	Beschluss-Nr. 162
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Abstimmungsvermerke:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat beim Tagesordnungspunkt Ö 12 mit 8 : 0 Stimmen die persönliche Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 GO des Ausschussmitglieds Josef Pletl jun. festgestellt.

Ausschussmitglied Josef Pletl jun. hat bei der Beratung und Abstimmung in Hinblick auf Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teilgenommen.

I. Sachverhalt:

Vor Behandlung des Sachverhaltes stellt der Bauausschuss die persönliche Beteiligung des Ausschussmitgliedes Josef Pletl gemäß Art. 49 Abs. 1 GO fest. Er nimmt daher an Beratung und Abstimmung über den Sachverhalt nicht teil.

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf dem Dach des Gebäudes Emil-Ott-Straße XX in Kelheim (Grundstück Fl.Nr. 285 der Gemarkung Kelheim) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 285 der Gemarkung Kelheim, auf dem die Photovoltaikanlage auf der südlichen Dachfläche des Gebäudes Emil-Ott-Straße XX in Kelheim errichtet werden soll, befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Kelheim.

Die Maßnahme findet ferner in der Nähe des Baudenkmals Wittelsbachergasse 14 in Kelheim statt, das in der Liste der Baudenkmäler wie folgt beschrieben ist:

Ehem. Eisenamtshaus, zweigeschossiger Bau mit Satteldach, bestehend aus älterem Ostflügel und später rechtwinkelig angesetztem Südflügel mit zwei Stufengiebeln, erbaut 1790 - 1793 und 1862/63 (dendro. dat.), im Keller Reste eines Salzstadels, Ende 15. Jh.; zugehörige Teile der Stadtmauer, 13. Jh..

Das Gebäude Emil-Ott-Straße XX in Kelheim, das ein Satteldach mit einer Dachneigung von 29 ° aufweist, ist mit grauem Tegalit eingedeckt.

Die Photovoltaikanlage wird auf die südliche Dachfläche des Gebäudes Emil-Ott-Straße XX gesetzt und liegt flach und parallel auf der Dachhaut, ist also nicht in die Dachfläche integriert.

Die Photovoltaikanlage besteht aus 24 Modulen im Ausmaß von jeweils 1,762 m x 1,134 m, die insgesamt eine Fläche von etwa 48 m² in Anspruch nehmen.

Für die Photovoltaikanlage werden schwarze glänzende Rahmen und Module verwendet.

II. Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen -Denkmalschutz:

Der Fachbereich Planen und Bauen -Denkmalschutz schlägt vor, dem Vorhaben zuzustimmen.

Die Photovoltaikanlage auf der Dachhaut besteht aus zwei homogenen rechteckigen Flächen. Hierdurch tritt die Photovoltaikanlage optisch nicht übermäßig in Erscheinung.

Die Photovoltaikanlage ist von der Befreiungshalle einsehbar, jedoch aus dem öffentlichen Raum nur von der Bahnhofstraße sichtbar.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, soll im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beteiligt werden.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim nimmt zum Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf dem Dach des Gebäudes Emil-Ott-Straße XX in Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG wie folgt Stellung:

Gegen die Maßnahme bestehen keine Einwände.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, soll im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beteiligt werden.

Ausschussmitglied Josef Pletl nahm aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 GO an Beratung und Abstimmung nicht teil.

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 18:47 Uhr die 12. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung