

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 13. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 12.08.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:15 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Aunkofer, Franz	Stadtrat	Vertretung für Herrn Christian Rank
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Diermeier
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter	
Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.	
Schäffer, Martin	Techn. Angestellter	Anwesend ab Beschluss-Nr. 173

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
Rank, Christian	Stadtrat	Entschuldigt

Geschäftsleitung

Seidl, Miriam

GL / Leit.FB Allg.Verw.

Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der "WE im 1. OG inks" in eine Ferienwohnung und der Geschäftsfläche "EG rechts" von Praxis zu Ladenfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 237 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)
	Planen und Bauen Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34/18 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle und Hackschnitzelheizung mit Vorratsbunker auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 24 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 355 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg)
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 263/6 der Gemarkung Kapfelberg (Am Bühl)
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
6	Antrag auf Beseitigung eines nicht freistehenden Gebäudes mit der Gebäudeklasse 3 auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 113 u.114 der Gemarkung Kelheim (Brunngasse)
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung
7	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses im dargestellten Bebauungsfenster auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1932 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig)
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 13. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 13. 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 29.07.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der "WE im 1. OG inks" in eine Ferienwohnung und der Geschäftsfläche "EG rechts" von Praxis zu Ladenfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 237 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße)

Beschluss-Nr. 166

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der "WE im 1. OG inks" in eine Ferienwohnung und der Geschäftsfläche "EG rechts" von Praxis zu Ladenfläche auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 237 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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 BauN-VO, 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 Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Altstadtensembles der Stadt Kelheim.

Für die Arztpraxis wurde bisher ein Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim von 3 Stellplätzen zu Grunde gelegt. Für die Wohnung mit 45,51 m² mussten 1,5 ST nachgewiesen werden.

Der neue Stellplatzbedarf würde sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim wie folgt regeln:

Ferienwohnung 1 ST / 2 Betten = 1,00 ST

Ladenfläche 1 ST / 40 m² Verkaufsfläche bei 57,20 m² = 1,43 ST

Der neue Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungsänderungen liegt bei 3 Stellplätzen. Im Vergleich zur vorherigen Nutzung hat die Nutzungsänderung keinen größeren Stellplatzbedarf zur Folge.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauNVO in einem besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Gebäude, in dem sich die geplanten Nutzungsänderungen befinden, ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die geplante Nutzungsänderung hat keine Mehrung an Stellplätzen zur Folge.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/11 der Gemarkung Kelheim (Ludwigstraße) 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 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34/18 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)

Beschluss-Nr. 167

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34/18 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking – Mitterweg – Saueräcker“ Deckblatt Nr. 4 vom 09.01.1995 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.

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks durch die Stadtwerke Kelheim ist gegeben. Die Entsorgung des Grundstücks ist lt. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ebenfalls möglich.

Der Baubeginn muss mit der technischen Abteilung des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim abgestimmt werden.

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

- **Dachform**
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 38° zulässig, geplant ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 26°;
- **Dachdeckung**
lt. BBP ist eine Dachdeckung roten Pfannen zu berücksichtigen, geplant ist eine Dachdeckung mit grauen Pfannen;
- **Baufenster**
das geplante Wohnhaus überschreitet das Baufenster geringfügig in südlicher Richtung;
- **Abgrabung**
lt. BBP ist eine Abgrabung von max. 0,50 m zulässig, geplant ist eine Abgrabung von 0,70 m;
- **Dachform Garage**
lt. BBP ist die Garage mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Flachdach;

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 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 Baubeginn ist mit der technischen Abteilung des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim abzustimmen.

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 über das öffentliche Kanalnetz zu entsorgen.

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.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle und Hackschnitzelheizung mit Vorratsbunker auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 24 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)
Beschluss-Nr. 168	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lagerhalle und Hackschnitzelheizung mit Vorratsbunker auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 24 der Gemarkung Affecking (Bergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauN-VO, und zwar einem Dorfgebiet (MD) 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 (MD) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

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 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 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.

Im Bereich der Grundstücksgrenze ist bei Nebengebäuden darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o.ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die erforderlichen Stellplätze können gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 47/15 (Bergstraße) der Gemarkung Affeking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 355 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg)
	Beschluss-Nr. 169
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 355 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg) 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baugrenze**
der Umbau samt Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses befindet sich in keinem Baufenster;
- **Firstrichtung**
bereits die Bestandbebauung entspricht nicht den Vorgaben des BBPs und steht nicht parallel zum Mittelstrich;
- **Traufvorsprung**
lt. BBP ist ein Traufvorsprung von max. 0,60 m zulässig, geplant wird der Umbau mit einer Traufe von 0,80 m, um die Erweiterung an das bestehende Wohnhaus anzupassen;

Für das Baugrundstück mit der Fl. Nr. 355 der Gemarkung Staubing wurde im BBP Nr. 24 „Steigäcker und Holzgassenäcker“ zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung kein Baufenster ausgewiesen. Das bestehende Wohnhaus mit Einliegerwohnung wurde mit Baugenehmigung vom 30.07.1984 vom Landratsamt jedoch bereits komplett außerhalb des Baufensters genehmigt. Von Seiten der Bauverwaltung wird daher auch der nun geplante Anbau außerhalb des Baufensters als vertretbar beurteilt, da dadurch keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden.

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

Der Stauraum vor der Garage darf zur Straße hin nicht abgeäunt 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, auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 355 der Gemarkung Staubing (Steinwinkelweg) 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 eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 263/6 der Gemarkung Kapfelberg (Am Bühl)
Beschluss-Nr. 170	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit 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.

Einem Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 14.08.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt, die Baugenehmigung wurde am 19.02.2024 durch das Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde, erlassen.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die Kubatur des Gebäudes wurde verkleinert
(neu: 14,49 m x 9,11 m – alt: 16,99 m x 8,49 m)
2. Die Grundrisse (Einteilung) und die Fassade (Befensterung) haben sich geringfügig verändert
3. Der Zugang / Hauseingang erfolgt jetzt über das Kellergeschoss

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**
It. BBP ist die Firstrichtung parallel zur Straße umzusetzen, geplant ist den First in Ost-West Richtung zu drehen;
- **Baufenster**
die Garage und das Wohnhaus liegen mit ca. 30 % außerhalb des Baufensters;
- **Dachneigung**
It. BBP ist das Satteldach des Wohnhauses mit einer Dachneigung von 36° - 40° auszustatten, geplant wird die Dachneigung mit 25°;
- **Dachform Nebengebäude**
It. BBP sind Nebengebäude mit der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen und mit einem Satteldach zu errichten. Die Garage ist mit einem Flachdach geplant;
- **Traufseitige Wandhöhe**
It. 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**
It. 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 und 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.

Für die aufgeführten, notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 14.08.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Grenzbebauung, Nachbarschutz) 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 städte-

baulich 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 Pflanzungsbinding hingewiesen.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits 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.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Antrag auf Beseitigung eines nicht freistehenden Gebäudes mit der Gebäudeklasse 3 auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 113 u.114 der Gemarkung Kelheim (Brunngasse)
	Beschluss-Nr. 171
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Beseitigung eines nicht freistehenden Gebäudes mit der Gebäudeklasse 3 auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 113 u. 114 der Gemarkung Kelheim (Brunngasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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 Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauN-VO) zulässig.

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

Gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO ist die Beseitigung von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei. Bei dem zu beseitigenden Gebäude handelt es sich um kein freistehendes Gebäude.

Eine Stellungnahme eines Ingenieurbüros für Bauwesen hinsichtlich der Standsicherheit des Nachbargebäudes liegt dem Fachbereich Planen und Bauen vor. Das Ergebnis der Prüfung lautet:

„Durch eine ausreichende Anzahl von Wand- und Deckenscheiben ist das Gebäude in der Hafnergasse / Brunngasse offensichtlich ausreichend ausgesteift und somit als für sich allein standsicher einzustufen.“

Die Überwachung der Beseitigung durch einen qualifizierten Tragwerksplaner ist laut Aussage des Ingenieurbüros nicht erforderlich!

Das zu beseitigende 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). Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Antrag auf Beseitigung zu beteiligen.

Das Baugrundstück soll gemäß Stellungnahme des beauftragten Ingenieurbüros nach Abbruch des Bestandsgebäudes mit einem Ersatzbau neu bebaut werden.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Brandschutz usw.) 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.

Das zu beseitigende Gebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Antrag auf Beseitigung zu beteiligen.

Das Anwesen in der Hafnergasse/Brunngasse (Baugrundstücke Fl.Nr. 113 und Fl.Nr. 114 der Gemarkung Kelheim) ist nach Abbruch des Bestandsgebäudes mit einem Ersatzbau wieder zu bebauen, damit die geschlossene Bauweise im Ensemble der Hafnergasse wieder hergestellt wird.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/20 (Hafnergasse) und Fl. Nr. 1/18 (Brunngasse) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses im dargestellten Bebauungsfenster auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1932 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig)

Beschluss-Nr. 172

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses im dargestellten Bebauungsfenster auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1932 der Gemarkung Kelheim (Brander Steig) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan zu einem geringen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und zum überwiegenden Teil als Grünfläche ausgewiesen. Der Bereich des Grundstücks, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist bereits bebaut.

Eine Bebauung im Außenbereich ist nur unter den gesetzlich geregelten Bedingungen des § 35 BauGB zulässig.

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

Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen würde und die Erschließung gesichert ist.

Durch das geplante Vorhaben werden jedoch öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt, weil

- das geplante Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim widerspricht;
- das geplante Bauvorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da durch das geplante Vorhaben nachfolgende öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden.

1. Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim.

2. Das geplante Bauvorhaben lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:10 Uhr die 13. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung