

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 15. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 07.10.2024
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:30 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	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 183
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkl, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat
Köglmeier-Pollmann, Adriane	Stadträtin

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Pletl jun., Josef	Stadtrat	Entschuldigt
-------------------	----------	--------------

Stellvertreter

Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Vertretung für Herrn Josef Pletl jun. Entschuldigt.
--------------------	----------	---

Geschäftsleitung

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf einen barrierefreien Ausbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus mittels zweigeschossigen Anbau und Dachgeschossausbau mit Einliegerwohnung für Pflegepersonal auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 411/5 der Gemarkung Weltenburg (Am Keltenwall)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gaststätte in zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn.97 u. 98 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/21 der Gemarkung Kelheim (Leo-von-Klenze-Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1324 der Gemarkung Kelheim (Hallstattstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaues und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 124 Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von zwei Dachgauben und Installation eines Außenaufzuges auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 128/50 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss der bestehenden Garage und Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 98 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Staubing; Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB), Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (EKS Staubing); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 15. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 15. 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.

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 16.09.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 7:0 Stimmen.

Die Niederschrift über die vorangegangene nichtöffentliche Sitzung vom 16.09.2024 war während der gesamten Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt. Bis zum Schluss der Sitzung wurden keine Einwendungen gegen die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung erhoben. Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V. m. § 27 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020-2026 ebenfalls als genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf einen barrierefreien Ausbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus mittels zweigeschossigen Anbau und Dachgeschossausbau mit Einliegerwohnung für Pflegepersonal auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 411/5 der Gemarkung Weltenburg (Am Keltenwall)
--------------	--

Beschluss-Nr. 183

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf einen barrierefreien Ausbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrgenerationenhaus mittels zweigeschossigen Anbaus und Dachgeschossausbau mit Einliegerwohnung für Pflegepersonal auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 411/5 der Gemarkung Weltenburg (Am Keltenwall) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 „An der Römerschanze“ vom 02.05.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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

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 allerdings U+1+DG;

- **Dachneigung**

lt. BBP ist ein Satteldach zu errichten, geplant ist im Bereich des Anbaus ein Flachdach;

- **Baufenster**

der Anbau liegt mit ca. 60 m² in nördlicher Richtung außerhalb des Baufensters;

Im Geltungsbereich des BBP „An der Römerschanze“ wurde bereits bei den meisten Nachbarhäusern das Einvernehmen zu einer Befreiung der Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“ hinsichtlich einer Überschreitung zu U+1+DG erteilt. Das Mehrgenerationenhaus würde aus einer großen Wohnung über zwei Stockwerke und einer Einliegerwohnung für eine Pflegekraft bestehen.

Das Bauvorhaben stellt eine Erweiterung eines Einfamilienhauses dar. Würde es sich um ein Zweifamilienhaus handeln so müssten die beiden Wohnungen baulich abgeschlossen sein. Das würde bedeuten, dass die Bewohner in ihrer Wohnung die Möglichkeit haben auf eine gewisse Dauer ihr häusliches Leben selbstbestimmt zu gestalten und zumindest in ihrem eigenen räumlichen Umfeld Anwesenheit und Einwirkung fremder Personen auszuschalten (Art. 46 Nr. 26 BayBO).

Der Charakter eines Zweifamilienhauses wäre gegeben, wenn zwei Wohnungen auch baulich so abgeschlossen sind, dass darin weitgehend unabhängig und unbehelligt von anderen das häusliche Leben geführt werden kann (Art. 46 Nr. 34 BayBO).

Im vorliegenden Antrag ist dies nicht der Fall, eine räumliche Trennung der Wohnräume im Untergeschoss und im Erdgeschoss ist auf den vorliegenden Unterlagen nicht zu erkennen und auch nicht gewollt. Somit handelt es sich um eine Wohneinheit – also um ein Einfamilienhaus das um eine Einliegerwohnung erweitert werden soll.

Die für das geplante Mehrgenerationenhaus mit Einliegerwohnung notwendigen 3 Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze können vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 411 der Gemarkung Weltenburg (Am Kettenwall) 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 Nutzungsänderung einer Gaststätte in zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn.97 u. 98 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)

Beschluss-Nr. 184

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Gaststätte in zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 97, 98, 98/2 und 98/3 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse) 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 nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

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

Das 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 Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nutzungsänderung bezieht sich auf eine Gaststätte mit einer Gastraumfläche von 81,47 m². Für diese Gastraumfläche war ein Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen bereitzustellen.

Die neu geplanten Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils mehr als 40 m² lösen einen Stellplatzbedarf von 2,25 Stellplätze je geplanter Wohnung aus. Somit sind für die Nutzungsänderung insgesamt 5 (2 x 2,25) Stellplätze zu errichten. Die Nutzungsänderung löst keine Mehrung an Stellplatzbedarf aus.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Brandschutz usw.) 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. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das 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 Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die geplante Nutzungsänderung löst keinen erhöhten Stellplatzbedarf aus.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 93 (Torhausplatzl) und 1/20 (Hafnergasse) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/21 der Gemarkung Kelheim (Leo-von-Klenze-Ring)

Beschluss-Nr. 185

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 900/21 der Gemarkung Kelheim (Leo-von-Klenze-Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ vom 27.10.2003 und dem dazugehörigen Deckblatt Nr. 06 vom 07.11.2014 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 Nebengebäude überschreitet ein Nettoraumvolumen von 75 m³ und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a nicht mehr als verfahrensfrei zu betrachten. Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
das geplante Nebengebäude überschreitet die Baugrenze in Richtung Norden um 3 m;
- **Einfriedung**
lt. BBP die eine Höhe der Einfriedung bis 1,20 m zulässig, geplant ist eine Einfriedung mit einer Höhe zwischen 1,40 m und 1,80 m;

Das geplante Nebengebäude überschreitet die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 der BayBO. Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie Abstandsflächenrecht und Grenzbebauung obliegt dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim teilweise vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1324 der Gemarkung Kelheim (Hallstattstraße)
	Beschluss-Nr. 186
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1324 der Gemarkung Kelheim (Hallstattstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 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.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b ist ein Carport mit einer Fläche bis zu 50 m² verfahrensfrei. Der geplante Carport hat eine Fläche von 319,36 m² und ist somit genehmigungspflichtig.

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

- **Traufhöhe**

lt. BBP ist eine Traufhöhe von 3,00 m bei Nebengebäuden zu berücksichtigen, geplant wird das Nebengebäude mit einer Traufhöhe von 5,30 m;

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1323/1 (Kelheimwinzerstraße), 1322 (Hallstattstraße) u. 1324/7 (Schwanenstraße) der Gemarkung Kelheim 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 Anbaues und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 124 Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)
	Beschluss-Nr. 187
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaues und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 124 Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet (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 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht) 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. 1 BauGB zulässig ist und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 126 (Gartenweg) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von zwei Dachgauben und Installation eines Außenaufzuges auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 128/50 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße)

Beschluss-Nr. 188

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von zwei Dachgauben und Installation eines Außenaufzuges auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 128/50 der Gemarkung Lohstadt (Gundelshausener Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt zwar außerhalb des Bebauungsplanes aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gundelshausen im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist oder wird. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Bahn dargestellt.

Die Eigenart der der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO) zulässig.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Brandschutz, Immissionschutz usw.) 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 127/3 der Gemarkung Lohstadt 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 Abriss der bestehenden Garage und Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 98 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse)
--------------	---

Beschluss-Nr. 189

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss der bestehenden Garage und Neubau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 98 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Der Abriss der bestehenden Garage ist gem. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b ist eine Garage mit einer Fläche bis zu 50 m² verfahrensfrei. Die geplante Garage hat eine Fläche von 87,27 m² (mit Technikraum 116,79 m²) und ist somit genehmigungspflichtig.

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

Die 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. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Dem Bauvorhaben wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung nach § 34
Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Staubing;
Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 190

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Für den Ortsteil Staubing in der Stadt Kelheim wurde im Jahr 1980 eine Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgestellt. Diese Satzung legt den bauplanungsrechtlichen Beurteilungsrahmen im Ortsteil Staubing fest, auf

Grund dessen sämtliche Bauvorhaben in dem Ortsteil, die sich im Geltungsbereich dieser Satzung befinden, nach den Rechtsvorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Durch die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Staubing in den letzten 43 Jahren ist der Ortsteil in Richtung Norden, Süden, Osten und Westen aus der Innenbereichssatzung hinausgewachsen, so dass sich mittlerweile zahlreiche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung befinden.

Außerdem bietet die derzeit bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Staubing so gut wie keinen Spielraum mehr für eine rechtmäßige bauliche Entwicklung des Ortsteiles, da es nahezu keine überbaubaren Flächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Innenbereichssatzung gibt.

Um solchen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen die Möglichkeit einer schonenden städtebaulichen Weiterentwicklung zu bieten, hat der Gesetzgeber den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, hier in Form einer sogenannten Ergänzungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Damit erhält die Kommune die Möglichkeit eine bestehende Innenbereichssatzung zu überarbeiten und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diesen somit zu ergänzen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 04.03.2024 beschlossen, für den Ortsteil Staubing eine solche Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufzustellen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet des Ortsteiles Staubing der Gemarkung Staubing, das südlich der Donau und westlich des Ortsteiles Weltenburg liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1, 2 T., 3, 4, 4/3, 5, 6, 7, 7/2, 8, 8/1, 8/2, 9 T., 10 T., 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 T., 23, 24/1, 25, 26, 26/2, 27, 28 T., 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36/2, 36/3, 37, 38, 39, 40, 41, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50 T., 54 T., 55, 56, 57, 58 T., 58/3 T., 59 T., 60 T., 134 T., 135 T., 135/1, 294 T., 294/1 295 T., 300 T., 302 T., 306 T., 307 T., und 308 T., der Gemarkung Staubing mit einer Gesamtfläche von **ca. 16,3** ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 294, 50, 55, der Gemarkung Staubing, Verlängerung der nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 55 nach Nordosten bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 59, nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 9, 134, 31, 29, 27 und 28 der Gemarkung Staubing;
- Im Osten: Gedachte Linie verlaufend von der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 28 der Gemarkung Staubing nach Süden, entlang den östlichen Enden der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 22 der Gemarkung Staubing;
- Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 22, 16, 21, 18, 12, 13, Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 13 der Gemarkung Staubing nach Westen bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing, südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing;
- Im Westen: Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing nach Nordwesten, entlang den westlichen Enden

der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 301 der Gemarkung Staubing, Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2 der Gemarkung Staubing nach Norden bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing, Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 295 der Gemarkung Staubing (ab ca. 30 m westlich der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing) ca. 90 m nach Nordwesten und dann ca. 130 m nach Osten und dann wieder ca. 50 m nach Norden.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Frau Anke Martin vom Planungsbüro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, vorgestellt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Planungsbüro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg erarbeiteten Vorentwurf der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Staubing i. d. F. vom 07.10.2024 einschließlich Begründung i. d. F. vom 07.10.2024 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB), Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 44 (EKS Staubing); Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Beschluss-Nr. 191	
<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Für den Ortsteil Staubing in der Stadt Kelheim, Gemarkung Staubing, wurde im Jahr 1980 eine Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgestellt. Diese Satzung legt den bauplanungsrechtlichen Beurteilungsrahmen im Ortsteil Staubing fest, auf Grund dessen sämtliche Bauvorhaben in dem Ortsteil, die sich im Geltungsbereich dieser Satzung befinden, nach den Rechtsvorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Durch die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Staubing in den letzten 43 Jahren ist der Ortsteil in Richtung Norden, Süden, Osten und Westen aus der Innenbereichssatzung hinausgewachsen, so dass sich mittlerweile zahlreiche Gebäude und sonstige bauliche Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung befinden.

Außerdem bietet die derzeit bestehende Innenbereichssatzung für den Ortsteil Staubing so gut wie keinen Spielraum mehr für eine rechtmäßige bauliche Entwicklung des Ortsteiles, da es nahezu keine überbaubaren Flächen mehr innerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Innenbereichssatzung gibt.

Um solchen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen die Möglichkeit einer schonenden städtebaulichen Weiterentwicklung zu bieten, hat der Gesetzgeber den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, hier in Form einer sogenannten Ergänzungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zur Verfügung gestellt. Damit erhält die Kommune die Möglichkeit eine bestehende Innenbereichssatzung zu überarbeiten und gleichzeitig einzelne Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diesen somit zu ergänzen.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat am 04.03.2024 beschlossen, für den Ortsteil Staubing eine solche Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufzustellen.

Parallel zu dieser Aufstellung ist es sinnvoll, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan für den Ortsteil Staubing durch das Deckblatt Nr. 44 fortzuschreiben. Die Darstellung der in der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung enthaltenen Grundstücke soll als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim erfolgen. Aus diesem Grund sind einzelne Flächen von der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als Bebauung im Außenbereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan in die Darstellung als Dorfgebiet zu ändern. Ebenso ist hierfür die verkehrliche Erschließung zu gewährleisten.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 000 vom 25.03.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahren begonnen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet des Ortsteiles Staubing der Gemarkung Staubing, das südlich der Donau und westlich des Ortsteiles Weltenburg liegt umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1, 2 T., 3, 4, 4/3, 5, 6, 7, 7/2, 8, 8/1, 8/2, 9 T., 10 T., 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 T., 23, 24/1, 25, 26, 26/2, 27, 28 T., 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 36/2, 36/3, 37, 38, 39, 40, 41, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 45/2, 46, 47, 48, 49, 50 T., 54 T., 55, 56, 57, 58 T., 58/3 T., 59 T., 60 T., 134 T., 135 T., 135/1, 294 T., 294/1 295 T., 300 T., 302 T., 306 T., 307 T., und 308 T., der Gemarkung Staubing mit einer Gesamtfläche von **ca. 16,3** ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 294, 50, 55, der Gemarkung Staubing, Verlängerung der nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 55 nach Nordosten bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 59, nördliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 9, 134, 31, 29, 27 und 28 der Gemarkung Staubing;
- Im Osten: Gedachte Linie verlaufend von der nördlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 28 der Gemarkung Staubing nach Süden, entlang den östlichen Enden der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 22 der Gemarkung Staubing;
- Im Süden: Südliche Grundstücksgrenzen Fl.Nrn. 22, 16, 21, 18, 12, 13, Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 13 der Gemarkung Staubing nach Westen bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing, südliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing;

Im Westen: Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 306 der Gemarkung Staubing nach Nordwesten, entlang den westlichen Enden der Bestandsbebauung bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 301 der Gemarkung Staubing, Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 2 der Gemarkung Staubing nach Norden bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing, Gedachte Linie verlaufend von der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 295 der Gemarkung Staubing (ab ca. 30 m westlich der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 3 der Gemarkung Staubing) ca. 90 m nach Nordwesten und dann ca. 130 m nach Osten und dann wieder ca. 50 m nach Norden.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin Frau Anke Martin vom Planungsbüro Neidl + Neidl, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, vorgestellt.

Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Planungsbüro Neidl + Neidl, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg, erarbeiteten Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 44 (EKS Staubing) i. d. F. vom 28.10.2024 einschließlich Begründung i. d. F. 28.10.2024 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:30 Uhr die 15. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung