

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 1. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 20.01.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:34 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. 2
----------------------	----------------------	--

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Vorsitz übernommen bei Beschluss-Nr. 2
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
-------------------	-------------------------

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
----------------	----------

Abwesende Personen

Protokollführung

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhauses in II+D Bauweise mit realer Teilung des Grundstückes mit der momentanen Fl. Nr. 1258/6 der Gemarkung Kelheim (Östliche Weinstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Hotels mit 36 Zimmer in 2 Gebäuden in Modulbauweise sowie 2 Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/6 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlackner)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1003/40 der Gemarkung Kelheim (Breslauer Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Vorbescheid auf die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung bzw. Änderung einer Aussenwerbung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 446 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	ABWICKLUNG VERWALTUNGSWEG: Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 4 Werksbeschilderungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 991/75, 960/26, 960/38 u. 991/77 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Straße und Hohenpfahlweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage und Abriss der bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.98 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Einfamilienhauses mit Garage im KG und Stellplatz auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 490/3 Gemarkung Lohstadt (Lohstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 1. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 1. 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 18.11.2024 und 09.12.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

Die Niederschrift über die vorangegangene nichtöffentliche Sitzung vom 18.11.2024 und 09.12.2024 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 Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhauses in II+D Bauweise mit realer Teilung des Grundstückes mit der momentanen Fl. Nr. 1258/6 der Gemarkung Kelheim (Östliche Weinstraße)
	Beschluss-Nr. 1
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhauses in II+D Bauweise mit realer Teilung des Grundstückes mit der momentanen Fl. Nr. 1258/6 der Gemarkung Kelheim (Östliche Weinstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

Die Teilung des Grundstückes ist grundsätzlich möglich, eine Bebauung ist unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für jede Doppelhaushälfte mit Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim 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. 1 BauGB zulässig ist und sich 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.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen mit Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Mit Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung wird den Baugrundstücken eine Hausnummer zugeteilt.

Die Hausnummernschilder werden durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten tragen entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim die Eigentümer.

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

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Hotels mit 36 Zimmern in 2 Gebäuden in Modulbauweise sowie 2 Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1773/6 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)

Beschluss-Nr. 2

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Abstimmungsvermerke:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat beim Tagesordnungspunkt Ö2 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:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Hotels mit 36 Zimmer in 2 Gebäuden in Modulbauweise sowie 2 Werbeanlagen 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.

Ein Hotel ist ein Gewerbeunternehmen, man spricht ja auch von Beherbergungsgewerbe bzw. Hotelgewerbe. Somit handelt es sich bei einem Hotel um einen Gewerbebetrieb aller Art und ist folglich nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet zulässig.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO weil das Hotel mit mehr als 30 Betten (61 Betten) geplant wird.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform**

lt. BBP ist ein Satteldach, ein Flachdach bzw. ein Sheddach (Sägezahn-dach) zulässig, geplant ist allerdings aus energetischen Gründen ein Pultdach welches komplett mit einer PV-Anlage beschichtet wird;

Der Stellplatzbedarf berechnet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim wie folgt:

1 Stellplatz für 2 Betten - bei 61 Betten sind 30,5 Stellplätze, also 31 Stellplätze zu errichten.

Auf dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan werden 31 Stellplätze nachgewiesen.

Die geplanten Werbeanlagen entsprechen dem Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 g der BayBO und sind somit verfahrensfrei.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB 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.

Befestigte Flächen (Parkplatz) sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickern kann.

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

Dem Bauvorhaben 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. 1777/1 (Am Kastlackner) und Fl. Nr. 1779/12 (Starenstraße) 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 Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1003/40 der Gemarkung Kelheim (Breslauer Straße)
Beschluss-Nr. 3	
<u>Entscheidungsergebnis:</u>	
Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1003/40 der Gemarkung Kelheim (Breslauer Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“ vom 15.09.1965 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.

Die geplante Garage überschreitet die gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zulässige Wandhöhe von 3,00 m an der Grundstücksgrenze und ist somit genehmigungspflichtig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Dachform**
It. BBP ist die Dachform der Garage dem Hauptgebäude anzupassen, es müsste ein Satteldach errichtet werden, geplant ist ein Pultdach;
- **Traufhöhe**
It. BBP ist eine zulässige Traufhöhe von 2,50 m einzuhalten, geplant ist eine mittlere Traufhöhe von 3,11 m;

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung, 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.

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 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden. Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1003/32 der Gemarkung Kelheim (Breslauer Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Vorbescheid auf die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße)
	Beschluss-Nr. 4
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Kirche Erweiterung“ vom 11.10.1985 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Einfamilienhaus soll in den rückwärtigen Teil des oben aufgeführten Grundstücks errichtet werden. Hierfür wäre eine Teilung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer vorgesehen. Das neu entstehende Grundstück wäre ein Hinterliegergrundstück, die Erschließung hierfür soll über die Prälat-Meindl-Straße erfolgen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Baufenster**

Für das Baugrundstück gibt es kein Baufenster, folglich liegen das Wohnhaus und die Garage außerhalb eines Baufensters;

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Eine weitere Bebauung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer würde zwar komplett außerhalb des Baufensters liegen, es würde aber ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen.

Durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim wurde ein Genehmigungsbescheid zu Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Nachbargrundstück erteilt. Auch hier liegt das Einfamilienhaus komplett außerhalb des Baufensters und stellt eine klassische Nachverdichtung dar.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Beschluss:

Dem Vorbescheid 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 versorgungstechnische und verkehrliche Erschließung hat auf Kosten des Bauwerbers über die Prälat-Meindl-Straße zu erfolgen.

Eine Teilung des Grundstücks ist beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Abensberg zu beantragen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Mit Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung sind die erforderlichen PKW-Stellplätze, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung bzw. Änderung einer Aussenwerbung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 446 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)
	Beschluss-Nr. 5
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung bzw. Änderung einer Außenwerbung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 446 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück 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 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).

Die geplante Außenwerbung ersetzt eine bisher bereits angebrachte Werbeanlage.

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

Die Entscheidung über die Beurteilung der straßenverkehrsrechtlichen Situation hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim unter Einbeziehung der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Kelheim und des Staatlichen Bauamtes Landshut zu erfolgen da es sich bei der Regensburger Straße um eine Staatsstraße handelt.

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

Die Nachbarunterschriften und die Unterschrift des Grundstücksbesitzer 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. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	ABWICKLUNG VERWALTUNGSWEG: Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von 4 Werksbeschilderungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 991/75, 960/26, 960/38 u. 991/77 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Straße und Hohenpfahlweg)
	Abwicklung Verwaltungsweg
	<u>Abwicklung Verwaltungsweg</u>

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage und Abriss der bestehenden Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.98 der Gemarkung Thaldorf (Bündelgasse)

Beschluss-Nr. 6

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Garage und Abriss der bestehenden 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 gern. Art. 57 Abs. 5 Nr. 2 BayBO verfahrensfrei.

Gern. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b ist die Errichtung einer Garage mit einer Fläche bis zu 50 m² ebenfalls 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 Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, 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: Pillmeier, Jürgen

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Einfamilienhauses mit Garage im KG und Stellplatz auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 490/3 Gemarkung Lohstadt (Lohstraße)

Beschluss-Nr. 7

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Einfamilienhauses mit Garage im KG und Stellplatz auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 490/3 Gemarkung Lohstadt (Lohstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lohstadt 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 BauN-VO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem Bau einer Garage und der Bereitstellung eines zusätzlichen Stellplatzes können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Grenzbebauung, 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. § 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 und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll einem Sickerschacht zugeführt werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen.

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

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 489 der Gemarkung Lohstadt (Lohstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verschiedenes -öffentlich:

Digitaler Hotelbetrieb zu Top Ö2:

Stadtratsmitglied Herr Hackelsperger stellte fest, dass das geplante Hotel keine Rezeption vorsieht und ob er richtig in der Annahme ist, dass dies online buchbar wäre. Die Verwaltung bestätigte diese Vorgehensweise.

Ferner fragt Herr Hackelsperger, wieso das Schriftfeld der Nachbarunterschriften auf dem Eingabeplan fehlt. Die Verwaltung wird diese Information beim Architekten erfragen und die Bauausschussmitglieder darüber informieren.

Stadtratsmitglied Rank fragt nach, ob es eine Kollision mit dem ersten Bauvorhaben auf dem Grundstück (Aufstockung der Kaffeerösterei mit einer Arztpraxis und einer Erweiterung des Freisitzes) gibt und ob die Stellplätze noch ausreichend vorhanden sind. Die Verwaltung erklärt, dass es keine Kollision zwischen beiden Bauvorhaben gibt und Stellplätze bei beiden Vorhaben nachgewiesen werden können. Das Landratsamt als Genehmigungsbehörde wird dies überprüfen.

Zweiter Bauabschnitt Regensburger Strasse:

Stadtratsmitglied Herr Rank monierte die Lage der Bushaltestelle und der Querungsstelle, dass diese nicht zusammen liegt. Er finde das eine Zusammenlegung der Bushaltestelle und Querungsstelle sicherer sei, da hier nicht überholt werden kann. Stadtbaumeisterin Frau Rieger verliest die E-Mail vom Planungsbüro Ferstl mit der Stellungnahme zu diesem Thema vor. Die E-Mail wird an Herrn Rank weitergeleitet.

Ferner regte Herr Rank an, bei Einmündungen in der Regensburger Strasse die Fahrradwege rot zu pflastern. Bürgermeister Schweiger erklärte daraufhin, dass es sich le-

diglich um eine rote Markierung handelt und nicht um ein rotes Pflaster. Dieser Umsetzung steht Bürgermeister Schweiger positiv gegenüber und erklärte weiter, dass dies nur bei kleinen Einmündungen umsetzbar sei. Ab einer Strassenbreite von 8 Metern ist dies nach Auskunft des Herrn Bürgermeisters nicht möglich, da Übergänge dann mit einer Querungshilfe ausgeführt werden müssen.

Stadtratsmitglied Herr Ober regt an, dass bei einer möglichen planerischen Änderung, auch der Plan dem Bauausschussmitgliedern vorgelegt werden soll.

Stadtratsmitglied Frau Frischeisen merkt an, dass die Situation beim Marterl für alle Verkehrsteilnehmer ungünstig gelöst ist. Stadtratsmitglied Herr Siller stimmt dem zu.

Bauausschusssitzung am Rosenmontag:

Stadtratsmitglied Herr Rank bemängelt die Terminierung des Bauausschusstermins am Rosenmontag. Da es zu keinen weiteren Einwänden kommt, wird dieser Termin nicht verschoben.

Geplante Besichtigung der Dreifachturnhalle, 24.02.2025:

Stadtratsmitglied Herr Rank weist darauf hin, dass an diesem Tag auch der Kreistag und die Stadtratssitzung stattfinden. Nach kurzer Beratung wird der 24.02.2025 als Termin festgehalten.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:34 Uhr die 1. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung