

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 4. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 07.04.2025
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:25 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	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackelsperger
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

Verwaltung

Rieger, Andrea Leiterin FB P. & B.

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt
----------------------	----------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines barrierefreien, rollstuhlgerechten Anbaus mit Bade- und Schlafzimmer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 122/3 der Gemarkung Lohstadt (Griesfeldstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch einer bestehenden Garage und Neubau einer Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1199/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Am Lehenberg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine KJP-Praxis mit Ausbau des Dachgeschosses zu Gruppenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 22 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 2 Doppelhaushälften und Garagen auf den Fl. Nrn. 524/1 u. 524/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Trafostation 17 als Stahlbeton - Fertigteilgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 94 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 462 der Gemarkung Affecking (Mitterweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 593/18 der Gemarkung Staubing (Holzharlandener Weg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 122/14 der Gemarkung Lohstadt (St.-Emmerams-Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Freiflächenphotovoltaikpark Staubing"; Erneute Billigung für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 4. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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 03.03.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines barrierefreien, rollstuhlgerechten Anbaus mit Bade- und Schlafzimmer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 122/3 der Gemarkung Lohstadt (Griesfeldstraße)

Beschluss-Nr. 57

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines barrierefreien, rollstuhlgerechten Anbaus mit Bade- und Schlafzimmer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 122/3 der Gemarkung Lohstadt (Griesfeldstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Zum Gries“ vom 28.06.2006 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Dachform**

lt. BBP ist das Satteldach die Regeldachform, Walm- Pult und Zeltdächer sind zugelassen, es ist geplant den Anbau mit einem Flachdach zu errichten;

Unverschmutztes Regenwasser von den Hof- und Dachflächen soll aus ökologischen Gründen in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewirtschaftung verwendet werden. Überschüssiges Wasser muss schadlos auf dem Baugrundstück versickert werden und darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden 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. Unverschmutztes Regenwasser von den Hof- und Dachflächen soll aus ökologischen Gründen in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewirtschaftung verwendet werden. Überschüssiges Wasser muss schadlos auf dem Baugrundstück versickern und darf nicht in die Kanalisation eingeleitet 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 zum Bebauungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Das Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 122/4 (Griesfeldstraße) der Gemarkung Lohstadt an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch einer bestehenden Garage und Neubau einer Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1199/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Am Lehenberg)

Beschluss-Nr. 58

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abbruch einer bestehenden Garage und Neubau einer Doppelgarage als Ersatzbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1199/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Am Lehenberg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Bebauung im Außenbereich ausgewiesen.

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 Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Der geplante Neubau einer Doppelgarage dient als Ersatzbau für eine baufällig gewordene Garage, die abgebrochen werden soll.

Der beantragte Neubau einer Doppelgarage hätte nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim keine Erweiterung der Splittersiedlung, sondern eher eine Entwicklung nach Innen zur Folge.

Die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden.

Öffentliche Belange sprechen dem Bauvorhaben nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

Die natürliche Eigenart der Landschaft wird durch das Bauvorhaben nicht verändert und die Erweiterung einer Splittersiedlung muss nicht befürchtet werden.

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind von den Antragstellern zu übernehmen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1163/2 (Am Lehenberg) der Gemarkung Kelheimwinzer 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 Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine KJP-Praxis mit Ausbau des Dachgeschosses zu Gruppenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 22 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)

Beschluss-Nr. 59

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine KJP-Praxis mit Ausbau des Dachgeschosses zu Gruppenraum auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 22 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse) 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 (WB nach § 4 BauNVO) zulässig.

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

Das umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. 770296 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit). Zusätzlich handelt es sich bei dem Gebäude um ein eingetragenes Einzeldenkmal. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Benefiziatenhaus datiert 1471 mit Überformungen aus dem 17. Jahrhundert.

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

Der Stellplatzbedarf für den geplanten Umbau setzt sich wie folgt zusammen:
Für die Nutzung als KJP – Praxis (Kinder und Jugendpsychiatrie) sind pro 25 m² Hauptnutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind bei 139,52 m² Hauptnutzfläche 6 Stellplätze (5,58) zu schaffen.

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.

Bei dem umzubauenden Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal. Zudem ist es 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 erforderlichen PKW-Stellplätze müssen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/14 der Gemarkung Kelheim (Matthias-Kraus-Gasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 2 Doppelhaushälften und Garagen auf den Fl. Nrn. 524/1 u. 524/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße)

Beschluss-Nr. 60

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 524/1 und 524/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 125 „Sandfeld-Neu I“ vom 18.06.2021 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**

Die beiden Garagen überschreiten das Baufenster 1 Meter nach Norden;

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück uneingezäunt erstellt werden.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

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. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße) 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 Neubau einer Trafostation 17 als Stahlbeton - Fertigteilgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 94 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)
Beschluss-Nr. 61	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Trafostation 17 als Stahlbeton - Fertigteilgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 94 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 Industriegebiet nach § 9 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen, Brandschutz usw.) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt 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. § 9 BauNVO in einem Industriegebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 90/1 der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 462 der Gemarkung Affecking (Mitterweg)

Beschluss-Nr. 62

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 462 der Gemarkung Affecking (Mitterweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“ vom 19.03.1982 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Traufhöhe talseitig**
It. BBP ist eine talseitige Traufhöhe von 6,50 m zu berücksichtigen, geplant ist, auf Grund des stark abfallenden Geländes, eine talseitige Traufhöhe von max. 7,30 m;
- **Dachform Wohnhaus und Garage**
It. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung mit 23° - 28° zulässig, die Dachform der Garage ist dem Hauptgebäude anzupassen. Geplant ist sowohl beim Wohnhaus als auch bei der Garage ein Walmdach;
- **Firsthöhe der Garage**
It. BBP ist eine Firsthöhe bei Garagen von 2,75 m zulässig, geplant ist eine Firsthöhe von 5,38;

- **Dachfarbe**

lt. BBP ist die Dacheindeckung rot oder braun zu gestalten, geplant ist eine Dachdeckung mit anthrazitfarbenen Pfannen;

Trotz der geplanten Nachverdichtung wird die durch den BBP festgesetzte GFZ und GRZ nicht überschritten.

Ein Teil der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung der zulässigen Firsthöhe der Garage, Dachfarbe und Errichtung eines Walmdaches) wurden bereits in nächster Umgebung des beantragten Bauvorhabens genehmigt und umgesetzt.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, 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.

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

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

Das geplante Gebäude erhält eine neue Hausnummer.

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 461/2 der Gemarkung Affecking (Mitterweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 593/18 der Gemarkung Staubing (Holzharlandener Weg)

Beschluss-Nr. 63

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 593/18 der Gemarkung Staubing (Holzharlandener Weg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 „Staubing“ vom 06.08.1984 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 Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Dachform Garage**

lt. BBP ist das Dach der Garage dem Dach des Hauptgebäudes gleich zu stellen und mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Flachdach;

- **Traufhöhe Garage**

als Traufhöhe für die Garage sind 2,75 zu berücksichtigen, geplant ist die Garage mit einer Traufhöhe von 2,80 m;

- **Traufhöhe Wohnhaus**

lt. BBP ist eine Traufhöhe von 6,50 m talseitig ab natürlicher Geländeoberfläche zu beachten, geplant ist die Traufhöhe um 0,10 m zu überschreiten;

- **Baufenster**

Das Wohngebäude und die Garage liegen teilweise außerhalb des Baufensters aber mit mind. 50 % des geplanten Gebäudes innerhalb des Baufensters;

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die Befreiungen 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.

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

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

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

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 Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 615 der Gemarkung Staubing (Holzharlandener Weg) an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 122/14 der Gemarkung Lohstadt (St.-Emmerams-Ring)
	Beschluss-Nr. 64
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 122/14 der Gemarkung Lohstadt (St.-Emmerams-Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Zum Gries“ vom 28.06.2006 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Überschreitung der Baugrenze**

Die Garage überschreitet die Baugrenze in Richtung Süden um bis zu 0,45 m;

- **Maß der baulichen Nutzung**

It. BBP sind für die Parzelle, in der die Bebauung geplant wird, als Maß der baulichen Nutzung 2 Vollgeschosse in der Form als Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß zulässig. Geplant ist als Maß der baulichen Nutzung UG+EG+DG, das Dachgeschoss wird nicht als Vollgeschoss ausgebildet. Die maximale Firsthöhe von 9,50 m wird mit einer geplanten Firsthöhe von 6,49 m nicht überschritten.

Zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde in der näheren Nachbarschaft des geplanten Einfamilienwohnhauses bereits das Einvernehmen erteilt.

Laut Bebauungsplan ist die Regeldachform für Garagen das Satteldach, es können jedoch Pultdächer mit max. 8° errichtet werden, geplant ist ein Pultdach mit 3° Neigung.

Im Bereich der Bauparzelle befinden sich Reste einer ehemaligen Hausmülldeponie. Im Zuge der Erschließung ist belastetes Material von dieser Parzelle zu entfernen und fach- und umweltgerecht zu entsorgen. Unter Umständen ist das Fachgebiet Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Unverschmutztes Regenwasser von den Hof- und Dachflächen soll aus ökologischen Gründen in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewirtschaftung verwendet werden. Überschüssiges Wasser muss schadlos auf dem Baugrundstück versickert werden und darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden 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.

Im Bereich der Bauparzelle befinden sich Reste einer ehemaligen Hausmülldeponie. Belastetes Material von dieser Parzelle ist fach- und umweltgerecht zu entsorgen, unter Umständen ist das Fachgebiet Abfallrecht des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen.

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. Unverschmutztes Regenwasser von den Hof- und Dachflächen soll aus ökologischen Gründen in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewirtschaftung verwendet werden. Überschüssiges Wasser muss schadlos auf dem Baugrundstück versickern und darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

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

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

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 122/16 (St.-Emmeram-Ring) und Fl. Nr. 119 (Flurbezeichnung Mitterweg) der Gemarkung Lohstadt an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Schnell, Markus, Team 4

TOP 9	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 "Freiflächenphotovoltaikpark Staubing"; Erneute Billigung für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
	Beschluss-Nr. 65
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ wurde in der in der Sitzung des Bauausschusses vom 18.11.2024 nach erfolgter Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB geändert und der Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

In Abstimmung des geplanten Auslegungsverfahrens des Bebauungsplanentwurfes mit dem Antragsteller der Planung, der Firma Südwerk und dem mit der Durchführung der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüro Team 4 im Dezember 2024 und Januar 2025, stellte sich zwischenzeitlich jedoch heraus, dass es auf Grund der erheblichen Flächenreduzierung der Planung von 55 Hektar auf maximal 30 Hektar, zur Gewährleistung der wirtschaftlichen als auch technischen Umsetzbarkeit des Projektes notwendig ist, dass im Bereich der geplanten Flächen die Leistung erhöht wird und hinsichtlich aufgrund der Einspeisevergütung, die Flächen für die Batteriespeicher ebenfalls erhöht werden (Nebenanlagen mit 3.000 m², bisher 2.000 m²). Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf noch einmal zu ändern. Für die Erhöhung der Leistung ist es notwendig die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte GRZ von 0,7 auf 0,80 zu erhöhen.

Auf Grund dieser aufgezeigten Änderungen beantragt der Antragsteller den am 18.11.2024 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim beschlossenen Bebauungsplanentwurf noch einmal zu ändern. Diese Änderung des Entwurfes und die nachfolgende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist erneut durch den Bauausschuss zu beschließen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“, gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

Von der Änderung des am 18.11.2024 beschlossenen Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ vom 18.11.2024 i. d. F. vom 07.04.2025 wird mit den beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 18.11.2024 und vom 07.04.2025 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Verschiedenes -öffentlich:

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:55 Uhr die 4. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung