

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 6. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 02.06.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:17 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
Pletl jun., Josef	Stadtrat
Rank, Christian	Stadtrat
Siller, Walter	Stadtrat

Protokollführung

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

Verwaltung

Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung
--------------------	----------------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Überdachung eines bestehenden Fahrsilos auf dem Grundstück Fl.Nr. 2 der Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Vorbescheid auf Dachgeschossausbau eines Mehrfamilienwohnhauses. Aufstockung des Nebengebäudes zu 4 Wohneinheiten und Neubau von 3 Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/8 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Gebäudes mit Ferienwohnungen, Carport und Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 294 der Gemarkung Kapfelberg (Am Jachthafen)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Schankwirtschaft und einer Bowlingbahn zu einer Praxis für Kleintiere auf dem Grundstück Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim (Am Pflegerspitz)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung der bestehenden Büroflächen auf der östlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/23 der Gemarkung Kelheim	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 6. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 6. 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 05.05.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9 : 0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Überdachung eines bestehenden Fahrsilos auf dem Grundstück Fl.Nr. 2 der Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring)
--------------	---

Beschluss-Nr. 109

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Überdachung eines bestehenden Fahrsilos auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2 Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Herrnsaal 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 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.

Für das Bauvorhaben ist sowohl eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften als auch eine Abstandsflächenübernahme beantragt. Die Nachbarn haben der Erteilung der Abweichung sowie der Übernahme der Abstandsflächen zugestimmt. Die Nachbarnunterschriften 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, 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 ist vordringlich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder wenn nötig ordnungsgemäß einem Sickerschacht zuzuleiten.

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 wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 12 der Gemarkung Herrnsaal (Herrnsaaler Ring) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Vorbescheid auf Dachgeschossausbau eines Mehrfamilienwohnhauses. Aufstockung des Nebengebäudes zu 4 Wohneinheiten und Neubau von 3 Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/8 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)

Beschluss-Nr. 110

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Dachgeschossausbau eines Mehrfamilienhauses, Aufstockung des Nebengebäudes zu 4 Wohneinheiten und Neubau von 3 Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr.468/8 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße) 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 nach § 4 BauNVO zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Errichtung von 2 Dachgauben**
It. Bebauungsplan sind Dachgauben unzulässig, geplant ist eine Dachgaube je Dachseite mit Blechdeckung;
- **Überschreitung Maß der baulichen Nutzung**
It. BBP ist ein Maß der baulichen von II festgesetzt, geplant ist ein Maß der baulichen Nutzung von II+D, wobei das Dachgeschoss jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird;
- **Errichtung der Garagen überwiegend außerhalb der Baugrenzen mit Flachdach anstelle eines Satteldaches**

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bereits in näherer Umgebung des beantragten Bauvorhabens umgesetzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 9 Stellplätze nachzuweisen (4 Wohnungen à 2,25 Stellplätze). Der Bauherr weist allerdings nur 8 Stellplätze nach. Diese Stellplätze werden jeweils den Wohnungen 1 – 4 zugewiesen. Für die Wohnungen 2, 3 und 4 weist der Bauherr die Stellplätze für die jeweilige Wohnung hintereinander nach. Einen davon in der Garage und einen auf dem Vorplatz (Stauration) vor der Garage. Die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze sowie die Anordnung auf dem Vorplatz der Garage widerspricht der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim. Aus

diesem Grund haben die die Bauherren einen Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt.

Hierzu liegt dem Fachbereich Planen und Bauen folgende straßenverkehrsrechtliche Stellungnahme vom Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung vor.

„Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht sollten die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung gänzlich auf dem Grundstück ausgewiesen werden. Stellplätze auf öffentlichen Straßen sollen weitestgehend vermieden werden, da dadurch nicht abschätzbare Verkehrsprobleme auftreten können.“

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 Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nur bezüglich der Befreiungen vom Bebauungsplan 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 der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die beantragten Abweichungen von der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim werden nicht erteilt, da diese der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim widersprechen. Durch die Zulassung der Abweichungen wären straßenverkehrsrechtliche Probleme mit parkenden Autos sowie dem Ein- und Ausfahrtsverkehr in die Straße Mitterweg zu erwarten. Die Stellplätze sind entsprechend der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim auszuführen. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten den Stellplatznachweis im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens zu prüfen.

Da es sich bei dem gegenständlichen Antrag nur um einen Antrag auf Vorbescheid handelt, ist die Stellplatzsituation bzw. der Stellplatznachweis bei Einreichung eines Bauantrages unter den zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften erneut zu prüfen und zu bewerten.

Die Zufahrt zu 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.

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

Die Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl.Nr. 467/4 (Agnesstraße) und Fl.Nr. 33/4 (Mitterweg) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Gebäudes mit Ferienwohnungen, Carport und Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 294 der Gemarkung Kapfelberg (Am Jachthafen)

Beschluss-Nr. 111

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Gebäudes mit Ferienwohnungen Carport und Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 294 der Gemarkung Kapfelberg (Am Jachthafen) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das geplante Bauvorhaben wurde im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid bereits im Jahr 2023 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Yachthafen“ vom 17.02.1996 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Sondergebiet für Freizeit und Erholung (SO 04 und SO 05) nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 62 „Am Yachthafen“ ist das Baugrundstück in einen Teilbereich S 04 mit ca. 18.359 m² und einen Teilbereich S 05 mit einer Fläche von ca. 2096 m² aufgeteilt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass

- Im Bereich von S 04 4 Ferienwohnungen, sanitäre Anlagen, 1 Wohnung für eine Aufsichtsperson und PKW Stellplätze
- Und im Bereich von S 05 Wohnwagen gemäß der Verordnung über Zeltplätze und Lagerplätze für Wohnwagen (nach Campingplatzverordnung – CPLV) zulässig sind.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Sondergebiet für Freizeit und Erholung nach § 10 BauNVO zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Traufseitige Wandhöhe**

It. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 6,50 m ab natürlichem Gelände festgesetzt, geplant ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 8.065 ab natürlichem Gelände, die aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes und der im B-Plan festgesetzten Auffüllungen bedingt ist;

- **Maß der baulichen Nutzung**

It. BBP ist ein Maß der baulichen von U + I festgesetzt, geplant ist aufgrund der Überschwemmungssituation ein Maß der baulichen Nutzung E + I;

- **Anzahl der Ferienwohnungen**

lt. BBP ist eine maximale Anzahl von 4 Ferienwohnungen und 1 Wohnung für eine Aufsichtsperson zulässig, geplant sind 7 Ferienwohnungen und 1 Wohnung für eine Aufsichtsperson;

Die geplante Bebauung liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Donau, daher sind von Seiten des Landratsamtes Kelheim als Baugenehmigungsbehörde die Fachstellen Wasserrecht im Landratsamt Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim für Ferienwohnungen 1 Stellplatz für 2 Betten nachzuweisen. Dies würde für die insgesamt 23 Betten verteilt auf die 8 Wohnungen rechnerisch 11,5, somit 12 Stellplätze erfordern. Der Bauherr weist auf dem Baugrundstück 12 Stellplätze oberirdisch nach, so dass der Stellplatznachweis erbracht ist.

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 teilweise vor.

Beschluss:

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

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

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim herzustellen oder abzulösen. Gemäß Darstellung in den Bauantragsunterlagen werden die Stellplätze ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Diese sind im Rahmen der Bauausführung dann auch entsprechend anzulegen. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten den Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

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

Eine Einfriedung des Baugrundstückes ist im Bereich des Überschwemmungsgebietes unzulässig und zu unterlassen.

Der Hausanschluss ist nach Auskunft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim nur an der Schmutzwasserdruckleitung möglich, wahrscheinlich mit einer Pumpanlage aus dem Grundstück heraus. Dies ist durch den Bauherrn zu beachten und mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung abzustimmen. Anfallendes Regen- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen auch nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Da sich ein Teil des zu überbauenden Grundstückes im Überschwemmungsgebiet der Donau befindet, sind die Fachstellen Wasserwirtschaftsamt Landshut und Wasserrecht im Landratsamt Kelheim zu beteiligen.

Bei drohendem Hochwasser hat der Bauherr die umgehende Entfernung der Wohnwägen aus dem Hochwassergefahrenbereich zu veranlassen.

Alle Zu- und Ableitungen an das öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz müssen im Hochwasserfall dicht verschließbar sein.

Die Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl.Nr. 266 (Kreutfeldweg) und Fl.Nr. 296 (Straße Am Jachthafen) der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Schankwirtschaft und einer Bowlingbahn zu einer Praxis für Kleintiere auf dem Grundstück Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim (Am Pflegerspitz)

Beschluss-Nr. 112

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung einer Schankwirtschaft und einer Bowlingbahn zu einer Praxis für Kleintiere auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1020 der Gemarkung Kelheim (Am Pflegerspitz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04 besitzt die formelle Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim am 05.05.2025 gefasst.

Der Bauherr hat die Anerkennung der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB schriftlich erklärt und dem Antrag auf Baugenehmigung beigelegt.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Sondergebiet für Sport Freizeit und Erholung nach § 10 BauNVO ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 36 „Am Pflegerspitz“, Deckblatt Nr. 04 sind unter der Festsetzungen Nr. 1 ergänzend die zulässigen Nutzungen festgelegt. Demgemäß sind neben den Nutzungen Freizeit, Sport und Erholung mit Büro und Seminar-/Schulungsräumen auch Behandlungs- und Therapieräume mit max. 400 m² Nutzfläche und Gastronomie mit max. 600 m² zulässig.

Die vom Antragsteller beantragte Nutzungsänderung als Praxis für Kleintiere, ist gemäß der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten zulässigen Nutzung als Behandlungs- und Therapieräume nach der Art der baulichen Nutzung zulässig, da es sich um eine medizinische Dienstleistung handelt, bei der Behandlungen und Therapien erfolgen.

Die beantragte Praxis für Kleintiere hat eine maximale Nutzfläche (Hauptnutzfläche 77,381 m², Nebennutzfläche 261,442 m²) im Erdgeschoss und im Obergeschoss von 338,823 m² und hält somit die im Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze von maximal 400 m² ein. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gemäß vorgelegter Erklärung ebenfalls eingehalten.

Für die bisher genehmigte Nutzung als Schankwirtschaft und Bowlingbahn waren bisher insgesamt 24 Stellplätze (16 Stellplätze für die Schankwirtschaft und 8 Stellplätze für die 4 Bowlingbahnen) erforderlich, die durch die Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung historisch nachgewiesen sind. Für das geplante neue Bauvorhaben als Praxis für Kleintiere sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim Nr. 2.2, 1,75 Stellplätze/25 m² Hauptnutzfläche erforderlich. Dies bedeutet, dass für die Hauptnutzfläche von 77,38 m² 5,42, somit 6 Stellplätze erforderlich sind. Es fällt somit kein Stellplatzmehrbedarf für die beantragte Nutzung an. Der Stellplatznachweis ist dadurch erbracht. Die Stellplätze sind auch in den Bauunterlagen nachgewiesen.

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 Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind vom Bauherrn gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen. Gemäß den vorgelegten Bauantragsunterlagen wird der Stellplatznachweis erbracht. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten den Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Die Zufahrt zu Baugrundstück ist uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl.Nrn. 1023/1, 1019 und 1025 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung der bestehenden Büroflächen auf der östlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/23 der Gemarkung Kelheim

Beschluss-Nr. 113

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung der bestehenden Büroflächen auf der östlichen Gebäudeseite auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/23 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“, Deckblatt Nr. 06 vom 07.11.2014 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig.

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“, Deckblatt Nr. 06 vom 07.11.2014.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, da ein Antrag auf Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO gestellt wurde.

Das geplante Bauvorhaben benötigt aufgrund der Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zum westlichen Grundstückseigentümer eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften. Diese Abweichung wurde vom Bauherrn schriftlich beantragt. Die Unterschrift des betroffenen Nachbarn liegt auf den Planunterlagen vor.

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

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, Nr. 2.1 Zone 2, 5 Stellplätze nachzuweisen (1,25 Stellplätze/35 m² Hauptnutzfläche. Ergibt: $133,26 \text{ m}^2 \text{ Hauptnutzfläche} : 35 = 3,81 \times 1,25 = 4,76 = 5$).

Diese werden auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 935/4 der Gemarkung Kelheim nachgewiesen. Gemäß Angaben des Bauherrn werden von den 87 auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/4 der Gemarkung Kelheim befindlichen Stellplätzen durch die bestehende Baugenehmigung nur 81 Stellplätze in Anspruch genommen, so dass ein Überhang von 6 Stellplätzen besteht, die für die beantragte Nutzung herangezogen werden. Die Stellplätze sind in dem beiliegenden Plan dargestellt.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Beschluss:

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

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“, Deckblatt Nr. 06 vom 07.11.2014.

Die Stellplätze sind vom Bauherrn entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen. Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 5 Stellplätze (Büroflächen Zone 2 1,25 Stellplätze/35 m² Hauptnutzfläche) nachzuweisen. Diese werden durch den Bauherrn auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 935/4 der Gemarkung Kelheim nachgewiesen. Gemäß Angaben des Bauherrn werden von den 87 auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/4 der Gemarkung Kelheim befindlichen Stellplätzen durch die Baugenehmigung nur 81 Stellplätze in Anspruch genommen, so dass ein Überhang von 6 Stellplätzen besteht, die für die beantragte Nutzung herangezogen werden. Dem Bauherrn wird aufgegeben, sich mit dem Landratsamt Kelheim bezüglich einer dinglichen Sicherung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/4 der Gemarkung Kelheim in Verbindung zu setzen. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten den Stellplatznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

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.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt Kelheim grenzt mit den Grundstücken Fl.Nr.935/25 der Gemarkung Kelheim (Alfons-Simonius-Straße) an das Baugrundstück an. Aus Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Verschiedenes -öffentlich:

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:21 Uhr die 6. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung