

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 9. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 01.09.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:43 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister
----------------------	----------------------

Ausschussmitglieder

Birkl, Ludwig	Stadtrat	Vertretung für Herrn Andreas Ober
Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat
-------------------	----------

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Ober, Andreas	Stadtrat	Entschuldigt
---------------	----------	--------------

Verwaltung

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Vorbescheid auf Grundstücksteilung von derzeit 4 Parzellen zu 3 Parzellen auf den Grundstücken Fl.Nr. 34/19, 34/20, 34/21 imd 34/22 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle als Ersatzbau für den abzubrechenden Jungsauenstall mit Garage und Remise auf dem Grundstück Fl.Nr. 537 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung der bestehenden Halle 9 auf dem Grundstück Fl.Nr. 991/4 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau von Gargen sowie einer abgeschlossenen zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 28 der Gemarkung Stausacker (Neustädter Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Vorbescheid auf dem Grundstück Fl.Nr. 40 der Gemarkung Thaldorf (Teuertinger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Erlass einer neuen Stellplatzsatzung	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Stellplatzablösung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei auf dem Grundstück Fl. Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Erschließungsstraße "Dr.-Clemm-Weg" im Bebauungsplangebiet Nr. 94 "Hohenpfahl-West-Erweiterung", Deckblatt Nr. 02, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr.3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Erschließungsstraße "Mannheimer Weg" im Bebauungsplangebiet Nr. 94 "Hohenpfahl-West-Erweiterung", Deckblatt Nr. 02, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

-
- 11** Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Widmung des selbständigen Gehweges "Weg zwischen Mann-
heimer Weg und Dr.-Clemm-Weg" im Bebauungsplangebiet Nr.
94 "Hohenpfahl-West-Erweiterung", Deckblatt Nr. 02, als be-
schränkt öffentlicher Weg gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6
Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58
Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

-
- 12** Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG),
Widmung der Erschließungsstraße "Schützenweg" im Bebau-
ungsplangebiet Nr. 10 "Hohenpfahl-West", Deckblatt Nr. 09, als
Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1
BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 Ba-
yStrWG

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 9. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 9. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Antrag zur Geschäftsordnung:

Bauausschussmitglied Christian Rank stellte einen Antrag zur Geschäftsordnung nach § 26 Abs. 3 den TOP 8 „Antrag auf Stellplatzablösung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei auf dem Grundstück Fl. Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)“ zurückzustellen und somit von der heutigen Tagesordnung abzusetzen.

Er begründete dies damit, dass die vom Landratsamt Kelheim erstellte Berechnung der Stellplätze in Bezug auf die fiktiv anrechenbaren Stellplätze von der Bauverwaltung überprüft werden soll, z. B. durch Befragung von Zeitzeugen. Bürgermeister Schweiger erklärte, dass die Berechnung der erforderlichen Stellplätze in die Zuständigkeit des Landratsamtes als Baugenehmigungsbehörde fällt. Eine Überprüfung durch die Bauverwaltung ist nicht vorgesehen.

Der Vorsitzende stellte den gegenständlichen Antrag zur Geschäftsordnung auf Zurückstellung des TOP 8 zur Abstimmung.

Beschluss:

Der TOP 8 „Antrag auf Stellplatzablösung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei auf dem Grundstück Fl. Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)“ wird zurückgestellt und von der heutigen Tagesordnung abgesetzt.

Entscheidungsergebnis: 4 : 5

Damit ist der Geschäftsordnungsantrag abgelehnt. Der TOP 8 verbleibt zur Beratung und Beschlussfassung auf der Tagesordnung. Weitere Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben. Erster Bürgermeister Schweiger stellte fest, dass die öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann.

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 04.08.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Antrag auf Vorbescheid auf Grundstücksteilung von derzeit 4 Parzellen zu 3 Parzellen auf den Grundstücken Fl.Nr. 34/19, 34/20, 34/21 imd 34/22 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)

Beschluss-Nr. 165

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Grundstücksteilung von derzeit 4 Parzellen zu 3 Parzellen auf den Grundstücken Fl.Nr. 34/19, Fl.Nr. 34/20, Fl.Nr. 34/21 und Fl.Nr. 34/22 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“, Deckblatt Nr. 04 vom 09.01.1995 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.

Inhalt des Antrages auf Vorbescheid ist ausschließlich die Teilung von 4 Doppelhaushälftenbauparzellen zu 3 Parzellen, um diese dann mit 3 Einfamilienhäusern bebauen zu können.

Die geplante Grundstücksteilung von derzeit 4 Parzellen zu 3 Parzellen widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

• Bauweise

It. BBP sind die 4 Grundstücke mit 2 Doppelhäusern (4 Doppelhaushälften) zu bebauen, geplant ist die Parzellierung in 3 Einzelhausparzellen zu ändern und mit 3 Einzelhäusern zu bebauen.

Eine solche beantragte Befreiung von der Bauweise (Einzelhaus anstelle von Doppelhaus) wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim bereits auf den beiden schräg gegenüberliegenden Grundstücken Fl.Nr. 34/16 und 34/17 der Gemarkung Affecking in seiner Sitzung am 21.10.2024 erteilt. Die Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Kelheim im April 2025 erteilt.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nach Ansicht der Stadt Kelheim durch die geänderte Teilung nicht berührt, da sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in der umgebenden Bebauung eine bunt gemischte Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern vorhanden ist und daher eine eindeutige Bauweise nicht ersichtlich und auch nicht planerisch festgelegt 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 nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben (Grundstücksteilung von derzeit 4 Parzellen zu 3 Parzellen) 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 Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und der Befreiung bezieht sich ausschließlich auf die beantragte Teilung und auf keine weiteren Abweichungen vom gegenständlichen Bebauungsplan.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sind zu beachten.

Sollten weitere Befreiungen erforderlich sein, so sind diese im Rahmen eines neuen Antrages auf Vorbescheid oder eines Bauantrages zu beantragen.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind auf eine Tiefe von 5,50 m uneingezäunt zu erstellen. Entstehen durch eventuell notwendige Änderungen der Zufahrten zu den Baugrundstücken oder der sonstigen straßenmäßigen Erschließung aufgrund der geänderten Parzellierung zusätzliche Kosten, so sind diese ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 34/9, Fl.Nr. 34/5, Fl.Nr. 467/4, Fl.Nr. 473/2 und Fl.Nr. 472/14 der Gemarkung Affecking (Mitterweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle als Ersatzbau für den abzubrechenden Jungsauenstall mit Garage und Remise auf dem Grundstück Fl.Nr. 537 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße)

Beschluss-Nr. 166

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle als Ersatzbau für den abzubrechenden Jungsauenstall mit Garage und Remise auf dem Grundstück Fl. Nr. 537 der Gemarkung Thaldorf (Dorfstraße) 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 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.

Für das geplante Bauvorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich, da es sich um die Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle handelt, die keine Auswirkungen auf die Stellplatzvorschriften hat.

Die Nachbarunterschriften liegen 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 Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Hierzu sind die Vorgaben des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zu beachten. Außerdem ist die Einreichung eines Entwässerungsplanes beim Zweckverband erforderlich.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 114/3 und 643 der Gemarkung Thaldorf (öffentliche Straßenflächen) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung der bestehenden Halle 9 auf dem Grundstück Fl.Nr. 991/4 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Straße)
	Beschluss-Nr. 167
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung der bestehenden Halle 9 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 991/4 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Sonderbau.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfafl-West“ vom 15.09.1966 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach Erklärung des Bauherrn erhöht sich durch das Bauvorhaben die Anzahl der Mitarbeiter nicht, so dass gemäß Nr. 9.1 der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich sind. Die erforderlichen 141 Stellplätze sind im Stellplatznachweis nachgewiesen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Immissionsschutzrecht Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landrat-
samt 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 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 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 991/15 und Fl.Nr. 991/18 der Gemarkung Kelheim (Hirschberger Straße, Egerlandstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau von Gargen sowie einer abgeschlossenen zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 28 der Gemarkung Stausacker (Neustädter Straße)
--------------	--

Beschluss-Nr. 168

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau von Garagen sowie einer abgeschlossenen zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Fl. Nr. 28 der Gemarkung Stausacker (Neustädter Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Für den Bereich liegt eine Ergänzungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB vom 23.06.2016 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.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Stausacker durch

- **Überschreitung der Wandhöhe**

lt. Satzung max. 7,50 m, geplant 7,62 an einem Punkt im Südosten des Gebäudes

- **Wohneinheiten**

lt. Satzung max. 2 WE pro Wohngebäude, geplant 3 WE

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für die Wohngebäude (insgesamt 3 WE) 7 Stellplätze ($3 \times 2,25 = 6,75 = 7$) zu errichten. Mit dem Bau von 2 Doppelgaragen und 3 Stellplätzen können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden. Die Stellplätze sind im Stellplatznachweis auch nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen 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 Befreiung von den Festsetzungen der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung 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. Hierzu sind die Vorgaben des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zu beachten.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist uneingezäunt zu erstellen.

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 den Grundstücken Fl. Nr. 268/2 und Fl.Nr. 274/2 der Gemarkung Stausacker (Neustädter Straße, Lohburkeweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid auf dem Grundstück Fl.Nr. 40 der Gemarkung Thaldorf (Teuertinger Straße)
	Beschluss-Nr. 169
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise mit zwei Vollgeschossen und angebauter Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 40 der Gemarkung Thaldorf (Teuertinger Straße) 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 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. Die Errichtung des Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen fügt sich sowohl mit einem Satteldach als auch mit einem Walmdach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem Bau einer Doppelgarage können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht 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.

Das Einfügungsgebot ist sowohl bei Errichtung mit einem Satteldach als auch mit einem Walmdach gewahrt.

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtalgruppe gewährleistet. Den Bauherren wird jedoch aufgegeben, sich mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtalgruppe bezüglich dem Abschluss einer Vereinbarung über einen Zweitanschluss in Verbindung zu setzen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Hierzu sind die Vorgaben des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim zu beachten. Außerdem ist die Einreichung eines Entwässerungsplanes beim Zweckverband erforderlich.

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

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

Dem Baugrundstück wird zu gegebener Zeit eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird dann 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. 127/1 der Gemarkung Thaldorf (Teuertinger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin, Rieger, Andrea

TOP 6	Erlass einer neuen Stellplatzsatzung
--------------	---

Beschluss-Nr. 170

<u>Entscheidungsergebnis:</u>

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 4 Buchstabe a) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim ist für die Beschlussfassung einer solchen Satzung der beschließende Bauausschuss zuständig. Um den ordnungsgemäßen Verwaltungsprozess zweifelsfrei gewährleisten zu können, wird dieser TOP dem Bauausschuss nochmals zur Entscheidung vorgelegt. Die vom Stadtrat benannten Änderungen sind berücksichtigt.

Die Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen der Stadt Kelheim datiert zuletzt geändert im Jahr 2021.

Auf Grund des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern aus 2024 ändern sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Die überarbeitete Satzung der Stadt Kelheim basiert auf der Grundlage der Mustersatzung des bayerischen Städtetags.

Folgende Satzung soll nach Vorschlag erlassen werden:

Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Die Stadt Kelheim erlässt aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBI S. 796 ff.) und Art 81. Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588ff), die zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBI. S. 219) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet, einschließlich aller Ortsteile für deren Nachweis sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 BayBO und Art. 2 Abs. 8 BayBO von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, soweit sich nicht aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes etwas anderes ergibt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Carports und sonstige Stellplatzflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Stellplätze für Fahrräder sind Fahrradkeller, Fahrradgaragen und sonstige Abstellmöglichkeiten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 2 Stellplatzbedarf

Die Anzahl der auf Grund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den in der Anlage 1 festgelegten Richtzahlen zu berechnen.

Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Für Anlagen mit regelmäßigen Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Für Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.

Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Stellplätze und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind sie in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen können.

Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Abrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

Für Menschen mit Behinderung ist zusätzlich für je 25 notwendige KFZ- Stellplätze eines Vorhabens zusätzlich ein barrierefreier Stellplatz für Menschen mit Behinderung nachzuweisen.

§ 3

Anordnung, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen so groß und so beschaffen sein, dass sie ihren Zweck erfüllen, insbesondere einzeln direkt anfahrbar sein. Die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gelten in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechend, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.

Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze müssen ökologische verträgliche, unversiegelt bzw. mit wasserdurchlässiger Befestigungsart verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.

Stellplätze für Fahrräder müssen so groß und so beschaffen sein, dass sie ihren Zweck erfüllen, insbesondere bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar sein. Die Fläche eines Stellplatzes von Fahrrädern soll mindestens 2 m² betragen.

§ 4

Herstellung und Ablösung

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze gelten nur dann auf dem Baugrundstück errichtet, wenn die dafür vorgesehene Fläche dieselbe Flurnummernbezeichnung trägt.

Die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist zulässig, wenn es sich in einem Radius von nicht mehr als 300 m befindet und seine Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

Eine Ablösung der Stellplatzpflicht für KFZ ist möglich, wenn die erforderlichen Stellplätze weder auf dem Baugrundstück noch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können. Eine Ablösung für Fahrradstellplätze ist nicht möglich.

Dabei ist die Gemeinde nicht verpflichtet, einen Ablösevertrag abzuschließen. Die Gemeinde kann die Ablösung von Stellplätzen mit der städtebaulichen Begründung verweigern, dass die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in dem konkreten Gebiet gewahrt werden soll und diese dann gefährdet ist, wenn weitere Nutzungen ohne die erforderlichen Stellplätze entstehen.

Die Höhe der Ablösebeiträge bemisst sich für die

Zone 1

Innenstadt (Kernstadtgebiet Kelheim)	9.000,-€
--------------------------------------	----------

Zone 2

Restl. Stadtgebiet und Ortsteile	6.000,-€
----------------------------------	----------

In Fällen der Ablösung ist vom Bauherrn ein Ablösevertrag mit der Stadt Kelheim abzuschließen.

Die Zoneneinteilung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der als Anlage 2 Bestandteil der Satzung ist.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Kelheim erteilt werden.

§ 6 Schlussbestimmungen

Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) in der Fassung vom 19. Mai 2021 außer Kraft

Kelheim, 05.09.2025

Christian Schweiger
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in%
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumforderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze	
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. a.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. a.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF, mindestens 3 Stellplätze	75

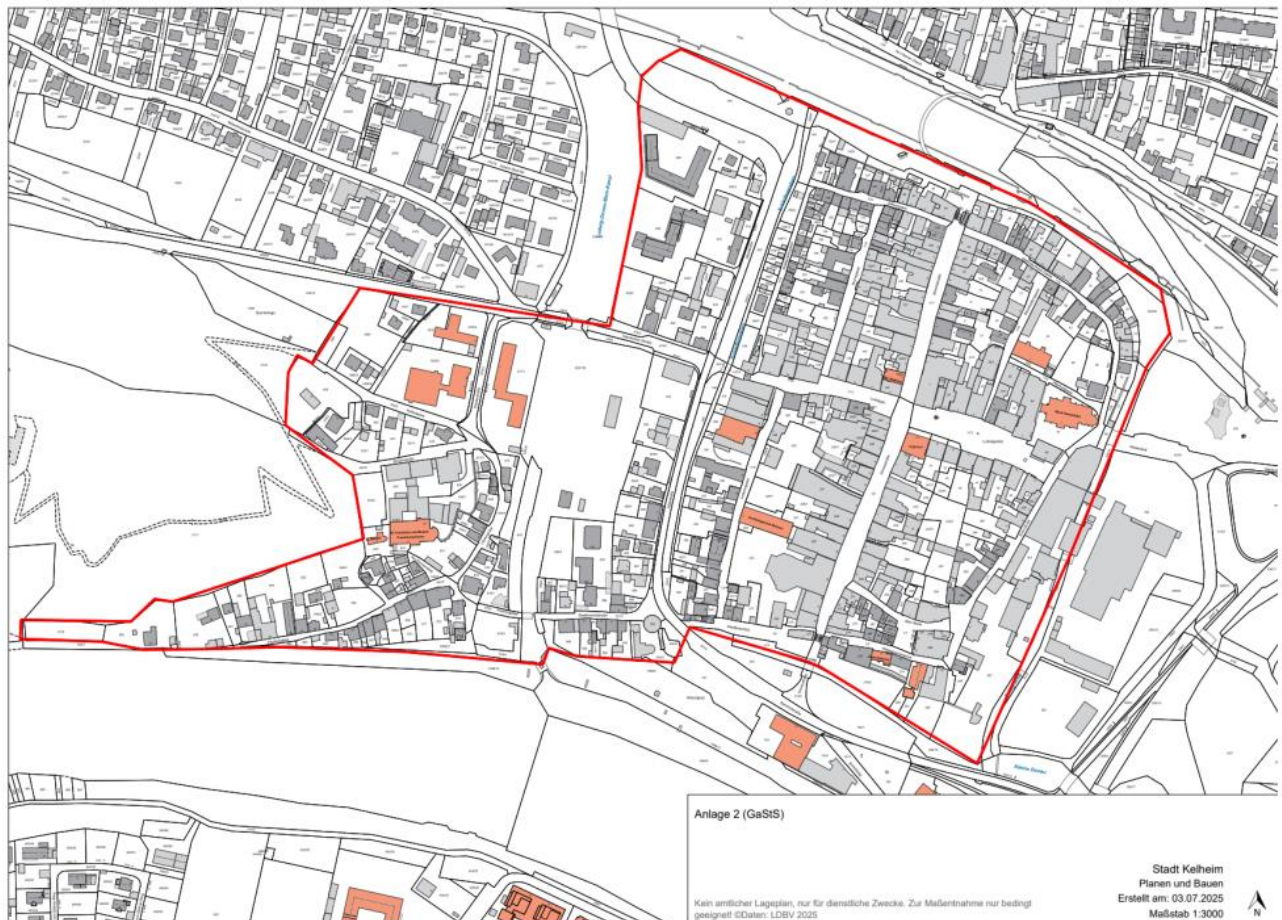
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. a. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. a. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	
5.11	Kegel- und Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	
5.12	Bootshäuser und Bootslegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungstätten	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹ , mindestens 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach den Nrn. 6.1 oder 6.2	75

6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	
8.5	Jugendfreizeitheime und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹ oder je 3 Beschäftigte	10
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹ oder je 3 Beschäftigte	
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach Nr. 3.1 (ohne Besucheranteil)	
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²	
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingarten	
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	

¹ NUF = Nutzungsfläche nach DIN 277

² Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Anlage 2 zur Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)



Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim beschließt die heute vorgestellte „Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)“ gemäß Art. 23 GO und § 9 Abs. 3 Nr. 4 Buchstabe a) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Art. 47 BayBO als Satzung.

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin, Rieger, Andrea

TOP 7 Erlass einer Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

Beschluss-Nr. 171

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Auf Grund des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern aus 2024 ändern sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen

Die neue Satzung der Stadt Kelheim basiert auf der Grundlage der Mustersatzung des bayerischen Städtetags.

Folgende Satzung soll nach Vorschlag erlassen werden:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Die Stadt Kelheim erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), die zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 219) folgende Satzung:

§ 1

Anwendungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Stadtgebiet Kelheim und allen Ortsteilen.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2

Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3

Größe, Lage und Ausstattung

- (1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.

- (2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt werden, dass die Kinder ungefährdet spielen können.
- (3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 4

Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

- (1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Stadt Kelheim übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Stadt Kelheim. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsbetrag beträgt je m² 200 Euro. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 5

Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6

Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am 01. Oktober 2025 in Kraft.

Kelheim, 05.09.2025

Christian Schweiger
Erster Bürgermeister

Beschluss:

Auf Vorschlag der Abteilung Planen und Bauen der Stadt Kelheim erlässt der Bauausschuss der Stadt Kelheim die im Sachverhalt stehende Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) als Satzung.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 8	Antrag auf Stellplatzablösung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei auf dem Grundstück Fl. Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse)
	Beschluss-Nr. 172
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Antrag auf Stellplatzablösung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei zum Mehrparteienhaus mit 14 Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf dem Grundstück Fl. Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Bereits am 05.05.2025 wurde der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung und energetische Sanierung der bestehenden Schreinerei zum Mehrparteienhaus mit 14 Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf dem Grundstück Fl. Nr. 21 der Gemarkung Kelheim (Benefiziatengasse) dem Bauausschuss vorgelegt. Der Bauausschuss hat für dieses Bauvorhaben sein Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde fordert nun vom Bauherrn einen Nachweis der Stellplätze. Für das geplante Bauvorhaben werden insgesamt 31 Stellplätze benötigt. 17 Stellplätze können als fiktive Stellplätze angerechnet werden.

Von den restlichen benötigten 14 Stellplätzen werden 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Resultierend aus oben genannten Gründen beantragt der Bauherr schriftlich am 06.08.2025 die Ablösung der erforderlichen 11 Stellplätze.

Die Ablöse für die 11 Stellplätze würde gem. der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim pro Stellplatz 7.000,00 € also insgesamt 77.000,00 € betragen. Dies ist in einem gesonderten Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu regeln.

Beschluss:

Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim schlägt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim vor dem Antrag des Bauherrn auf Erteilung eines Stellplatzablösevertrages zuzustimmen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim müssen vom Bauherrn die fehlenden 11 Stellplätze abgelöst werden. Dies ist in einem gesonderten Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu regeln.

Der Ablösevertrag in Höhe von 77.000,00 € ist mit Beginn der Bauarbeiten zur Zahlung fällig.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Erschließungsstraße "Dr.-Clemm-Weg" im Bebauungsplangebiet Nr. 94 "Hohenpfahl-West-Erweiterung", Deckblatt Nr. 02, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr.3 BayStrWG
	Beschluss-Nr. 173
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Stadt Kelheim hat die im Bebauungsplangebiet Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 02, befindliche Erschließungsstraße „Dr.-Clemm-Weg“ ausgebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des Baugebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 02, und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auch als öffentliche Straße planlich festgesetzt. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs.1 BayStrWG, Art. 6 Abs.2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus der Fläche mit der Fl.Nr. 951/48 der Gemarkung Kelheim besteht.

Beschluss:

Die Erschließungsstraße „Dr.-Clemm-Weg“, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 951/48 der Gemarkung Kelheim, wird zur Ortsstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke der Straße „Dr.-Clemm-Weg“ beginnt an der Einmündung in die „Dr.-Clemm-Straße“ (südöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/31 der Gemarkung Kelheim, nordöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/49 der Gemarkung Kelheim, = km 0,000), verläuft dann in westliche Richtung und endet am westlichen Ende der Straße (westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/48 der Gemarkung Kelheim, südöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/45 der Gemarkung Kelheim (= km 0, 078).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 78 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Erschließungsstraße "Mannheimer Weg" im Bebauungsplangebiet Nr. 94 "Hohenpfahl-West-Erweiterung", Deckblatt Nr. 02, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG
	Beschluss-Nr. 174
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Stadt Kelheim hat die im Bebauungsplangebiet Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 02, befindliche Erschließungsstraße „Mannheimer Weg“ ausgebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des Baugebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 02, und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. Sie ist im Bebauungsplan auch als öffentliche Straße planlich festgesetzt. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs.1 BayStrWG, Art. 6 Abs.2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus der Fläche mit der Fl.Nr. 951 Teilfläche der Gemarkung Kelheim besteht.

Beschluss:

Die Erschließungsstraße „Mannheimer Weg“, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 951 Teilfläche der Gemarkung Kelheim, wird zur Ortsstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke der Straße „Mannheimer Weg“ beginnt an der Einmündung in die „Mannheimer Straße“ (südwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/42 der Gemarkung Kelheim, nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/57 der Gemarkung Kelheim, = km 0,000), verläuft dann in südöstliche Richtung und endet am nordöstlichen Ende der Straße (Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/54 der Gemarkung Kelheim nach Norden bis zur südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/44 der Gemarkung Kelheim (= km 0,063).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 63 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des selbständigen Gehweges "Weg zwischen Mannheimer Weg und Dr.-Clemm-Weg" im Bebauungsplangebiet Nr. 94 "Hohenpfahl-West-Erweiterung", Deckblatt Nr. 02, als beschränkt öffentlicher Weg gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG
Beschluss-Nr. 175	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Die Stadt Kelheim hat den im Bebauungsplangebiet Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 02, befindlichen selbständigen Gehweg „Weg zwischen Mannheimer Weg und Dr.-Clemm-Weg“ ausgebaut und als selbständigen Gehweg im technischen Sinne hergestellt.

Der selbständige Gehweg dient sowohl dem Fußgängerverkehr im Baugebiet als auch dem Fußgängerverkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 „Hohenpfahl-West-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 02, und ist somit als beschränkt-öffentlicher Weg zu klassifizieren. Er ist deshalb gemäß Art. 6 Abs.1 BayStrWG, Art. 6 Abs.2 Satz 1 BayStrWG, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zum beschränkt öffentlichen Weg zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 54 a Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus der Fläche mit der Fl.Nr. 951 Teilfläche der Gemarkung Kelheim besteht.

Beschluss:

Der selbständige Gehweg „Weg zwischen Mannheimer Weg und Dr.-Clemm-Weg“, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 951 Teilfläche der Gemarkung Kelheim, wird zum beschränkt-öffentlichen Weg gewidmet.

Die gewidmete Strecke des Weges „Weg zwischen Mannheimer Weg und Dr.-Clemm-Weg“ beginnt an der Einmündung in die Straße „Mannheimer Weg“ (Verlängerung der nordwestlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/54 der Gemarkung Kelheim nach Nordosten bis zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/44 der Gemarkung Kelheim, = km 0,000), verläuft dann in südöstliche Richtung und endet an der Einmündung in die Straße „Dr.-Clemm-Weg“ (Verlängerung der südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/45 der Gemarkung Kelheim nach Südwesten bis zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. 951/53 der Gemarkung Kelheim (= km 0,045).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 45 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: Nur Fußgängerverkehr

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 12	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG), Widmung der Erschließungsstraße "Schützenweg" im Bebauungsplangebiet Nr. 10 "Hohenpfahl-West", Deckblatt Nr. 09, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG
	Beschluss-Nr. 176
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Stadt Kelheim hat die im Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 09, befindliche Erschließungsstraße „Schützenweg“ ausgebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des Baugebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 09 und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. Sie ist im Bebauungsplan auch als öffentliche Straße planlich festgesetzt. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs.1 BayStrWG, Art. 6 Abs.2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus der Fläche mit der Fl.Nr. 961/10 der Gemarkung Kelheim besteht.

Beschluss:

Die Erschließungsstraße „Schützenweg“, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 961/10 der Gemarkung Kelheim, wird zur Ortsstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke der Straße „Schützenweg“ beginnt an der Einmündung in die „Schützenstraße“ (nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 959/5 der Gemarkung Kelheim, nordöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 961/19 der Gemarkung Kelheim, = km 0,000), verläuft dann in südliche Richtung und endet am südlichen Ende der Straße (südöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 961/17 der Gemarkung Kelheim, nördliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 961/12 der Gemarkung Kelheim (= km 0,044).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 44 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Verschiedenes -öffentlich:

Dreifachturnhalle – Hallenbelegung:

Bauausschussmitglied Claus Hackelsperger bat um Auskunft, wie die Belegung der Dreifachturnhalle für die Handballer (Liga- und Turnierspiele) und das jährliche Fußballhallenturnier geregelt wird.

Bürgermeister Schweiger gab an, dass die Zuschauerzahl gemäß der zulässigen Platzkapazitäten klar festgelegt ist. Derzeit wird das erforderliche Sicherheitskonzept erstellt. Die Spiele und Turniere können, nach derzeitigem Stand, durchgeführt werden.

Regensburger Straße - Pflasterarbeiten

Bauausschussmitglied Christian Rank erkundigte sich nach dem aktuellen Stand bzgl. der Pflasterarbeiten in der Regensburger Straße.

Erster Bürgermeister Schweiger erklärte, dass die Arbeiten durch die ausführenden Firmen nach der Urlaubsphase wieder aufgenommen wurden. Da die Pflastersteine des ersten Bauabschnittes nicht mehr verfügbar sind, wurde eine Musterfläche mit ähnlichen Steinen angelegt. Dies war notwendig, da die neuen Steine eine andere Kante aufweisen. Die Musterfläche diente u. a. dazu, die Befahrbarkeit für Fahrräder zu testen. Die neuen Pflastersteine wurden nicht beanstandet, so dass diese nun verwendet werden können. Die Abteilung Bautechnik behandelt diese Baumaßnahme priorisiert, so dass die Arbeiten gemäß Bauzeitenplan fertiggestellt werden.

Sandsäcke auf Fibres-Gelände

Bürgermeister Schweiger informierte, dass die Sandsäcke auf dem Fibres-Gelände abgeholt wurden. Er dankte der Stadtbau GmbH für die Unterstützung hierbei.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:49 Uhr die 9. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Plantsch
Protokollführung