

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 12. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 01.12.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:33 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	Anwesend ab Beschluss-Nr. 223
Fischer, Bernhard	Stadtrat	Vertretung für Herrn Thomas Müller
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

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

Verwaltung

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

Stadträte (Gäste)

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

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	Entschuldigt

Stellvertreter

Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung für Frau Johanna Frischeisen	Entschuldigt
---------------------	----------	---	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

9	Informationen zur Änderung des Baugesetzbuches ("Bauturbo")	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
1	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von zwei offenen Überdachungen zur Unterbringung von Baumaschinen und Baumaterialien in Affecking auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/13 und Fl.Nr. 575/12 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses in Holzrahmenbauweise auf dem Grundstück Fl.Nr.1549/25 der Gemarkung Kelheim (Bojerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 158 der Gemarkung Lohstadt (Zum Gries)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neugestaltung der Ostfassade auf dem Grundstück Fl.Nr. 227 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Kinderhauses am Weinbergweg auf den Grundstücken Fl.Nr. 1318/1 und Fl.Nr. 1320 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Nebengebäudes um eine Wohneinheit und Neubau von 3 Garagen und einem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/8 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des neu hergestellten östlichen Teiles der Erschließungsstraße Agnesstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker", Deckblatt Nr. 04, 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
8	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des neu hergestellten Fußweges zwischen Agnesstraße und Lelerlsplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker" Deckblatt Nr. 04 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	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 12. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 12. 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 03.11.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 7:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin

TOP 9 Informationen zur Änderung des Baugesetzbuches ("Bauturbo")

Nur zur Information

Herr Plantsch (Leiter Bauverwaltung) informierte das Gremium über die aktuellen Änderungen des Baugesetzbuches in Bezug auf den sog. „Bauturbo“, der seit November 2025 in Kraft getreten ist.

Die Vorprüfung, ob ein Bauantrag dem Bauturbo zuzuordnen ist, obliegt dem LRA. Dieses prüft den Vorgang und informiert die Kommune entsprechend. Der Stadt Kelheim obliegt es dann, die Zustimmung zu diesem Antrag zu erteilen oder sie zu verweigern. Die Verweigerung der Zustimmung kann vom LRA nicht ersetzt werden. Dies ist nicht mit dem gemeindlichen Einvernehmen nach der Bayerischen Bauordnung zu vergleichen, da der Bauturbo aus dem BauGB entwickelt ist und damit in die Planungshoheit der Kommune (Bauplanungsrecht) fällt. Bei einer verweigerten Zustimmung hat das LRA den Bauantrag abzulehnen.

Die weitere Vorgehensweise wird sich in der Praxis, auch durch die zu erwartende Rechtsprechung erst noch zeigen. Die Bauantragsformulare (analog und digital) sind derzeit noch nicht dafür ausgelegt, einen Fall nach dem Bauturbo zu beantragen. Dies soll demnächst durch das Bauministerium erfolgen. Auch die noch ausstehenden Um-

setzungsempfehlungen und Handreichungen des Ministeriums sind noch nicht verfügbar. Sie sollen im Frühjahr 2026 an die Kommunen gehen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von zwei offenen Überdachungen zur Unterbringung von Baumaschinen und Baumaterialien in Affecking auf den Grundstücken Fl.Nr. 575/13 und Fl.Nr. 575/12 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße)

Beschluss-Nr. 223

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Neubau von zwei offenen Überdachungen zur Unterbringung von Baumaschinen und Baumaterialien in Affecking auf den Grundstücken Fl. Nr. 575/13 und 575/12 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Klausen“ vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Traufhöhe

lt. BBP ist für Garagen und Nebengebäude eine Traufhöhe von max. 2,50 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von 3,32 m und 3,80 m;

- Dachform

lt. BBP sind Satteldächer zulässig, geplant sind zwei Pultdächer mit 5° Dachneigung und mit 10° Dachneigung;

- Baugrenzen

Errichtung der Überdachungen mit Seecontainern teilweise außerhalb der Baugrenzen;

- Firstrichtung

Lt. BBP ist die Firstrichtung parallel zum Mittelstrich in Ost-West Richtung auszuführen, bei der Überdachung 1 wird sie abweichend in Nord-Süd Richtung ausgeführt.

Die durch den BBP festgesetzte GFZ und GRZ wird eingehalten.

Durch die beantragten Befreiungen werden nach Beurteilung der Stadt Kelheim keine Grundzüge der Planung berührt, so dass die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind und daher befürwortet werden können.

Für das geplante Bauvorhaben, das einen Gartenbaubetrieb beinhaltet mit einem zum Betrieb gehörenden Lagerplatz, sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, entweder für Handwerks und Industriebetriebe 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, oder für Lagerplätze 1 Stellplatz pro 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, erforderlich.

Der Antragsteller weist gemäß dem eingereichten Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück für einen Gartenbaubetrieb mit 182,28 m² Nutzfläche und 12 Beschäftigten deutlich mehr als die gemäß der Stellplatzsatzung maximal erforderlichen 4 Stellplätze auf dem Baugrundstück nach (12 Beschäftigte, je 3 Beschäftigte ist 1 Stellplatz nachzuweisen).

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 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.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten den Stellplatznachweis des Antragstellers an der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zu prüfen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

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 Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 575 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses in Holzrahmenbauweise auf dem Grundstück Fl.Nr.1549/25 der Gemarkung Kelheim (Bojerstraße)

Beschluss-Nr. 224

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses in Holzrahmenbauweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 1549/25 der Gemarkung Kelheim (Bojerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 06.06.2017 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Überschreitung der GFZ

lt. BBP ist eine GFZ von 0,6 festgesetzt, geplant ist eine geringfügige Überschreitung der GFZ um 0,043 auf 0,634;

- Bauweise

lt. BBP ist eine offene Bauweise festgesetzt, geplant ist das Gebäude in abweichender Bauweise an einer Grundstücksgrenze angebaut zu errichten;

Durch die erforderliche Befreiung von der Bauweise werden nach Beurteilung durch das Landratsamt Kelheim Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, so dass eine Befreiung vom Bebauungsplan nach Art. 31 Abs 3 BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB im Rahmen des „Bauturbos“ erteilt werden kann.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen 2 Stellplätze werden in der bestehenden Garage und im bestehenden Carport 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 teilweise 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 Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt, da im Bebauungsplangebiet mehrere vergleichbare Bauweisen bereits vorhanden 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 grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten.

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

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. 1543/4 der Gemarkung Kelheim (Bojerstraße) 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 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 158 der Gemarkung Lohstadt (Zum Gries)

Beschluss-Nr. 225

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 158 der Gemarkung Lohstadt (Zum Gries) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Gundelshausen – Griesfeld I“ vom 21.07.1977 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

- Abweichende Dachform und Dachneigung
lt. BBP ist ein Satteldach mit 22°-28° Dachneigung festgesetzt, geplant ist beim Wohnhaus ein Walmdach mit einer Dachneigung von 20°;
- Drehung der Firstrichtung
Die Firstrichtung wird gegenüber der festgesetzten Firstrichtung um 90° gedreht;
- Überschreitung der Baugrenze
Die Baugrenze wird geringfügig um ca. 1,25 m nach Süden überschritten;
- Garage nicht dem Hauptgebäude angepasst
Lt. BBL sind Garagen dem Hauptgebäude anzupassen, Hauptgebäude hat ein Walmdach, Garage ein Pultdach;

Durch die erforderlichen Befreiungen werden nach Beurteilung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, so dass die Erteilung der Befreiung befürwortet werden kann.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen 2 Stellplätze werden in der geplanten Garage 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 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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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. 160/2 der Gemarkung Lohstadt (Zum Gries) 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 Neugestaltung der Ostfassade auf dem Grundstück Fl.Nr. 227 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße)
--------------	---

Beschluss-Nr. 226

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neugestaltung der Ostfassade auf dem Grundstück Fl. Nr. 227 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße) 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 Besonderen Wohngebiet nach § 4 a 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 Besonderen Wohngebiet (WB nach § 4 a BauNVO) zulässig.

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

Das gegenständliche Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7037-0188 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit).

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

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine Stellplätze erforderlich, da es sich lediglich um die Änderung der Ostfassade des Bestandsgebäudes handelt.

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 a BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das gegenständliche Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2-7037-0188 (Untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim, Siedlung der späten Latènezeit).

Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landratsamt 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 sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/2 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Kinderhauses am Weinbergweg auf den Grundstücken Fl.Nr. 1318/1 und Fl.Nr. 1320 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)

Beschluss-Nr. 227

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Kinderhauses am Weinbergweg auf den Grundstücken Fl. Nr. 1318/1 und Fl.Nr. 1320 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/ Geschwister-Hallermeier-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, vom 19.06.2023 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einer Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Errichtung geringfügig außerhalb der Baugrenze
Die Außentreppen sowie das Nebengebäude werden außerhalb der Baugrenze errichtet;
- Dachdeckung
It. BBP ist als Dachdeckung ein Gründach festgesetzt, sowie die Aufbringung von Solar- und Photovoltaikmodulen zulässig, geplant ist eine Blechdeckung mit darauf angebrachten Photovoltaikmodulen;

Die durch den BBP festgesetzte GFZ und GRZ wird gemäß der eingereichten Berechnungen eingehalten.

Durch die beantragten Befreiungen werden nach Beurteilung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, so dass die Erteilung der Befreiungen befürwortet werden kann.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim pro 30 Kinder 1 Stellplatz erforderlich. Nachdem im Kinderhaus am Weinbergweg insgesamt ca. 90 Kinder untergebracht werden sollen sind 3 Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen werden auf den eingereichten Planunterlagen 9 Stellplätze. Der Stellplatznachweis ist somit ausreichend erfüllt.

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 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 auf den Baugrundstücken 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 den Grundstücken Fl. Nr. 1317/8, 1795/9, 1216/2, 1288/16 und 1292 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Nebengebäudes um eine Wohneinheit und Neubau von 3 Garagen und einem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/8 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)
	Beschluss-Nr. 228
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Nebengebäudes um eine Wohneinheit und Neubau von 3 Garagen und einem Stellplatz auf dem Grundstück 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 zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Dachüberstände
lt. BBP sind sowohl auf der Traufseite als auch auf der Ortgangseite Dachüberstände festgesetzt, geplant sind keine Dachüberstände;
- Dachform und Traufhöhe Garage

It. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung mit 23° - 28° und eine Traufhöhe von maximal 2,75 m zulässig, geplant ist ein Flachdach und eine Traufhöhe von maximal 3,0 m;

- **Baugrenze**

Die Garage wird teilweise außerhalb der Baugrenzen errichtet.

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

Nach Prüfung durch die Stadt Kelheim werden durch die beantragten Befreiungen keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, so dass die Erteilung der Befreiungen befürwortet werden kann. Die abschließende Entscheidung über die Befreiungen obliegt dem Landratsamt Kelheim.

Auf dem Baugrundstück sind derzeit 2 Wohnungen Bestand. Für die gemäß eingereichtem Antrag neu geplante 3. Wohneinheit sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Errichtet werden neu 3 Stellplätze in der Garage und ein nicht überdachter Stellplatz. Insgesamt sind durch die neu errichtete Garage (3 Stellplätze), den neu geschaffenen Stellplatz und die bestehende Garage sind 5 Stellplätze auf den eingereichten Bauantragsunterlagen 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 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 sind gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Die Kosten für eine eventuelle Absenkung des Bordsteines zur Schaffung einer Zufahrt zu den Garagen sind ausschließlich und vollständig durch die Bauherren zu tragen.

Das geplante Gebäude erhält keine neue Hausnummer.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des neu hergestellten östlichen Teiles der Erschließungsstraße Agnesstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker", Deckblatt Nr. 04, 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. 229

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Stadt Kelheim hat den im Bebauungsplangebiet Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“, Deckblatt Nr. 04“ befindlichen östlichen Teil der Agnesstraße, der erst in östliche Richtung und dann nördliche Richtung verläuft, 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. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“ und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. 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.

Trägerin der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist auch Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 467/4 der Gemarkung Affecking besteht.

Beschluss:

Der neu hergestellte östliche Teil der Erschließungsstraße „Agnesstraße“, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 467/4 Teilfläche der Gemarkung Affecking, wird zur Ortsstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke des östlichen Teils der Agnesstraße beginnt am bisherigen östlichen Ende der Straße (Verlängerung der südöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 34/4 der Gemarkung Affecking nach Süden bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 34/3 der Gemarkung Affecking = km 0,000), verläuft dann erst in östliche und dann in

nördliche Richtung und endet am nördlichen Ende der Straße (nordöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 34/17 der Gemarkung Affecking, nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 34/18 der Gemarkung Affecking = km 0,080).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 80 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Sachbearbeiter:

TOP 8	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des neu hergestellten Fußweges zwischen Agnesstraße und Lelerlsplatz im Bebauungsplangebiet Nr. 11 "Affecking-Mitterweg-Saueräcker" Deckblatt Nr. 04 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. 230
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Stadt Kelheim hat den im Bebauungsplangebiet Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“, Deckblatt Nr. 04“ befindlichen Fußweg zwischen Agnesstraße und Lelerlsplatz, der vom östlichen Ende des Wendehammers zum Lelerlsplatz verläuft, ausgebaut und als Weg im technischen Sinne hergestellt.

Die Weg dient sowohl der fußläufigen Erschließung des Baugebietes als auch dem Fußgängerverkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker“ und ist somit als beschränkt-öffentlicher Weg (selbständiger Fußweg) 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.

Trägerin der Straßenbaulast ist gemäß Art. 54 a Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist auch Eigentümerin der zu widmenden Wegefläche, die aus dem Grundstück Fl.Nr. 34/5 der Gemarkung Affecking besteht.

Beschluss:

Der neu hergestellte Fußweg zwischen Agnesstraße und Lelerlsplatz, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 34/5 der Gemarkung Affecking, wird zum beschränkt-öffentlichen Weg (selbständiger Fußweg) gewidmet.

Die gewidmete Strecke beginnt am östlichen Ende des Wendehammers der Agnesstraße (südwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 34/18 der Gemarkung Affecking, nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 34/19 der Gemarkung Affecking = km 0,000), verläuft dann

in östliche Richtung und endet an der Einmündung in den Lelerlspielplatz (westliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 473/2 der Gemarkung Affecking = km 0,026

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 26 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: Nur Fußgängerverkehr

Verschiedenes -öffentlich:

Kreisverkehr Ausfahrt Starenstraße/ KR KEH 38

Bauausschussmitglied Rank sprach den Zeitungsartikel „Bau eines Kreisverkehrs Ausfahrt Starenstraße“ an. Er fragte nach dem Sachstand des Vorhabens. Bürgermeister Schweiger erklärte, dass es im Kreisausschuss und in der letzten Fraktionsführerbesprechung angesprochen wurde. Die Fraktionsführer sollen es an die Gremien weitergeben.

Bürgermeister Schweiger erwähnte auch, dass eine gewünschte Ampel an dieser Stelle bereits zweimal abgelehnt worden ist und ein Kreisverkehr im Gespräch wäre.

Herr Rank erwähnte in diesem Zusammenhang des eventuellen Wegfalls des geplanten Kreisverkehrs im Bebauungsplangebiet „Röte-Erweiterung“.

BGM Schweiger erklärte, dass bei einem Bau des Kreisverkehrs Ausfahrt Starenstraße den Kreisverkehr Ausfahrt „Röte-Erweiterung“ verkehrsrechtlich ausschließt.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:40 Uhr die 12. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung