

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 1. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 12.01.2026
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:32 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. 4
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

Abwesende Personen

Verwaltung

Rieger, Andrea Leiterin FB P. & B. Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | |
|----------|--|
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Dachstuhlerneuerung und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 1866/4 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Lagerraumes zum Umkleidraum im Feuerwehrgerätehaus Kelheimwinzer auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 der Gemarkung Kelheimwinzer (Zum Sportplatz) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|--|
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/64 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Wohnhausanbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 403 der Gemarkung Weltenburg (Pater-Josef-Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1097 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage den Grundstücken Fl.Nr. 46/17 und Fl.Nr.46/19 der Gemarkung Kelheim (Gronsdorfer Hang) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Physiopraxis und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr.1366 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau einer Glasüberdachung mit Seitenverglasung auf Bestandsterrasse eines Wohnhauses, Anbau Balkon und Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 546/76 der Gemarkung Affecking (Dahlienstraße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |

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

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17:00 Uhr die 1. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 01.12.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Dachstuhlerneuerung und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 1866/4 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Straße)
Beschluss-Nr. 1	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Dachstuhlerneuerung und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1866/4 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

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

Für das geplante Bauvorhaben (Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken) sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b Bayerische Bauordnung (BayBO) seit 01.10.2025 keine Stellplätze mehr nachzuweisen. Die Regelung der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, dass je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen sind, darf deshalb hier gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO keine Anwendung finden.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1862/2 der Gemarkung Kelheim (Carl-Anton-Lang-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Lager-
raumes zum Umkleidraum im Feuerwehrgerätehaus Kelheimwin-
zer auf dem Grundstück Fl.Nr. 34 der Gemarkung Kelheimwinzer
(Zum Sportplatz)**

Beschluss-Nr. 2

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Lagerraumes zum Umkleiderraum im Feuerwehrgerätehaus Kelheimwinzer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 34 der Gemarkung Kelheimwinzer (Zum Sportplatz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheimwinzer 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 geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine Stellplätze erforderlich, da es sich lediglich um die Umnutzung eines Lagerraumes zum Umkleideraum handelt.

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 Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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

Die Zuteilung einer neuen Hausnummer ist nicht notwendig.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 14/10, und 792 der Gemarkung Kelheimwinzer (Zum Sportplatz) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/64 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)

Beschluss-Nr. 3

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung Neubau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen, sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 935/64 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 „Donaupark“ vom 30.05.2014 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

- Dachneigung
lt. BBP ist eine Dachneigung von max. 15° festgesetzt, geplant ist eine Dachneigung von 20°;
- Geländeniveau entlang der Erschließungsstraße Donaupark
lt. BBP zulässig 345,10 über NN, geplant 344,90 über NN
- Anordnung und Ausführung Grünflächen
lt. BBP/GOP ist östlich und südlich eine Grünfläche mit einer Breite von ca. 5 m als Pflanzfläche mit einer Bepflanzung lt. Pflanzliste auszubilden, geplant ist aufgrund der Anordnung der Stellplätze im östlichen Bereich des Grundstückes die Pflanzfläche von der östlichen Grundstücksgrenze an die westliche Grundstücksgrenze zu verlegen und die südliche Pflanzfläche als Fläche mit Rasengittersteinen auszuführen, da dieser Bereich der Zufahrts- und Aufstellfläche der Feuerwehr dient, und bereits eine abschirmende Grünfläche mit Baumbestand zum Gewerbe-/Sondergebiet angrenzt.

Die Änderung der festgesetzten Grünflächen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim abzustimmen.

Die durch den BBP festgesetzte GFZ und GRZ wird 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 für die 24 Wohneinheiten 48 Stellplätze erforderlich. Durch die Errichtung des Parkdeckes, der 30 offenen Stellplätze und der 2 barrierefreien Stellplätze werden insgesamt 50 Stellplätze geschaffen, so dass der Stellplatznachweis ausreichend erfüllt ist.

Da das geplante Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen vorsieht, ist gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim für das geplante Bauvorhaben ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe zu schaffen oder abzulösen.

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (ca. 20 m) bereits ein bestehender öffentlicher Kinderspielplatz befindet, der nicht sonderlich ausgelastet ist, soll kein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück angelegt werden, sondern der bestehende Kinderspielplatz erweitert und mitbenutzt werden. Die Erweiterung bzw. Mitbenutzung des Spielplatzes für das Bauvorhaben muss durch eine notariell beurkundete dingliche Sicherung geregelt und abgesichert werden. Dies ist vom Landratsamt Kelheim zu prüfen.

Gemäß § 6 der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung) der Stadt Kelheim kann von den Bestimmungen der Spielplatzsatzung abgewichen werden. Dies wäre in diesem konkreten Einzelfall sinnvoll, da eine Neuanlegung eines weiteren Spielplatzes unverhältnismäßig ist. In Absprache mit dem Bauherrn wird der bestehende Spielplatz, im Rahmen der zu erwartenden Auslastung, erweitert bzw. angepasst.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Brandschutz, Schallschutz, 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 Änderung der festgesetzten Grünflächen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Kelheim abzustimmen.

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 oder abzulösen.

Da das geplante Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen vorsieht, ist gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim für das geplante Bauvorhaben ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe zu schaffen oder abzulösen.

Da sich in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (ca. 20 m) bereits ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet, der nicht sonderlich ausgelastet ist, soll kein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück angelegt werden, sondern der bestehende Kinderspielplatz erweitert und mitbenutzt werden. Die Erweiterung bzw. Mitbenutzung des Spielplatzes für das Bauvorhaben muss durch eine notariell beurkundete dingliche Sicherung geregelt und abgesichert werden. Dies ist vom Landratsamt Kelheim zu prüfen.

Die Festsetzungen zum Schallschutz gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind zu beachten. Zum Bauantrag ist durch den Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der schallschutzrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Die textlichen Hinweise Nr. 11 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan zu Altlasten und zur Tragfähigkeit des Untergrundes sind vom Bauherrn zu beachten.

Das Baugrundstück grenzt an das Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Donau an. Aus diesem Grund ist vom Landratsamt -Baugenehmigungsbehörde- zu klären, ob das Sachgebiet Wasserrecht im Landratsamt Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Landshut am Bauantragsverfahren zu beteiligen ist,

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.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Wohnhausanbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 403 der Gemarkung Weltenburg (Pater-Josef-Straße)

Beschluss-Nr. 4

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Wohnhausanbau auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 403 der Gemarkung Weltenburg (Pater-Josef-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB und nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Durch das geplante Vorhaben werden, soweit durch die Stadt Kelheim prüfbar, öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung und Nutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Der geplante Wohnhausanbau dient der Erweiterung eines bereits seit längerem bestehenden Wohnhauses und würde nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim keine Erweiterung einer Splittersiedlung darstellen. Die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden und somit gesichert.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

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

Sollten trotz vorhandener Erschließung trotzdem noch Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes anfallen, so sind diese ausschließlich von den Antragstellern zu übernehmen.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 397, 397/22, 402/3, 413 und 491/13 der Gemarkung Weltenburg 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 Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1097 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)

Beschluss-Nr. 5

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1097 Gemarkung Kapfelberg (Schultertsdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schultertsdorf 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 (Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Schultertsdorf) vom 05.12.2022 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 geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 4 Stellplätze erforderlich. Es handelt sich um 2 eigenständige Wohneinheiten. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf den eingereichten Unterlagen sind 3 Stellplätze nachgewiesen, der 4. Stellplatz ist im Rahmen einer Ergänzung der Bauantragsunterlagen noch zu ergänzen und zu schaffen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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 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. Fl.Nrn. 1093, 1124, 1108 und 1094 der Gemarkung Kapfelberg 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 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage den Grundstücken Fl.Nr. 46/17 und Fl.Nr.46/19 der Gemarkung Kelheim (Gronsdorfer Hang)
Beschluss-Nr. 6	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 5 Dagegen: 4	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf den Grundstücken der Fl. Nr. 46/17 und Fl.Nr. 46/19 der Gemarkung Kelheim (Gronsdorfer Hang) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bau-turbo).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ vom 24.03.1971 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Traufhöhe talseitig**
lt. BBP ist eine talseitige Traufhöhe von 6,50 m zu berücksichtigen, geplant ist, auf Grund des stark abfallenden Geländes, eine talseitige Traufhöhe von max. 9,56 m;
- **Dachform Wohnhaus und Garage**
lt. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung mit 23° - 28° zulässig, die Dachform der Garage ist dem Hauptgebäude anzupassen. Geplant ist beim Wohnhaus ein Pultdach mit 3° und bei der Garage ein Flachdach;
- **Maß der baulichen Nutzung**
lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung E + I zulässig, geplant ist ein Maß der baulichen Nutzung U + E + I;
- **Dachüberstände**
lt. BBP sind an der Traufe Dachüberstände von 0,40 m bis 0,60 m und am Ortgang Dachüberstände von 0,15 m bis 0,25 m zu errichten, geplant sind keine Dachüberstände;

- Traufhöhe Garage

lt. BBP ist eine maximale Traufhöhe an der Einfahrtsseite der Garage von 2,50 m zulässig, geplant ist eine maximale Traufhöhe von 3,35 m;

Die durch den BBP festgesetzte GFZ und GRZ wird nicht überschritten.

Ein Teil der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Geschossigkeit, Trauf/Wandhöhe talseitig), berühren jedoch nach Prüfung des Fachbereiches Planen und Bauen und E-Mail des Landratsamtes Kelheim, Baugenehmigungsbehörde vom 15.12.2025 die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“.

Das Landratsamt Kelheim führt hierzu folgendes aus.

„Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Traufhöhe) ist ein wesentlicher Inhalt eines Bebauungsplanes. Die Überschreitung beim Maß der baulichen Nutzung beeinträchtigt die Grundkonzeption eines Bebauungsplanes erheblich. Die Gewährung von entsprechenden Befreiungen stünde daher im Widerspruch zum planerischen Grundkonzept des Bebauungsplanes. Außerdem könnten sich andere Grundstückseigentümer auf den vorliegenden Fall beziehen und versuchen, ebenfalls Befreiungen durchzusetzen. Dann aber wäre das der Planung zu Grunde liegende Konzept weitgehend hinfällig.

Dem - qualitativen - Gebot, die Grundzüge der Planung nicht anzutasten, kommt insoweit besonderes Gewicht zu, als durch § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der ständigen Rechtsprechung nur sog. "Randkorrekturen der Planung" erlaubt sind. Bei den beantragten Befreiungen von der Geschossigkeit und der Traufhöhe handelt es sich nicht lediglich um eine unerhebliche Kleinigkeit, die ohne Auswirkungen auf den Bebauungsplan bliebe. Sie berührt vielmehr das Interessengeflecht der Planung.

Für die Erteilung der Befreiungen fehlt es an den gesetzlichen Voraussetzungen, weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden und von dem städtebaulichen Konzept der Stadt Kelheim abgewichen wird.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 („Baturbo“) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 i. V. m. § 36 a Abs. 1 BauGB).“

Das Landratsamt Kelheim bittet um Mitteilung, ob die Stadt Kelheim zu dem vorliegenden Fall die Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB erteilt und weist gleichzeitig darauf hin, die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Gemäß der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 4 Stellplätze (Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung) 4 Stellplätze erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß dem vorliegenden Stellplatznachweis 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.

Der Fachbereich Planen und Bauen weist darauf hin, dass aufgrund der geltenden 3 Monats Frist im Rahmen der Zustimmung nach § 36 a BauGB, auch eine Ortseinsicht des Bauausschusses zur Entscheidungsfindung und eine Behandlung in der nächsten Sitzung des Bauausschusses am 09.02.2026 möglich wäre.

Beschlussvorschläge im Rahmen eines Bauturbofalls:

Beschlussvorschlag: (Alternative 1)

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB sowie die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB wird nicht erteilt, da die durch die beantragten Befreiungen die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ berührt werden und diese Befreiungen vor allem bezüglich der Geschossigkeit und der Traufhöhe nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet vereinbar sind.

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte für nachfolgende Bauvorhaben Bezugsfallwirkung und eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte, zu massive städtebauliche Fehlentwicklung zur Folge.

Den Bauherren wird aufgegeben eine Planung einzureichen, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes besser einhält und keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt.

Beschlussvorschlag: (Alternative 2)

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 Abweichung 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 die bauliche Entwicklung mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Kelheim vereinbar ist

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 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 den Grundstücken Fl. Nr. 45/4, 48/3 und 48/2 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Über den zur Abstimmung gestellten Beschlussvorschlag wurde wie folgt abgestimmt:
Alternative 1: Dafür: 4 Dagegen: 5
Alternative 2: Dafür: 5 Dagegen: 4

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die oben genannte Alternative 2 (Zustimmung Bauturbo).

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Physiopraxis und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr.1366 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe)
	Beschluss-Nr. 7
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Physiopraxis und Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1366 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 vom 29.03.2021 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Errichtung des Wohnhauses um 75 cm und des Stellplatzes 5 außerhalb der Baugrenze

Durch die beantragte Befreiung werden nach Beurteilung durch die Stadt Kelheim keine Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt. Die Befreiung kann befürwortet werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 5 Stellplätze erforderlich. Die 5 Stellplätze für die Einfamilienhausnutzung und die Physi-

opraxis, werden auf dem Baueingabeplan in der Doppelgarage und auf dem Grundstück 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 Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist gemäß Bebauungsplan 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 den Grundstücken Fl. Nr. 347/102 und Fl. Nr. 1421 der Gemarkung Kelheimwinzer (Straße Auf der Röthe, öffentliche Grünfläche) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau einer Glasüberdachung mit Seitenverglasung auf Bestandsterrasse eines Wohnhauses, Anbau Balkon und Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 546/76 der Gemarkung Affecking (Dahlienstraße)

Beschluss-Nr. 8

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau einer Glasüberdachung mit Seitenverglasung auf Bestandsterrasse eines Wohnhauses, Anbau Balkon und Überdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/76 der Gemarkung Kelheim (Dahlienstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

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

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine Stellplätze erforderlich, da es sich lediglich um die Überdachung der Terrasse und des Kellerabgangs und den Anbau eines Balkons 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 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 546/109 der Gemarkung Affecking (Dahlienstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verschiedenes -öffentlich:

Baustelle Benefiziatengasse

Stadtratsmitglied Rank monierte die Baustelle in der Benefiziatengasse. Er fragte nach, wieso wegen Baumaterialien die komplette Straße gesperrt werden muss. Bürgermeister Schweiger antwortete, dass Herr Gruner sich bereits der Sache angenommen hat und in der nächsten Stadtratssitzung informieren wird.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:10 Uhr die 1. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung