

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 3. SITZUNG DES BAU-, UMWELT- U. ENERGIEAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 13.07.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:17 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis	Erster Bürgermeister
-------------------	----------------------

Ausschussmitglieder

Birkel, Ludwig	Stadtrat				
Elsner, Daniel	Stadtrat				
Frischeisen, Johanna	2. BGM/Stadträtin				
Häckl jun., Thomas	Stadtrat				
Köglmaier, Simon	Stadtrat				
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin				
Meixner, Maria	Stadträtin	Vertretung Schweiger	für	Herrn	Stephan
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA				
Ober, Andreas	Stadtrat				
Pletl jun., Josef	Stadtrat				

Protokollführung

Paso, Eljasa	Verwaltungsangestellte
--------------	------------------------

Verwaltung

Mehltretter, Franziska	Verwaltungsangestellte
Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung

Stadträte (Gäste)

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

Ortssprecher (Gäste)

Zirkel, Silvia	Ortssprecherin Staubing
----------------	-------------------------

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Schweiger, Christian	Stadtrat	Unentschuldigt
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1900 der Gemarkung Kelheim	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lärm- und Sichtschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 721 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Einfamilienhauses durch Anbau und Errichtung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 779/6 der Gemarkung Staubing (Höhlweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Tiny-Houses von einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 377/10 der Gemarkung Kelheim (Urnenring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Bungalow mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1696/7 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Arztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 346 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Einziehung des beschränkt-öffentlichen Weges "Weg zwischen Hohlweg und St 2233" im Stadtgebiet Kelheim gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Abstufung eines Teilstückes der Ortsstraße Hohlweg zum beschränkt-öffentlichen Weg "Fußweg Hohlweg" im Stadtgebiet von Kelheim gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 3. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die 3. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fest.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2026 – 2032 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 08.06.2026 abstimmen. Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss genehmigt die Niederschrift mit 11:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1900 der Gemarkung Kelheim
	Beschluss-Nr. 19
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 11 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1900 der Gemarkung Kelheim (Am Kellerberg) wurde dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg Überarbeitung“ vom 12.02.2021 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

- GFZ

lt. BBP ist eine GFZ von 0,6 zulässig, geplant ist eine GFZ von 0,8;

- Überschreitung der Baugrenze

Die Baugrenze wird mit dem Wohnhaus teilweise in Richtung Süden und in Richtung Norden überschritten

Die beantragten Befreiungen werden als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Im Hinblick auf den dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum wird das geplante Bauvorhaben als im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben (10 Wohneinheiten) sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 20 Stellplätze (pro WE 2 Stellplätze) zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 20 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Kinderspielplatz zu errichten, da durch das Bauvorhaben mehr als 5 Wohnungen geschaffen werden sollen. Der Spielplatz wird gemäß den eingereichten Planunterlagen auf dem Baugrundstück hergestellt. Das geplante Bauvorhaben löst, gemäß Art. 81 Abs. 3 BayBO und der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim vom 10.10.2025, auf Grund einer gesamten Wohnfläche von 991,25 m² einen Spielplatzbedarf für einen Spielplatz in der Größe von 59,48 m² aus. Gemäß § 3 der Spielplatzsatzung muss ein Kinderspielplatz die Mindestgröße von 50 m² aufweisen. Der Spielplatz wird auf dem Baugrundstück mit einer Größe von 60 m² hergestellt so dass die Vorgaben der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim erbracht sind.

Das Baugrundstück ist straßentechnisch über eine Privatstraße erschlossen. Für den Nachweis der gesicherten Zufahrt ist der Nachweis durch ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht gegenüber dem Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde zu erbringen. Dies ist beim LRA noch zu überprüfen.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gemäß Mitteilung der Versorger grundsätzlich gesichert. Die Abwasserentsorgung ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung durch den Kanalanschluss im Mischsystem ebenfalls grundsätzlich gesichert. Die Versorgungsträger weisen aber darauf hin, dass die Details der Erschließung vor Baubeginn durch die Bauherren mit ihnen abzustimmen sind und dass sämtliche Kosten für etwaige zusätzlich erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich durch die Bauherren zu tragen sind.

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 nach Beurteilung der Stadt Kelheim 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.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gemäß Mitteilung der Versorger grundsätzlich gesichert. Die Abwasserentsorgung ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung durch den Kanalanschluss im Mischsystem ebenfalls grundsätzlich gesichert. Die Versorgungsträger weisen aber darauf hin, dass die Details der Erschließung vor Baubeginn durch die Bauherren mit ihnen abzustimmen sind und dass sämtliche Kosten für etwaige zusätzlich erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich durch die Bauherren zu tragen sind.

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.

Der Spielplatz ist spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Baugrundstück anzulegen.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben. Die Notwendigkeit einer neuen oder geänderten Hausnummernzuteilung sowie der Beschaffung eines neuen Hausnummernschildes ist nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Verwaltung zu prüfen.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lärm- und Sichtschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 721 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)

Beschluss-Nr. 20

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 10 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau einer Lärm- und Sichtschutzwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 721 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) 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

- **Art und Höhe der Einfriedung**

Lt. BBPL sind als Einfriedung Holzlattenzaun über Straßenoberkante 1,0 m, braun, Zaunfelder vor Zaunpfosten, Zaunpfosten 10 cm niedriger, Sockelhöhe max. 15 cm. über Gehsteigoberkante zulässig. Geplant ist eine Einfriedung als Lärm- und Sichtschutzwand aus Sandwichpanelen mit PUR-Polyurethan Kern mit einer Höhe von 1,85 m über Sockel

Aufgrund der Gesamthöhe der Einfriedung von 3,25 m Metern (die Lärm- und Sichtschutzwand mit einer Höhe von 1,85 m wird auf einer bestehenden Stützmauer mit einer Höhe von 1,50 m montiert), ist das geplante Bauvorhaben somit baugenehmigungspflichtig.

Für die Montage auf der Stützmauer, die sich im Eigentum der Stadt Kelheim befindet, ist ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Kelheim und dem Antragsteller abzuschließen.

Durch die beantragte Befreiung werden nach Beurteilung der Stadt Kelheim keine Grundzüge der Planung berührt, so dass die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und daher befürwortet werden kann. Im Hinblick auf die starke Verkehrsbelastung und die Einsichtigkeit des aufgrund des natürlich verlaufenden Geländes tiefer liegenden Grundstückes durch den Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr und die mit dem Straßenverkehr verbundene Lärmentwicklung ist der Wunsch des Bauherrn auf eine besser davor schützende Einfriedung nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt. Eine einheitliche Gestaltung und Ausführung der Grundstückseinfriedungen entlang der Regensburger Straße ist bereits seit mehreren Jahren, auf Grund der Errichtung verschiedenster Grundstückseinfriedungen mit vergleichbaren Höhen, nicht mehr gegeben.

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß Angaben des Antragstellers 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.

Mit dem Bauherrn ist von Seiten der Stadt Kelheim ein Gestattungsvertrag für die Errichtung der Lärm- und Sichtschutzwand abzuschließen.

Für das geplante Bauvorhaben, sind gemäß der Stellplatzsatzung keine Stellplätze erforderlich.

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.

Das bestehende Gebäude hat bereits eine Hausnummer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 725/2 und Fl.Nr. 720/6 der Gemarkung Affecking (Gehweg an der Regensburger Straße) 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 eines Einfamilienhauses durch Anbau und Errichtung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 779/6 der Gemarkung Staubing (Hözlweg)
Beschluss-Nr. 21	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 11 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Einfamilienhauses durch Anbau und Errichtung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 779/6 der Gemarkung Staubing (Hözlweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 „Staubing“ vom 03.08.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Dachneigung
lt. BBP ist eine Dachneigung von 22° bis 28° zulässig, geplant ist eine Dachneigung von 40°;

Die beantragte Befreiung wird als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Im Hinblick auf den dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum und auf den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird das geplante Bauvorhaben begrüßt und als im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 4 Stellplätze zu errichten (Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich). Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 3 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis des 4. Stellplatzes ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch zu erbringen und der 4. Stellplatz auf den Bauantragsunterlagen darzustellen.

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 nach Beurteilung der Stadt Kelheim 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 oder abzulösen.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben. Die Notwendigkeit der Vergabe einer weiteren Hausnummer bzw. der Beschaffung eines neuen Hausnummernschildes ist durch die Verwaltung zu prüfen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 198, Fl.Nr. 777/1 und Fl.Nr. 778/5 der Gemarkung Staubing (Flecklsteinstraße, Hölzlweg) 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 Nutzungsänderung eines bestehenden Tiny-Houses von einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 377/10 der Gemarkung Kelheim (Urnerring)
	Beschluss-Nr. 22
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 10 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines bestehenden Tiny-Houses von einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 377/10 der Gemarkung Kelheim (Urnenring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht allgemein zulässig. Eine gewerbsmäßige Vermietung, bei der es sich bei einer Ferienwohnung handelt, kann allerdings in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulassung ist allerdings zu beantragen. Ein entsprechender Antrag des Bauherrn liegt den Bauantragsunterlagen bei.

Das geplante Bauvorhaben entspricht im Weiteren den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die beantragte ausnahmsweise Zulassung wird als vertretbar beurteilt, da es sich lediglich um eine Ferienwohnung handelt, die im Bebauungsplangebiet nur von untergeordneter Bedeutung ist und hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden sowie keine negativen Auswirkungen auf den Gebietstyp zu befürchten sind.

Für das bestehende Tiny House als Wohnung waren 2 Stellplätze erforderlich und nachzuweisen (gemäß Stellplatzsatzung sind 2 Stellplätze pro WE nachzuweisen). Für die nun beantragte Nutzungsänderung ist gemäß der Stellplatzsatzung nur noch ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen (Pro 6 Betten 1 Stellplatz).

Im Bereich des Baugrundstückes sind laut dem Bebauungsplan Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld-Überarbeitung“ Bodendenkmäler verzeichnet. Falls es durch die Baugenehmigungsbehörde als notwendig erachtet werden sollte, sind sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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 ausnahmsweise Zulassung von der Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird befürwortet, da nach Beurteilung der Stadt Kelheim die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine negativen Auswirkungen auf den Gebietstyp zu befürchten 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 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. 377/16 der Gemarkung Kelheim (Straße Am Urnenfeld) 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 Bungalow mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1696/7 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)
Beschluss-Nr. 23	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 11 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Bungalow mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1696/7 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Rebenweg“ vom 29.07.1969 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

- Dachneigung und Farbe Dachdeckung Wohnhaus
lt. BBP ist eine Dachneigung von 23° bis 28° und eine Dachdeckung mit Pfannen rot oder braun zulässig, geplant ist eine Dachneigung von 15° und eine Dachdeckung mit Pfannen dunkelgrau;
- Dachform und Dachneigung Garage

lt. BBP ist die Garage dem Hauptgebäude angepasst zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Flachdach mit 0° Dachneigung zu errichten;

- Traufhöhe der Garage

Lt. BBP ist eine maximale Traufhöhe talseitig von 2,50 m zulässig, geplant ist eine maximale Traufhöhe talseitig von 3,37 m;

- Überschreitung der Baugrenze

Die Baugrenze wird mit dem Wohnhaus um 1,67 m nach Süden überschritten

Die beantragten Befreiungen werden in Summe noch als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum wird das geplante Bauvorhaben positiv beurteilt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit 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 gemäß Angaben des Bauherrn 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 nach Beurteilung der Stadt Kelheim 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 zuleiten.

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

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

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben. Die Notwendigkeit der Beschaffung eines neuen Hausnummernschildes ist durch die Verwaltung zu prüfen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1696 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) 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 Umbau und Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Arztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 346 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Straße)
Beschluss-Nr. 24	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 11 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Arztpraxis auf dem Grundstück Fl. Nr. 346 der Gemarkung Kelheim (Riedenburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim im Stadtgebiet von 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 BauN-VO, und zwar einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet (MI nach § 6 BauNVO) zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben fügt sich im Weiteren nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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

Für die bisher genehmigte Nutzung als Wohnung wurde gemäß Angaben des Bauherrn ein Stellplatz nachgewiesen. Dieser ist der WE dauerhaft zugeordnet und wird für die neue Nutzung übernommen. Für die neue Nutzung als Arztpraxis sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, Anlage 1 Ziffer 2.2. Arztpraxen, ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für eine gesamte Nutzfläche von 108 m² sind somit insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Antrag des Bauherrn wird ein Stellplatz wie oben erwähnt tatsächlich nachgewiesen, 3 Stellplätze sollen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim abgelöst werden.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht 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.

Für die neue Nutzung als Arztpraxis sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, Anlage 1 Ziffer 2.2. Arztpraxen, ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche nachzuweisen. Für eine gesamte Nutzfläche von 108 m² sind somit insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Antrag des Bauherrn wird ein Stellplatz wie oben erwähnt tatsächlich nachgewiesen, 3 Stellplätze sollen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim abgelöst werden.

Der Ablösung der 3 Stellplätze wird von Seiten der Stadt Kelheim zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Stellplatzablösevertrag auszuarbeiten, der sowohl von der Stadt Kelheim als auch vom Antragsteller zu unterschreiben ist. Der Stellplatzablösevertrag ist dem Landratsamt Kelheim im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und ist Grundlage für einen ausreichenden Stellplatznachweis und eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt. Ob für den Umbau und die Nutzungsänderung die Anschaffung eines neuen Hausnummernschildes erforderlich ist, ist durch den Fachbereich Planen und Bauen mit den Bauherren abzuklären.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. Fl.Nr. 1216/2, Fl.Nr. 343/2 und Fl.Nr. 344/5, der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße, Riedenburger Straße und Friedhofstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Einziehung des beschränkt-öffentlichen Weges "Weg zwischen Hohlweg und St 2233" im Stadtgebiet Kelheim gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 Ba- yStrWG
	Beschluss-Nr. 25
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 11 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Im Rahmen der Errichtung einer neuen Straßenanbindung zur städtischen Grundschule Nord war es erforderlich, den beschränkt-öffentlichen Weg „Weg zwischen Hohlweg und St 2233“ aufzulassen und zu beseitigen.

Durch die Auflassung und Beseitigung hat der beschränkt-öffentliche Weg „Weg zwischen Hohlweg und St 2233“ jegliche Verkehrsbedeutung verloren, so dass die Voraussetzungen für eine Einziehung des Weges nach Art. 8 Abs. 1 BayStrWG gegeben sind.

Der beschränkt-öffentliche Weg „Weg zwischen Hohlweg und St 2233“ im Stadtgebiet Kelheim ist mit der Nummer 38 in das Bestandsverzeichnis der beschränkt-öffentlichen Wege der Stadt Kelheim eingetragen. Er besteht aus den Grundstücken Fl.Nr. 1624/10 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 1614 der Gemarkung Kelheim

Die einzuziehende Strecke des beschränkt-öffentlichen Weges „Weg zwischen Hohlweg und St 2233, die jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat, beginnt an der Einmündung in den Hohlweg (nordwestl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 378 Gemarkung Kelheim, südwestl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim), verläuft dann nach Osten und endet zum einen an der Einmündung in die St 2233 (nordöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1587 Gemarkung Kelheim, südöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim) und zum anderen an der zweiten Einmündung in die St 2233 zwischen der südöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim, und der nordöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim)

Die einzuziehende Strecke hat eine Länge von 109 m.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt daher den beschränkt-öffentlichen Weg „Weg zwischen Hohlweg und St 2233“ der aus dem Grundstück Fl.Nr. 1624/10 der Gemarkung Kelheim und einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1614 der Gemarkung Kelheim besteht, gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG einzuziehen.

Die Absicht der Einziehung ist mit Hinweis auf die 3-monatige Einwendungsfrist ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG). Die Bekanntmachung der Einziehungsabsicht ist zwingend vorgeschrieben.

Beschluss:

Der beschränkt-öffentliche Weg Nr. 38 „Weg zwischen Hohlweg und St 2233, Fl.Nr. 1624/10 Gemarkung Kelheim und Fl.Nr. 1614 Teilfläche Gemarkung Kelheim wird eingezogen.

Die einzuziehende Strecke des beschränkt-öffentlichen Weges „Weg zwischen Hohlweg und St 2233, die jegliche Verkehrsbedeutung verloren hat, beginnt an der Einmündung in den Hohlweg (nordwestl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 378 Gemarkung Kelheim, südwestl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim), verläuft dann nach Osten und endet zum einen an der Einmündung in die St 2233 (nordöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1587 Gemarkung Kelheim, südöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim) und zum anderen an der zweiten Einmündung in die St 2233 zwischen der südöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim, und der nordöstl. Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1614 Gemarkung Kelheim)

Die einzuziehende Strecke beträgt 109 m.

Die Absicht der Einziehung ist mit Hinweis auf die 3-monatige Einwendungsfrist ortsüblich bekanntzumachen.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, das entsprechende Einziehungsverfahren durchzuführen.

Sachbearbeiter:

TOP 8 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Abstufung eines Teilstückes der Ortsstraße Hohlweg zum beschränkt-öffentlichen Weg "Fußweg Hohlweg" im Stadtgebiet von Kelheim gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG, Art. 53 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG

Beschluss-Nr. 26

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 11 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Im Rahmen der Errichtung einer neuen Straßenanbindung zur städtischen Grundschule Nord wird ein Teilstück der Ortsstraße „Hohlweg“ umgebaut zum Fußweg, der die bisher schon bestehende Ortstraße „Hohlweg“ mit der neuen Straßenanbindung zur Grundschule Nord in Zukunft nur noch fußläufig verbinden soll. Ein Fahrzeugverkehr zwischen dem bisher bestehenden Teil des Hohlweges und der neuen Straßenanbindung soll in Zukunft nicht mehr möglich sein. Diese Baumaßnahme dient sowohl der besseren und sichereren Anfahrbarkeit der Grundschule Nord als auch der Verkehrsberuhigung der bestehenden Straße „Hohlweg“.

Durch die Straßenbaumaßnahme verändert sich auch die Verkehrsbedeutung dieses Straßenteilstückes von einer Ortsstraße in einen beschränkt-öffentlichen Weg (selbständiger Gehweg). Aufgrund dieser Änderung der Verkehrsbedeutung liegen die Voraussetzungen für die Notwendigkeit einer Abstufung (Umstufung gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG) von einer Ortsstraße in einen beschränkt-öffentlichen Weg vor.

Das Karteiblatt Nr. 50 des Bestandsverzeichnisses der Gemeindestraßen ist dann nach Abschluss des Abstufungsverfahrens entsprechend zu berichtigen. Für den neu entstehenden „Fußweg Hohlweg“ ist ein neues Karteiblatt im Bestandsverzeichnis der beschränkt-öffentlichen Wege der Stadt Kelheim anzulegen.

Die abzustufende Strecke besteht aus einem Teilstück des Grundstückes Fl.Nr. 1628/2 der Gemarkung Kelheim. Der neu entstehende Fußweg wird ebenfalls aus einem Teilstück des Grundstückes Fl.Nr. 1628/2 der Gemarkung Kelheim bestehen oder zu einem späteren Zeitpunkt eine eigene neue Flurnummer erhalten.

Die abzustufende Strecke der Ortsstraße „Hohlweg“, deren Verkehrsbedeutung sich geändert hat, beginnt an dem bisherigen Anfang des alten Wendehammers (südliches Ende des Wendehammers), verläuft dann nach Süden und endet an der Einmündung in den Hohlweg, am neuen Ende des Teilstückes 1 der Ortsstraße „Hohlweg“.

Die abzustufende Strecke hat eine Länge von 25 m.

Straßenbaulastträger der abzustufenden Strecke bleibt unverändert die Stadt Kelheim, die auch Straßenbaulastträger für die Ortsstraße „Hohlweg“ ist.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt daher ein Teilstück der Ortsstraße „Hohlweg“, Fl.Nr. 1628/2 Teilfläche der Gemarkung Kelheim gemäß Art. 7 Abs. 1 BayStrWG zum beschränkt-öffentlichen Weg (selbständiger Gehweg) abzustufen.

Die Umstufung ist 3 Monate vorher anzukündigen. Die Absicht der Abstufung ist deshalb mit Hinweis auf die 3-monatige Ankündigungsfrist ortsüblich bekanntzumachen (Art. 7 Abs. 4 BayStrWG).

Beschluss:

Das Teilstück der Ortsstraße „Hohlweg“, Fl.Nr. 1628/2 T. der Gemarkung Kelheim wird abgestuft zum beschränkt-öffentlichen Weg (selbständiger Gehweg) „Hohlweg“

Die abzustufende Strecke beginnt an dem bisherigen Anfang des alten Wendehammers (südliches Ende des Wendehammers), verläuft dann nach Süden und endet an der Einmündung in den Hohlweg, am neuen Ende des Teilstückes 1 der Ortsstraße „Hohlweg“.

Die abzustufende Strecke beträgt 25 m.

Straßenbaulastträger ist die Stadt Kelheim.

Die Umstufung ist 3 Monate vorher anzukündigen. Die Absicht der Abstufung ist deshalb mit Hinweis auf die 3-monatige Ankündigungsfrist ortsüblich bekanntzumachen (Art. 7 Abs. 4 BayStrWG).

Die Bauverwaltung wird beauftragt, das entsprechende Abstufungsverfahren durchzuführen.

Verschiedenes -öffentlich:

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bau-, Umwelt- u. Energieausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Dennis Diermeier um 18:50 Uhr die 3. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

Diermeier
Erster Bürgermeister

Paso
Protokollführung