

Postanschrift: Stadt Landshut, 84026 Landshut, Gz.: 5 63 1, Az: B-2023-248

Gegen Zustellungsnachweis

Firma

WEG Luitpoldstraße 32

c/o EB Hausverwaltung GmbH & Co.KG

Frau Susanne Wellano

Frauendorf 4 a

94575 Windorf

Luitpoldstraße 29  
Zi.Nr.: 002  
84034 Landshut

bauaufsicht@landshut.de  
www.landshut.de

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner	Durchwahl	Fax	Seite	Datum
		B-2023-248	Herr Strasser	0871/88-1875		1 von 4	06.09.2024

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);

**Antragsteller:** WEG Luitpoldstraße 32 c/o EB Hausverwaltung GmbH & Co.KG

**Antrageingang:** 29.12.2023

**Bauort:** Luitpoldstraße

**Amtliche Hausnummer:** 32

**Gemarkung:** Landshut

**Flurnummer:** 1481/2

**Bauvorhaben:** Sanierung, Grundrissänderung Wohnhaus mit Anbau  
Balkonanlagen und Erneuerung der Laubengänge

**Anlagen:** Antragszweitschrift mit Bauvorlagen  
Rechtsbehelfsbelehrung  
Kostenverfügung

Die Stadt Landshut erlässt folgenden

**Bescheid:**

- I. Die bauaufsichtliche Genehmigung für das o.g. Bauvorhaben wird entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen erteilt.
- II. Der als Anlage beigelegte Brandschutznachweis vom 12.06.2024, erstellt von Frau Dipl.-Ing. Andrea-Maria Edelmann, wird mit den entsprechenden Auflagen, Hinweisen etc., zum Bestandteil dieses Bescheides erklärt.
- III. Die Baugenehmigung wird mit folgenden Nebenbestimmungen, Abweichungen und aufschiebenden Bedingungen verbunden:

**Aufschiebende Bedingung:**

Die Baugenehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass die statische Berechnung in geprüfter Form der Stadt Landshut bis zur Anzeige des Baubeginns vorgelegt wird. Mit den Bauarbeiten darf erst nach diesem Zeitpunkt begonnen werden. Baugenehmigung, Bauvorlagen wie auch etwaige Bescheinigungen müssen von Baubeginn an auf der Baustelle vorliegen (Art. 68 Abs. 6 Satz 3 BayBO).

## **Abweichungen:**

1. Es wird eine Abweichung von Art. 6 Abs. 5 gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO erteilt, nachdem die nördlichen Abstandsflächen der Balkonanlage die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächentiefe zum Grundstück Fl.Nr. 1482/1 nicht einhalten.  
Für die Abweichung wird eine Gebühr von 150,00 Euro festgesetzt.
2. Es wird eine Abweichung von Art. 28 Abs. 2 BayBO gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO erteilt, nachdem bei dem Bauvorhaben auf eine innere Brandwand verzichtet wird.  
Für die Abweichungen wird eine Gebühr von 1.000,00 Euro festgesetzt.

## **Auflagen:**

1. Die in den Bauvorlagen eingetragenen technischen Prüfungsvermerke, Rotstift- bzw. Stempelintragungen sind einzuhalten. Sie sind Bestandteil dieses Bescheides.
2. Für das geplante Bauvorhaben **sind 105 Pkw-Stellplätze und 140 Fahrradabstellplätze** nachzuweisen (Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015). Die Stellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar hergestellt sein. Sie sind für die genehmigte Nutzung auf Dauer zu erhalten. Es können durch die vorhergehende Nutzung 70 Pkw-Stellplätze und 96 Fahrradabstellplätze fiktiv angerechnet werden, somit sind 35 Pkw-Stellplätze und 44 Fahrradabstellplätze tatsächlich herzustellen.
3. Die Stadt Landshut erteilt diesen Bescheid aufgrund des Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung weiterer Auflagen.

## **Hinweise:**

1. Der Bauantrag wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO geprüft.  
Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5, ein Sonderbau liegt nicht vor.  
Mit Ausnahme der Prüfung örtlicher Bauvorschriften und des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO entfällt eine Prüfung des Bauordnungsrechts.  
Der Brandschutznachweis wurde wie beantragt gemäß Art. 62 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BayBO bauaufsichtlich geprüft.  
Die Einhaltung der nicht prüfpflichtigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die für das Vorhaben gelten, liegt in der alleinigen Verantwortlichkeit des Bauherrn und Entwurfsverfassers.
2. Der Bauantrag wurde in digitaler Form eingereicht. Gemäß § 9 Abs. 2 DBauV wurde dem Baugenehmigungsbescheid eine angemessen verkleinerte Fassung der Bauvorlagen beigelegt.
3. Die Genehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 4 BayBO).
4. **Die Formblätter "Baubeginnsanzeige" sowie "Aufnahme der Nutzung" sind fristgerecht bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.**
5. Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger baulicher Vorhaben mindestens eine Woche vorher dem Bauaufsichtsamt schriftlich mitzuteilen (Art. 68 Abs. 7 BayBO).  
Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung ist dem Bauaufsichtsamt mindestens jeweils zwei Wochen vorher schriftlich anzugeben (Art. 78 Abs. 2 Satz 1 BayBO).  
Für die gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigen sind ausschließlich die in der Bauvorlagenverordnung vorgesehenen, eingeführten Formblätter - in der jeweiligen Fassung - vollständig ausgefüllt zu verwenden.  
Verstöße gegen die Anzeigepflichten stellen Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO dar, die entsprechend geahndet werden können.
6. Die erteilte Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht innerhalb von 4 Jahren nach Bekanntgabe des Baubescheids begonnen oder wenn die Bauausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist (Art. 69 BayBO).

7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zu beachten sind. Danach ist bei Errichtung eines Wohngebäudes, das über mehr als 5 Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird (§ 6 GEIG).
8. Informationsmaterial für Bauherren finden Sie auf unserer Homepage [www.landshut.de](http://www.landshut.de) im Bereich Bauaufsicht/Bauantrag (<http://www.landshut.de/portal/rathaus/referat-5/amt-fuer-bauaufsicht/bauaufsicht/bauantrag.html>).
9. Planabweichende Bauausführungen können Baueinstellungen oder Baubeseitigungen zur Folge haben. Die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach Art. 79 BayBO bleibt vorbehalten.

### **Nachbarbeteiligung:**

Nachdem einige nachbarliche Unterschriften fehlen, wird die Baugenehmigung gemäß Art. 66 Abs. 2 Satz 4 BayBO öffentlich bekanntgegeben. Die Zustellung in Form einer Ausfertigung der Genehmigung kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mehr als 20 Nachbarn im gleichen Interesse beteiligt sind.

- IV. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens - gesamtschuldnerisch - zu tragen.
- V. Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gem. beiliegender Kostenverfügung in Höhe von **11.713,50 Euro** festgesetzt. Die beiliegende Kostenverfügung wird zum Bestandteil dieses Bescheides erklärt.

### **Gründe:**

I.

Der eingangs genannte Antragsteller hat bei der Stadt Landshut unter Vorlage der Planunterlagen die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung für das gegenständliche Vorhaben beantragt.

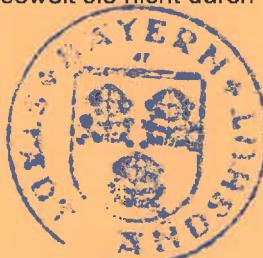
II.

1. Die Stadt Landshut ist zum Erlass dieses Bescheides gem. Art. 53 BayBO sachlich und gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) örtlich zuständig.
2. Das Bauvorhaben ist nach Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig. Die Baugenehmigung war zu erteilen, weil das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 68 Abs. 1 BayBO).
3. Die Nebenbestimmungen stützen sich auf Art. 36 Abs. 1, 2 Nrn. 2, 4 BayVwVfG und sind zur ordnungsgemäßen Durchführung des Vorhabens erforderlich.
4. **Kostenentscheidung:**  
Die Kostenentscheidung beruht auf Art. 1, 2 Kostengesetz (KG) in der Form der Bekanntmachung vom 20.02.1998. Die Höhe der Baugenehmigungsgebühr bemisst sich nach Art. 6 KG i. V. m. dem Kostenverzeichnis (siehe Kostenverfügung).  
Auslagen werden erhoben, soweit sie nicht durch die Gebühren abgegolten sind (Art. 10 Abs. 1 Nrn. 1, 5 KG, T.Nr. 2.I.1/ 5).

i.A.

*Winterstetter*

Winterstetter  
Amtsleiterin



## **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage erhoben werden bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg**  
Postfachanschrift: **Postfach 11 01 65, 93014 Regensburg**  
Hausanschrift: **Haidplatz 1, 93047 Regensburg.**

### **Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:**

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.