



INHALT:

Vollzug der Baugesetze – Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheides vom 28.07.2021 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA BG VIII 202110025 betreffend den Neubau einer zweigruppigen Kinderkrippe mit zweigruppigen Hort als Anbau an den Kindergarten Maria Rast inkl. Umbau des Bestandskindergartens auf Flurnummer 79 und 128 der Gemarkung Niederscheyern;

Landratsamt

Vollzug der Baugesetze;

Öffentliche Bekanntmachung des Baugenehmigungsbescheids vom 28.07.2021 mit dem Aktenzeichen 30/602 BA BG VIII 202110025 betreffend den Neubau einer zweigruppigen Kinderkrippe mit zweigruppigen Hort als Anbau an den Kindergarten Maria Rast inkl. Umbau des Bestandskindergartens auf Flurnummer 79 und 128 der Gemarkung Niederscheyern

Der verfügende Teil der Genehmigung:

„Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm erlässt folgenden Baugenehmigungs-Bescheid:

1. Für die o.g. Baumaßnahme wird die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.
2. Der Genehmigung liegen die mit obigem Antrag eingereichten Bauvorlagen, geprüft am 23.07.2021, zugrunde.
3. Befreiung:
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 „Schul- und Sportgelände Niederscheyern“ 1. Änderung und Erweiterung und Nr. 102 „Niederscheyern“ 3. Änderung – wird folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:
 - Überschreitung des räumlichen Geltungsbereichs im Westen
4. Abweichungen:
Von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) oder den auf Grund der Bayerischen Bauordnung erlassenen Vorschriften wird folgende Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erteilt:
 - Art. 6 Abs. 3 1. Halbsatz BayBO
Abweichung für die Nichteinhaltung der Abstandsflächen im Nord-Westen des geplanten Anbaus und des im nördlich liegenden bestehenden Kindergartens auf dem Grundstück Flnr. 79 der Gemarkung Niederscheyern zueinander und dadurch Überdeckung der Abstandsflächen.
 - Art. 34 Abs. 1 BayBO
Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenträume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.
Notwendige Flure sind nicht erforderlich innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m²; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m² sind, Trennwände nach Art. 27 Abs. 2 Nr. 1 BayBO haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach Art. 31 Abs. 1 BayBO hat.
Es ist ein notwendiger Treppenraum notwendig, welcher nicht nachgewiesen wird.
 - Art. 28 Abs. 2 Nr. 2 BayBO
Brandwände sind erforderlich als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m.
Die natürliche Trennung der beiden Baukörper Bestandsbau und Neubau erfolgt durch eine neue Brandwand. Es verbleibt für den Brandabschnitt Bestandsbau eine Länge von ca. 47,1 m von Ostfassade bis zur Brandwand sowie für den Brandabschnitt Neubau einer Länge von ca. 46,7 m. Weitere unterteilende Brandwände werden nicht errichtet.
 - Art. 28 Abs. 8 BayBO
Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.
Es wird auf eine T90-Tür in der Brandwand verzichtet und im Erdgeschoss in die Brandwand eine Drehflügeltür als Zugangstür zum Kindergarten und einer Verbindungstür zum Leitungsbüro als feuerhemmender, dichter und selbstschließender Abschluss (T30) eingebaut.
Der Zugangsbereich der fh-Türen ist brandlastenfrei zu halten.
5. Auflagen:
 - 5.1. Bauordnungsrechtliche Auflagen:
 - 5.1.1. Korrekturen der Bauvorlagen
Bei der Bauausführung sind die Korrekturen der Bauvorlagen zu beachten.

- 5.1.2. **Brandschutznachweis/Bauüberwachung**
 Der Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes vom 04.06.2021, erstellt von Markus Seidl, Griesbadgasse 34, 85049 Ingolstadt, geprüft am 23.07.2021, sowie die zugehörigen Brandschutzpläne sind Bestandteil der Baugenehmigung und sind einzuhalten. Sie sind allen an der Baumaßnahme beteiligten Firmen vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.
 Der Einbau brandschutzrelevanter Bauteile ist dem Landratsamt Pfaffenhofen vom Bauherrn oder seinem Beauftragten mindestens drei Tage vor Einbaubeginn mitzuteilen.
 Der Bauherr hat sich von allen Firmen, die brandschutzrelevante Bauteile ausführen und/oder einbauen, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten und die Übereinstimmung mit dem geprüften Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes bestätigen zu lassen (siehe Anlage „Unternehmererklärung“). In der jeweiligen Bestätigung muss insbesondere enthalten sein, dass die jeweils geltenden EN/DIN-Normen, Zulassungsbestimmungen und Hersteller-Einbauanleitungen eingehalten sind.
 Der Bauherr hat außerdem allen am Bau beteiligten Firmen den geprüften Brandschutznachweis vor Beginn der Baumaßnahme zur Kenntnis zu geben und dies zu bestätigen (siehe Anlage „Bauherrenerklärung“).
 Auf Anforderung sind diese Bestätigungen dem Landratsamt, insbesondere bei Kontrollen vor Ort, vorzulegen.
- 5.1.3. **Schnurgerüst**
 Mit den Bauarbeiten darf erst nach Abnahme des Schnurgerüstes (Absteckung der Grundfläche der baulichen Anlage und Festlegung der Höhenlage) durch einen Baukontrolleur des Landratsamtes begonnen werden. Die Abnahme ist mindestens 1 Woche vor Baubeginn schriftlich oder telefonisch beim Landratsamt zu beantragen.
 Einer Schnurgerüstabnahme ist die Einmessbescheinigung eines Prüfsachverständigen im Sinne der Verordnung über die Prüfingenieure, Prüfmänner und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) oder einer Person mit ausreichenden Fachkenntnissen gleichgestellt. Aus dieser muss hervorgehen, dass die abgesteckte Grundfläche der baulichen Anlage und die festgelegte Höhenlage auf der Baustelle dem genehmigten Eingabeplan entspricht.
- 5.1.4. **Stellplätze**
 Für das beantragte Bauvorhaben sind 7 Stellplätze nachzuweisen (Art. 47 BayBO i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung). Die Stellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.
- 5.1.5. **Fahrradstellplätze**
 Für das beantragte Bauvorhaben sind entsprechend der gemeindlichen Fahrradabstellplatzsatzung 16 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradabstellplätze müssen bis zur Bezugsfertigkeit benutzbar sein.
- 5.1.6. **Baubeginn**
 Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn des Bauvorhabens und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher dem Landratsamt mittels des Formulars „Baubeginnsanzeige“ schriftlich zusammen mit den ggf. erforderlichen Bescheinigungen nach Art. 62a Abs. 2 und Art. 62b Abs. 2 BayBO mitzuteilen bzw. vorzulegen (Art. 68 Abs. 8 BayBO).
 Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst dann begonnen werden, wenn diese Unterlagen dem Landratsamt im Original oder per Fax (lediglich gescannte Dokumente können nicht akzeptiert werden) vorliegen (Art. 68 Abs. 6 BayBO).
- 5.2. **Naturschutzrechtliche Auflagen:**
- 5.2.1. Die im Freiflächengestaltungsplan, geprüft am 04.03.2021, dargestellten Pflanzungen sind nach Inbetriebnahme des Gebäudes innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) fachgerecht auszuführen.
- 5.2.2. Die Fertigstellung der Pflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde durch die Übersendung des Lieferscheins der Baumschule, sowie anhand von Fotos anzuzeigen.
- 5.2.3. Die Pflanzungen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 5.2.4. Ausfälle sind noch in der Pflanzperiode zu ersetzen, in der sie auftreten. Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 5.3. **Auflagen der Kreisbrandinspektion:**
- 5.3.1. **Feuerwehreinsatzplan nach DIN 14095**
 Ein Feuerwehreinsatzplan nach DIN 14 095 ist in Absprache mit der örtlich zuständigen Feuerwehr sowie der Brandschutzdienststelle zu ergänzen. Der Plan ist der Kreisbrandinspektion im PDF Datenformat zu übersenden und der örtlichen Feuerwehr in zweifacher Ausfertigung (DIN A3, auf wasserfestem Papier) zur Verfügung zu stellen. Der Feuerwehrplan ist alle 2 Jahre durch einen Sachkundigen zu überprüfen.
- 5.3.2. **Brandwarnanlage**
 Die Brandwarnanlage ist gemäß der Vornorm DIN VDE V 0826-2:2018-07 mit Handfeuermeldern und automatischen Brandmeldern auszuführen. Der Überwachungsumfang mit automatischen Meldern muss mindestens die Flure, den Treppenraum sowie Technikbereiche umfassen.
 Des Weiteren sind durch den Betreiber mindestens drei Personen in der Bedienung der Brandwarnanlage zu unterweisen.
 Die Wirksamkeit der Brandwarnanlage ist durch einen Prüfsachverständigen zu bestätigen.
- 5.3.3. **Einrichtungen zur Rauchableitung, Entrauchungskonzept**
 Die Öffnung einer Rauchableitung im Treppenraum muss gewaltfrei und ohne Hilfsmittel (z.B. Schlüssel) erfolgen können. Sie kann mechanisch oder elektrisch erfolgen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Fenster so angeordnet werden, dass sich im obersten Geschoss kein Rauchsack bilden kann.
 Mechanische Öffnung:
 Am Fenstergriff zu öffnende Fenster müssen von der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Kann ein Fenster nicht direkt geöffnet werden (z.B. Fenstergriff) ist die Handauslösestelle mit einem Schild nach DIN 4066 und der Aufschrift „RAUCHABZUG“ zu kennzeichnen.

nen.

Elektrische Öffnung:

Soll die Rauchableitungsmöglichkeit elektrisch geöffnet werden, ist dann die Handauslösestelle in Gelb (RAL 1004) mit „RAUCHABZUG“ zu beschriften. Der Rauchabzug für den Treppenraum muss selbsttätig bei Auftreten von Feuer oder Rauch in Funktion treten. Weiterhin ist mindestens im Erdgeschoss und im obersten Geschoss jeweils eine manuelle Auslöseeinrichtung für die Rauchabzug Handauslösestellen vorzusehen. Die Standorte der Handauslösestellen für den Rauchabzug sind mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

5.3.4. Ausführung der Photovoltaikanlage

Die genaue Ausführung, insbesondere die Leitungsführung und der dafür im Detail abzustimmenden organisatorischen, baulichen sowie technischen Schutzmaßnahmen für die Einsatzkräfte der Feuerwehr ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Für die Wechselrichter ist ein Standort im Freien zu suchen und mit der Feuerwehr abzustimmen.

6. Hinweise: nicht wiedergegeben

7. Kosten:

Dieser Bescheid ergeht kostenfrei (Art. 4 KG).

8. Gründe: nicht wiedergegeben

Rechtsbehelfsbelehrung

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

**Bayerischen Verwaltungsgericht München
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München
Hausanschrift: Bayerstr. 30, 80335 München**

schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz **zugelassenen**¹ Form.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

¹ Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit (www.vgh.bayern.de).

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

Bitte beachten Sie, dass seit der Rechtsänderung vom 01.01.1998 Rechtsmittel von Dritten (z.B. Nachbarklagen) gegen die Zulassung eines Bauvorhabens **keine aufschiebende Wirkung** mehr haben. Das heißt, mit dem Bau kann im Regelfall sofort begonnen werden, aber auf eigenes Risiko.

Zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung (Baustopp) kann beim Verwaltungsgericht München aber ein Antrag nach § 80 a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung gestellt werden.

Michael Beckmann
Abteilungsleiter“

Der Bescheid mit Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung liegt in der Zeit

vom 03.08.2021 bis einschließlich 02.09.2021

im Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Zimmer B107, Hauptplatz 22, 85276 Pfaffenhofen nach Art. 29 BayVwVfG zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

Dort können Beteiligte Einwendungen vorbringen. Nach Ablauf der Frist von einem Monat nach dieser Bekanntmachung sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen den Bescheid ausgeschlossen. Die Zustellung der Baugenehmigung wird durch diese öffentliche Bekanntmachung ersetzt.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm, 29.07.2021

Albert Gürtner
Landrat

Tag der Veröffentlichung: 02.08.2021