



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 06.07.2015**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:07 Uhr
Ort: Schulungsraum Feuerwehrheim, Mainstr. 28

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadtrat Herbert Diller, anwesend ab 18:07 Uhr
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadtrat Werner Pflaum,

Schriftführer/in

Verw.-Fachang. Markus Kraus,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Harald Werner,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Erneute Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung (27/2015) zu **BA/317/2015**
Nutzungsänderungen sowie Umbau und Neubau von Wohnungen in einem landwirtschaftlichem Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 308 der Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 52,
hier: Stellplatznachweis in der privaten Grünfläche
 - 1.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung (33/2015) zum Bau **BA/313/2015**
eines Holz-Gartenhauses als Geräteschuppen zur Aufbewahrung von Gartenutensilien auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/242 der Gemarkung Hallstadt, Seelagraben 6
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (34/2015) zum Umbau eines Wohngebäudes mit Dachgauben- und Treppeneinbau sowie Umnutzung Garagenteilfläche zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 85/1 der Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 17 **BA/314/2015**
 - 1.4 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung (35/2015) zum Neubau **BA/316/2015**
einer Garage mit Abstellraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/97 der Gemarkung Hallstadt, Rothbachstraße 7
 - 1.5 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (36/2015), Tektur **BA/318/2015**
zum Bauantrag (42/2014, Az. LRA 20140728), zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Planungsbüro im OG und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 der Gemarkung Dörfleins, Unterer Kapellberg 19
 - 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (37/2015) zur Errichtung eines Gebäudes mit Sozialräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1860/4 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 5 **BA/322/2015**
- 2 Nachtrag der bayerischen Denkmalliste - Teil A: Baudenkmäler: Landkreis Bamberg: hier: Hallstadt, Lichtenfelser Straße 1 (Scheune); Entscheidung über Erteilung des Benehmens **BA/320/2015**
- 3 Mitteilungen
- 4 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erster Bürgermeister Söder folgenden Punkt aufzunehmen:

Antrag auf Baugenehmigung (37/2015) zur Errichtung eines Gebäudes mit Sozialräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1860/4 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 5

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 10 Nein 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Erneute Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung (27/2015) zu Nutzungsänderungen sowie Umbau und Neubau von Wohnungen in einem landwirtschaftlichem Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 308 der Gemarkung Hallstadt, Bahnhofstraße 52, hier: Stellplatznachweis in der privaten Grünfläche

Der vorgenannte Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 04.05.2015 behandelt. Hier wurde folgender Beschluss gefasst:

„Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Grabenstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB 1 und 2) nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiungen beantragt:

- *Zahl der Vollgeschosse soll bei 3 beibehalten werden.*
- *Nutzung der privaten Grünfläche zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze*
- *20° Dachneigung des Gebäudes Nr. 3*
- *Gesamtlänge der Dachaufbauten*

Diesen Befreiungen wird – mit Ausnahme der Anlage von Stellplätzen in der „Privaten Grünfläche“ – zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Die Pläne sind in Grundriss und Ansichten nicht stimmig (z. B. im Grundriss dargestellte Dachflächenfenster sind in den Ansichten nicht dargestellt). Eine Klarstellung ist erforderlich. Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet wird ein Verzicht auf Dachflächenfenster empfohlen.

Sollten aufgrund der Vielzahl von neuen Wohneinheiten größer dimensionierte Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser erforderlich werden, gehen sämtliche Kosten zur Erstellung dieser zu Lasten des Antragstellers.

Das Einvernehmen wird unter Beachtung der o. g. Punkte erteilt.“

Im Rahmen der Prüfung des Bauantrages beim Landratsamt Bamberg bittet der Antragsteller nochmals um Prüfung, ob nicht doch die Stellplätze in der privaten Grünfläche nachgewiesen werden können. Alternativ hierzu wurde vom Antragsteller ein überarbeiteter Stellplatznachweis vorgelegt.

In diesem Stellplatznachweis sind die Stellplätze 11 – 16 noch immer in der privaten Grünfläche nachgewiesen. Zwei Stellplätze befinden sich in einer bestehenden Maschinenhalle und die weiteren vier Stellplätze befinden sich an einem direkt an die ehemalige Scheune angebauten Nebengebäude.

Seitens der Verwaltung wird folgende, weitere Vorgehensweise vorgeschlagen:

Die vier im unmittelbar angebauten Nebengebäude nachgewiesenen Stellplätze (11 – 14) werden zugestimmt. Die zwei weiteren Stellplätze (15 und 16), welche sich mitten in einer bestehenden Maschinenhalle auf der privaten Grünfläche befinden, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

Beschluss:

Es wird erneut Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Grabenstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB 1 und 2) nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Dem vorgelegten alternativen Stellplatznachweis (Stand: 24.06.2015) wird, mit Ausnahme der Stellplätze (15 und 16), zugestimmt. Die Stellplätze 15 und 16 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.

Angenommen: Ja: 6 Nein: 5

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Czepluch, Diller H., Diller M., Groh, Dr. Parthemüller

Stadtrat Diller H. ab 18:07 Uhr anwesend.

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.2 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung (33/2015) zum Bau eines Holz-Gartenhauses als Geräteschuppen zur Aufbewahrung von Gartenutensilien auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/242 der Gemarkung Hallstadt, Seelagraben 6

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4, Peunt / Gründleinsbach“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (34/2015) zum Umbau eines Wohngebäudes mit Dachgauben- und Treppeneinbau sowie Umnutzung Garagenteilfläche zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 85/1 der Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 17

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Einbau von Dachgauben
- Ausbau des gesamten Dachgeschosses
- Dachgeschoss als III. Vollgeschoss

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.4 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung (35/2015) zum Neubau einer Garage mit Abstellraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/97 der Gemarkung Hallstadt, Rothbachstraße 7

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 E, Hallstadt Süd“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.5 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (36/2015), Tektur zum Bauantrag (42/2014, Az. LRA 20140728), zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Planungsbüro im OG und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 der Gemarkung Dörfleins, Unterer Kapellberg 19

Mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 18.09.2014 wurde der Neubau eines Dreifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 708 der Gemarkung Dörfleins, Unterer Kapellberg 19 genehmigt. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.07.2014 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In der Zwischenzeit fand aus Kostengründen eine Umplanung durch die Antragsteller statt. Es ist nun nur noch eine Wohnung geplant. Dafür ist ein Planungsbüro im OG vorgesehen. In der Tektur ist ein quadratischer Baukörper dargestellt. Die Garagen wurden zur Straße „Unterer Kapellberg“ bis auf 1,50 m, bei der Terrasse bis auf 0,50 m, herangerückt. Ebenso wurde das Gebäude in der Höhenlage von ursprünglichen 12,10 m auf 15,38 m (gemessen von der Straße „Unterer Kapellberg“) angehoben. Die Grundstückseinfriedung weist nun eine Höhe von bis zu 2,40 m an der Straße „Unterer Kapellberg“ auf. Im ursprünglichen Antrag wurde die Einfriedung zum Geländeverlauf entsprechend abgestuft.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht kann dem Garagenstandort nicht zugestimmt werden. Des Weiteren sollen die 7 Stellplätze über die gesamte Breite des Gehweges angefahren werden. Hier wurde in der Vergangenheit i. d. R. nur eine Zufahrt (Breite ca. 3,50 m) von der öffentlichen

Verkehrsfläche auf dem privaten Baugrundstück zugestimmt. Im ursprünglichen Bauantrag wurde eine zentrale Zufahrt berücksichtigt.

Vergleichbare Bauvorhaben, wie das Anwesen Oberer Kapellberg 55 und Unterer Kapellberg 13, haben laut Antragsunterlagen eine tatsächliche Höhe von 10,50 m bzw. 13,25 m.

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorgelegten Tektur nicht zugestimmt werden. Es hat eine Reduzierung der Gebäude- und Einfriedungshöhe zu erfolgen. Die Garagen sind näher an den Baukörper zu platzieren, damit der gesetzliche Mindestabstand eingehalten wird und die Garagen über eine zentrale Zufahrt anfahrbar sind. Als Gestaltungsausführung zu den vorgenannten Punkten kann der ursprüngliche Antrag genannt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15, Kapellberg“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Höhe der Einfriedung
- Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Haus und Garage
- Anzahl der Vollgeschosse
- Überschreitung der GRZ
- Errichtung eines Pultdaches mit 3° Dachneigung

Diesen Befreiungen wird nicht zugestimmt. Es hat eine Reduzierung der Gebäude- und Einfriedungshöhe zu erfolgen. Die Garagen sind näher an den Baukörper zu platzieren, damit der gesetzliche Mindestabstand eingehalten wird und die Garagen über eine zentrale Zufahrt anfahrbar sind. Als Gestaltungsausführung zu den vorgenannten Punkten kann der ursprüngliche Antrag genannt werden.

Es wurde folgende Abweichung beantragt:

- Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 3 m nach § 2 Abs. 1 GaStellV

Dieser Abweichung wird aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt, da die Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche beeinträchtigt ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Angenommen: Ja: 7 Nein: 4

Anmerkung:

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Söder, Stadträte Czepluch, Karl, Wolf

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (37/2015) zur Errichtung eines Gebäudes mit Sozialräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1860/4 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 5

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westliche Biegenhofstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist für den gesamten Bereich des Vorhabens „Gewerbliche Baufläche“ (G) festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0

In vorstehender Angelegenheit ist der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss gem. § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hallstadt beschließend tätig.

TOP 2 Nachtrag der bayerischen Denkmalliste - Teil A: Baudenkmäler: Landkreis Bamberg: hier: Hallstadt, Lichtenfelser Straße 1 (Scheune); Entscheidung über Erteilung des Benehmens

Nach eingehender Diskussion wurde der Tagesordnungspunkt bis zur nächsten Stadtratssitzung am 29.07.2015 zurückgestellt.

Die offenen Fragen (Stellplatznachweis Jugendheim, usw.) sind zu klären.

TOP 3 Mitteilungen

Erster Bürgermeister Thomas Söder teilte folgendes mit:

- Die Deutsche Telekom teilte mit, dass zum 13.07.2015 der Breitbandausbau für den Bereich der Stadt Hallstadt abgeschlossen ist und Kunden zu diesem Zeitpunkt die neuen

Anschlüsse beauftragen bzw. buchen können. Ebenso finden am 20. und 21.07.2015 zusätzliche Informationsveranstaltungen für die Bürger am Marktplatz statt.

- Die Fa. Tennet GmbH teilte mit, dass die Baumaßnahmen an der Umstellung des 220-kV-Stromkreises der Höchstspannungsfreileitung vom Umspannwerk Redwitz a. d. Rodach bis zur Regierungsgrenze Ober-/Unterfranken am 13.07.2015 beginnen und von der Baufirma SAG GmbH ausgeführt werden.

TOP 4 Wünsche und Anfragen

Stadtrat Czepluch:

Im Haushaltsplan sind Straßenausbaumaßnahmen für dieses Jahr vorgesehen. Diese Maßnahmen sollten auch in diesem Jahr noch begonnen werden.

Bürgermeister Söder:

Es hat bereits eine Kontaktaufnahme mit dem beauftragten Planungsbüro stattgefunden. In diesem Jahr soll die Planung erfolgen und im nächsten Jahr der Ausbau.

Stadtrat Pflaum:

Im Rahmen der LED-Umrüstung wurden von den Stadtwerken Bamberg falsche Leuchten montiert, die in dieser Form nicht vom Stadtrat beschlossen wurden. Meines Erachtens handelt es sich hier auch um kostengünstigere Leuchten, die hier montiert wurden. Wer trägt die Kosten für den Austausch?

Bürgermeister Söder:

Es ist bekannt, dass einige Leuchten falsch sind. Die Kosten für einen Austausch wären von den Stadtwerken Bamberg zu tragen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:07 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Markus Kraus
Schriftführer/in