



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 09.03.2020**

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:23 Uhr
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadträtin Yasmin Birk,
Stadtrat Stephan Czepluch,
Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Matthias Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,
Stadtrat Harald Werner,

weitere Mitglieder

2. Bürgermeister Ludwig Wolf, Vertretung für Herrn Peter Wolf

Schriftführer/in

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadtrat Peter Wolf,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (8/2020) zur Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes zu einem Wohngebäude und Änderung der Dachgeometrie auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/39 Gemarkung Hallstadt, Nähe Schafhof **BA/268/2020**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (9/2020) Änderung Garagendach, Errichtung einer Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/101 Gemarkung Hallstadt, Südring 6 **BA/269/2020**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (12/2020) zum Einbau von Satteldachgauben und Errichtung eines Holzbalkons über einem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 227 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 8 **BA/272/2020**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (13/2020) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 34 **BA/273/2020**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (14/2020) zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/182 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11 **BA/274/2020**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (16/2020) zur Nutzungsänderung von Praxis und Büro zu Wohnen (2WE) und Erweiterung der Wohnung im 1. DG durch DG Ausbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 256 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 27 **BA/275/2020**

2 Bauvoranfragen

- 2.1** Antrag auf Vorbescheid (10/2020) zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/182 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 48 **BA/270/2020**
- 2.2** Antrag auf Vorbescheid (11/2020) zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/75 Gemarkung Hallstadt, Ginsterweg 8 **BA/271/2020**

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.

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 **Bauanträge**

TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (8/2020) zur Umnutzung des bestehenden Lagergebäudes zu einem Wohngebäude und Änderung der Dachgeometrie auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/39 Gemarkung Hallstadt, Nähe Schafhof

Zu diesem Bauvorhaben lag bereits ein Antrag auf Vorbescheid (BVz. Nr. 55/2019) vor. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.10.2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof – 1. Änderung“. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im Jahr 2013 wurde eine geänderte Dachkonstruktion sowie ein Anbau mit Dusche und WC für die als Werkstatt genutzten Nebenanlagen genehmigt. Die aktuelle Bauvoranfrage umfasst die Umnutzung des bestehenden, grenzständigen Lagergebäudes in ein Wohngebäude. Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/39 zwei Wohnbaurechte vor. Die Nebenanlagen (Lagergebäude) wurden seinerzeit als Bestand eingetragen.

Dem Antrag sind zwei Stellplätze zu entnehmen.

Städtebauliche Beurteilung:

Die derzeit als Lagerhallen genutzten Gebäude grenzen an öffentliche Flächen und an Mehrfachgaragen an. Hinsichtlich der Gebäudekubatur wurde bereits einer baulichen Veränderung zugestimmt und diese auch bauaufsichtlich genehmigt. Die Bauvoranfrage entspricht hinsichtlich der Gebäudeausmaße – abgesehen von einem untergeordneten zweigeschossigen Teil für eine Galerie – weitestgehend dem bereits genehmigten Umbauvorhaben. Durch die eingeschossige Bauweise und geplante Eingrünung fügt sich der Baukörper in die vorhandene Bebauung ein. Die Bauleitplanung der Stadt Hallstadt in diesem Bereich – die Abstandsflächen erstrecken sich auf den vorhandenen Radweg - wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Trotz Grenzbebauung erscheint damit eine Wohnraumnutzung aus Sicht der Verwaltung möglich.

Erschließung:

Für das Grundstück Fl. Nr. 530/39 sind noch zwei weitere Baurechte nach dem Bebauungsplan vorgesehen, für die ein Anspruch auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung/Abwasseranlage besteht.

Sollte das in dieser Sitzung angefragte Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof – 1. Änderung“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Baugrenze - Mindestabstand
- Dachgestaltung – Abweichung von der Dachneigung
- Abweichung der Baulinie
- Lage des Wohnhauses im Bereich der Flächen von Nebengebäuden

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Es wird in diesem konkreten Fall, aufgrund der besonderen Lage einer Wohnraumnutzung im Bereich der ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehenen Nebenanlagen, zugestimmt.

Der für die Bebauung vorgesehene Grundstücksteil liegt in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche an und ist in dieser Hinsicht bereits erschlossen. Sollte das angefragte Bauvorhaben eine Änderung bereits vorhandener Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen an die öffentliche Wasserversorgung oder die Abwasseranlage auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (9/2020) Änderung Garagendach, Errichtung einer Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/101 Gemarkung Hallstadt, Südring 6

Der Antrag auf Baugenehmigung (22/2010) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage wurde mit Bescheid des Landratsamtes (Az. LRA 20100756) vom 17.11.2010 bauaufsichtlich genehmigt.

Nach Feststellung des Landratsamtes Bamberg am 27.09.2019 wurde das Dach der Garage nicht konform der genehmigten Planunterlagen errichtet. Anstelle des Dachabschlusses ist eine Dachterrasse an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze entstanden. Diese planabweichende Ausführung ist baugenehmigungspflichtig. Durch das Landratsamt wurde zwischenzeitlich eine Baueinstellung angeordnet. Um für die bis dato ungenehmigte bauliche Erweiterung

Die Herstellung rechtmäßiger Zustände herzustellen, ist der Bauherr aufgefordert, einen entsprechenden Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren über die Stadt Hallstadt einzureichen.

Nachbarunterschriften wurden teilweise eingeholt.

Aus Sicht der Verwaltung kann sich eine Zustimmung ohne Vorliegen sämtlicher von dem Bauvorhaben betroffener Nachbarn als problematisch erweisen, weil es sich um eine Grenzgarage handelt und evtl. mit der Dachterrasse auch Abstandsflächen einzuhalten wären.

Beschluss:

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

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

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

Es wurden keine Befreiungen beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig. Das Landratsamt wird gebeten, einzuhaltende Abstandsflächen bei dem Bauvorhaben zu überprüfen. Sollte im Ergebnis festgestellt werden, dass die beantragte Errichtung einer Dachterrasse auf der Grenzgarage baurechtlich zulässig ist, wird das gemeindliche Einvernehmen 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 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (12/2020) zum Einbau von Satteldachgauben und Errichtung eines Holzbalkons über einem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 227 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 8

Das Anwesen Bamberger Straße 8 liegt an zentraler Stelle innerhalb des Sanierungsgebietes und befindet sich damit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Kommunalen Förderprogramms zur Unterstützung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung“ (Städtebauförderung) der Stadt Hallstadt.

Das Anwesen besteht aus einem zweigeschossigen Hauptgebäude (Wohngebäude) an der Bamberger Straße und mehreren rückwärtigen Nebengebäuden.

Das Hauptgebäude steht mit seinen östlichen Außenmauern auf der Grundstücksgrenze zur Bamberger Straße und bildet zusammen mit den beidseitig anschließenden Nachbargebäuden eine geschlossene Raumkante zum öffentlichen Straßenraum.

Das Hauptgebäude besteht aus zwei Bauteilen: Den nördlichen und älteren Gebäudeteil mit jeweils 3 Fensterachsen pro Geschoss und dem später angebauten südlichen Gebäudeteil mit Durchfahrt im EG und 2 Fensterachsen im OG.

Die Eigentümer beabsichtigen, das Gebäude zu sanieren und als Wohnraum (Eigenbedarf bzw. Miete) zu nutzen.

Es soll das Dachgeschoss ausgebaut und gedämmt werden. In diesem Zusammenhang sollen zur Belichtung und Belüftung Satteldachgauben hergestellt werden und die Dacheindeckung erneuert werden. Des Weiteren ist die Errichtung eines Holzbalkons im rückwärtigen Grundstücksbereich über einem bestehenden Nebengebäude geplant.

In der Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth vom 14.03.2019 wird das Bauvorhaben städtebaulich wie folgt beurteilt:

„Das Bauvorhaben wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt, da damit ein ortstypisches Gebäude in zentraler Lage im Bestand gesichert wird sowie durch die geplanten Modernisierungs-/ Sanierungsarbeiten eine nachhaltige Nutzung ermöglicht und das zukünftige Risiko eines Leerstands reduziert wird.

Für die Umsetzung der Maßnahme wurden folgende Hinweise gegeben:

Die Herstellung von Gauben im Dachbereich ist grundsätzlich möglich. Bei der Ausbildung sollte darauf geachtet werden, dass diese möglichst klein mit einzelnen stehenden Fensterformaten (keine zusammengefassten Fenster) ausgeführt werden. Hinsichtlich der Lage sollte sich an den darunterliegenden Fensteröffnungen orientiert werden und die Gauben entweder in Achse der Fensteröffnungen oder dazwischen auf Lücke gesetzt werden.

Insgesamt wären 3 Gauben denkbar. Die Anordnung könnte wie folgt ausgeführt werden:

- *südlicher Gebäudeteil: eine Gaube mittig über der Toranlage bzw. mittig zwischen den beiden Obergeschossfenstern*
- *nördlicher Gebäudeteil: jeweils eine Gaube über den beiden äußeren Fensterachsen“*

Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, werden vom Bauherrn beachtet und harmonisch umgesetzt. Auch die Anordnung von fünf kleinen Dachgauben in den vorgegebenen Fensterachsen fügt sich in die vorhandene Gebäudesubstanz ein. In diesem konkreten Fall wird empfohlen, hinsichtlich der Festsetzung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte“ Nr. 2.2.9, dass Gesamtansichtslänge der Dachaufbauten maximal ein Drittel der Traufläche betragen darf, eine Befreiung erteilt werden. Gegen die Errichtung eines Holzbalkons im rückwärtigen, nicht einsehbaren Grundstücksbereich, bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 14.03.2019.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“ und liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Kerngebiet“ (MK1) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Gesamtansichtslänge der Gauben von max. 1/3 der Trauflänge (Nr. 2.2.9)

Der erforderlichen Befreiung wird zugestimmt, ansonsten ist der Bebauungsplan „Neue Stadtmitte“ einzuhalten.

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 Baugenehmigung (13/2020) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/65 Gemarkung Hallstadt, Landsknechtstraße 34

Zu diesem Bauvorhaben lag bereits ein Antrag auf Vorbescheid (BVz. Nr. 74/2019) vor. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.01.2020 das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gebäudeausmaßen von 24,97 m x 12,67 m, Bauweise II. Die Dachneigung (Satteldach) ist mit 26,8° bei einem Kniestock mit 0,50 m angegeben. Aus den Unterlagen sind 10 Wohnungen zu entnehmen. Es werden 12 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

Für das Bauvorhaben ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ maßgebend. Dieser weist für das Grundstück ein Baufenster von ca. 16 m x 12 m aus, Bauweise II, Dachneigung 22° -35°, GRZ 0,4, GFZ 0,8.

In der näheren Umgebung sind verschiedene Gebäudetypen vorzufinden, eine einheitliche Ausrichtung der Hauptfirstrichtung ist nicht festzustellen, so dass aus Sicht der Verwaltung eine abweichende Hauptfirstrichtung gestattet werden könnte. Die GRZ für das Hauptgebäude – es gilt die BauNVO aus dem Jahr 1968 – ist mit 0,39, die GFZ mit 0,79 angegeben. Zufahrten, Stellplätze etc. sind nach der Gesetzesnorm von 1968 dabei nicht mit einzurechnen.

Der Baukörper reizt die maximale Bebaubarkeit des Grundstücks aus. Die Baugrenzen werden jeweils nach Norden und Süden um mehrere Meter - bedingt auch durch die Drehung der Hauptfirstrichtung entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans – überschritten. Begründet wird die Bauweise mit bereits bestehenden großen Baukörpern und unterschiedlichen Firstrichtungen in der unmittelbaren Umgebung.

Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Das Bauvorhaben wäre aus Sicht der Verwaltung in der angefragten Größe in diesem Gebiet mit den beantragten Befreiungen grundsätzlich vertretbar. Die Anzahl der Stellplätze wurde gegenüber der Voranfrage auf die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Mindestzahl reduziert. Im Einmündungsbereich Ginsterweg/Landsknechtstraße ist nach der aktuellen Eingabe „Grünfläche“ geplant.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Drehung der Firstrichtung um 90°,
- Überschreitung der eingezeichneten Baugrenzen nach Süden und Norden.

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen – es gilt die BauNVO 1968 - sind mit dem Hauptgebäude einzuhalten.

Einer Grundflächenzahl von mehr als 0,80 unter rechnerischen Einbeziehung der anzulegenden Stellplätze und Zufahrten wird, um einer zunehmenden Versiegelung entgegenzuwirken, nicht zugestimmt.

Des Weiteren wird das Landratsamt um Prüfung der einzuhaltenden Abstandsflächen gebeten.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen. Hinsichtlich der anzulegenden Stellplätze sind für deren Flächen versickerungsfähige, wasserdurchlässige bzw. biologisch aktive Befestigungsarten vorzusehen. Das Landratsamt wird gebeten, die geplante Stellplatzanlage hinsichtlich Anfahrbarkeit und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 9 Nein: 2

Anmerkung:

Gegenstimmen: Stadträte Czepluch, Karl

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

TOP 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (14/2020) zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/182 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“.

Es sind die Errichtung von zwei Doppelhaushälften in der Bauweise E+1 sowie von drei Garagen, davon eine auf dem Baugrundstück, vorgesehen. Dem Bauantrag sind zwei Wohnungen und eine Einliegerwohnung zu entnehmen.

Für das Baugrundstück (563 m²) ergibt sich aus den Antragsunterlagen eine GRZ von 0,31 für die Doppelhaushälften, insgesamt einschließlich Zuwegungen und Nebenanlagen von 0,6. Hinsichtlich der GFZ errechnet sich ein Wert von 0,63. Die Baugrenzen werden mit dem Bauvorhaben überschritten. Die ursprünglich vorgesehene Doppel-/Reihenhausbebauung mit dem westlichen Nachbarn kann nicht mehr vollzogen werden, da dieser bereits abweichend von Bebauungsplan ein Einzelhaus errichtet hat.

Auf dem Grundstück soll eine Grenzgarage außerhalb festgelegter Baugrenzen errichtet werden, zwei weitere schließen sich der vorhandenen Garagengruppe an. Insgesamt sind sechs Stellplätze vorgesehen.

Die Abstandsflächen erstrecken sich auf das westliche Nachbargrundstück (AF-Übernahme des Nachbarn liegt vor) und teils auf den sich östlich anschließenden Bahndamm.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Abweichung vom Baufenster,
- Anbringen von Balkonen an der Südseite,
- Garage max. 3,00m (mittlere Wandhöhe),
- abweichender Garagenstandort.

Diesen Befreiungen könnte aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen als architektonisch individuell gestaltete Entwürfe u.a. Baugrenzenüberschreitungen als Ausnahme zu. Im Baugebiet sind bereits verschiedene Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen und größere Baukörper entstanden. Selbst bei den Garagengruppen ist eine aufeinander abgestimmte einheitliche Bauweise mittlerweile nicht mehr festzustellen, so dass auch hier die beantragte Befreiung gewährt werden kann.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“.

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

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Abweichung vom Baufenster
- Anbringen von Balkonen an der Südseite
- Garage max. 3,00m (mittlere Wandhöhe)
- abweichender Garagenstandort

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. Das ungeteilte Grundstück ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen.

Auf Punkt II. Hinweise Nr. 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Anger“ wird hingewiesen.

Das Landratsamt wird gebeten, Abstandsflächenberechnung und angegebene Höhenlage auf Richtigkeit zu überprüfen, die Deutsche Bahn wird vom Bauvorhaben tangiert und ist daher am Verfahren zu beteiligen.

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 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (16/2020) zur Nutzungsänderung von Praxis und Büro zu Wohnen (2WE) und Erweiterung der Wohnung im 1. DG durch DG Ausbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 256 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 27

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Befreiungen sind nicht beantragt

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 Bauvoranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid (10/2020) zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/182 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 48

Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport.

Für das Bauvorhaben ist der Bebauungsplan „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“ maßgebend. Dieser schreibt für das Baugrundstück und das benachbarte Anwesen Doppelhausbebauung an einer nordseitigen Baulinie vor.

Es ist eine Überschreitung der Baulinie um 3 m nach Norden beantragt. Die geplante Garage soll ebenfalls nach Norden mit 5 m Stauraum zur Kilianstraße hin errichtet werden. Die Schaffung eines weiteren Stellplatzes ist durch die Errichtung eines Carports an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die vorgegebene Baulinie ist in diesem Straßenzug bereits mehrfach nicht eingehalten worden, des Weiteren sind auch Doppelhäuser in versetzter Bauweise vorzufinden. Den beantragten Befreiungen stehen aus Sicht der Verwaltung städtebauliche Gründe nicht entgegen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“.

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

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baulinie nach Norden,
- Standort der Garage und des Carports.

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Aufgrund der Stellung des Carports im Vorgartenbereich bis an den öffentlichen Grund, wird einer eventuellen Verschalung der Seitenwände aus verkehrsrechtlichen Gründen nicht zugestimmt.

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 2.2 Antrag auf Vorbescheid (11/2020) zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/75 Gemarkung Hallstadt, Ginsterweg 8

Für das Bauvorhaben ist der Bebauungsplan „Nr. 1E, Hallstadt Süd“ maßgebend. Dieser weist ein Baufenster von ca. 14 m x 13 m bei nur einem Vollgeschoß aus. Der Bebauungsplan lässt entlang der Ortstraßen ringsum eine Bauweise von II zu, im inneren Bereich der Wendepalte ist die Anzahl der Vollgeschosse jedoch nur auf max. I VG begrenzt.

Die Bauvoranfrage beinhaltet die Errichtung eines Wohnhauses in der Bauweise E + 1 mit Garage und Carport.

Der Bauherr möchte das Wohnhaus (12 m x 10 m) um 2 m nach Norden verschieben. An der östlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung eines zusätzlichen Carports beabsichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung wäre, aufgrund der vorherrschenden Bauweise, auch im „inneren Bebauungsbereich in diesem konkreten Fall, ein Wohnhaus mit Bauweise E + 1 denkbar.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

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

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

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden und Osten,
- zweites Vollgeschoß im Obergeschoß,
- Standort des Carports.

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt 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 3 Mitteilungen

Bürgermeister Söder informiert den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss über nachfolgende Themen:

- Die Bauarbeiten der St.-Joseph-Stiftung im innerstädtischen Quartier sind weit fortgeschritten, die dortigen Wohngebäude werden künftig durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Hinsichtlich Hausnummernzuteilung ist für das gesamte Areal provisorisch die Adresse „Pfarrer-Wachter-Straße 12“, lediglich unterschieden durch Buchstabenzusatz, vorgesehen. Es wird eine eigenständige Widmung des neuen Straßenzuges durch den Stadtrat angeregt. Vorgeschlagen werden, in Erinnerung an den ehemaligen Pfarrer und Ehrenbürger, die Bezeichnungen „Pfarrer-Eizenhöfer-Straße“ oder „Pfarrer-Eizenhöfer-Weg“. Die Namensgebung soll, vor Entscheidung durch den Stadtrat, in den einzelnen Fraktionen nochmals erörtert werden. Im Anschluss an die vom Stadtrat getroffene Namensgebung kann die förmliche Widmung durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschlossen werden.
- Beantwortet werden die Fragen aus der letzten Ausschusssitzung zu den Themen
 - Verengung des Gehweges ab dem Anwesen „Bahnhofstraße 5“. Die Fußgänger sind aufgrund der Baustelle „Bahnhofstraße 1“ aufgefordert, den gegenüberliegenden Gehweg zu benutzen.
 - Die Ausfahrt des Wertstoffhofes in die Straße „An der Feuerwehr“ wird häufig als Einfahrt benutzt. Dies wird künftig durch entsprechende Beschilderung unterbunden.
 - Das Parken im Bereich „An der Marktscheune“ ist für die gesamte Fläche geregelt. Fahrzeuge dürfen nur innerhalb der markierten Flächen abgestellt werden. Zuwiderhandlungen werden durch die örtliche Parküberwachung entsprechend geahndet.

zur Kenntnis genommen

TOP 4 Wünsche und Anfragen

- **Stadtrat Werner:**

Stellt fest, dass die Verkehrsfläche „An der Marktscheune“ zunehmend von Fahrzeugführern - vor allem während der Ampelrotphasen - als Umgehung der Kreuzung und als schnelle Verbindung zur Bamberger Straße genutzt wird. Die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 10 km/h wird hierbei häufig nicht beachtet und teils gravierend überschritten.

Die Thematik ist bekannt und wird in einer der nächsten Sitzungen im Stadtrat behandelt. Vorab wird eine Ortseinsicht mit den Ratsmitgliedern erfolgen. Zur Diskussion wird eine Datenauswertung der zurzeit dort aufgestellten Geschwindigkeitswarnanlage vorgelegt. Des Weiteren werden die mit der Parküberwachung beauftragte Mitarbeiterin sowie Vertreter des Ordnungsamtes zur Sitzung geladen.
- **Stadträtin Birk:**

Die bauliche Verengung der Mainbrücke beschränkt sich mittlerweile nur auf die Bereiche direkt hinter den Lichtsignalanlagen, so dass im Notfall Rettungsfahrzeuge die Brücke im Gegenverkehr passieren können. Die Fahrzeugführer sollten jedoch im Regelbetrieb darauf hingewiesen werden, die Brücke aus statischen Gründen nur mittig zu befahren. Es wird die Anbringung eines entsprechenden Hinweisschildes angeregt.
- **Stadtrat Diller M.:**

Die Kunden der Geschäfte in der Marktscheune benutzen vornehmlich die oberirdisch angelegten Stellplätze bzw. die dortigen Verkehrsflächen zum Kurzzeitparken. Es sollte daher mittels Hinweisschild auf die kostenfreien Parkplätze in der Tiefgarage hingewiesen werden.

Die Tiefgaragenstellplätze sind auch nur zum Teil ausgelastet. Dies wird unter anderem auf den relativ engen Kurvenradius der Ausfahrt zurückgeführt.
- **Stadtrat Wolf L.:**

Vertritt die Meinung, dass eine rigorose Parküberwachung der Verkehrsflächen „An der Marktscheune“ sich bei abgehaltenen Veranstaltungen als kontraproduktiv erweisen würde.

Getroffene Parkregelungen sind einzuhalten und sollten nicht durch Ausnahmen aufgeweicht werden. Dies gelte auch bei Veranstaltungen, wie aus den Reihen des Gremiums zu hören ist.
- **Stadtrat Czepluch:**

Regt - um dem zunehmenden Durchgangsverkehr entgegenzuwirken - eine Entwidmung der öffentlichen Fläche „An der Marktscheune“ an.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in