



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 07.11.2022**

Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:07 Uhr
Ort:	Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

Ausschussmitglieder

Stadtrat Herbert Diller,
Stadtrat Andreas Groh,
Stadtrat Günter Hofmann,
Stadtrat Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadträtin Verena Luche,
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Harald Werner,
Stadtrat Peter Wolf,

Schriftführer/in

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

Entschuldigt:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Bauanträge

1.1 Antrag auf Baugenehmigung (59/2022) zur Aufstockung des Wohnhauses zu Wohnzwecken, Errichtung eines Abstellraumes, Erweiterung Wohn- und Essbereiches im Untergeschoss, Anbau eines offenen Treppenhauses und eines Aufzuges, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2403/10, 2390/53 und Teilgrundstücks Fl.Nr. 2390/51 Tfl. Valentinstraße 49b **BA/772/2022**

1.2 Antrag auf Baugenehmigung (60/2022) zur Errichtung eines Unterstandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/1, Gemarkung Hallstadt, Bachgasse 33 **BA/773/2022**

2 Bauvoranfragen

2.1 Antrag auf Vorbescheid (61/2022) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 720/148, 720/149, 720/150, Gemarkung Hallstadt, Lärchenweg 2 / Ahornweg 1 + 3 **BA/774/2022**

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 (59/2022) zur Aufstockung des Wohnhauses zu Wohnzwecken, Errichtung eines Abstellraumes, Erweiterung Wohn- und Essbereiches im Untergeschoss, Anbau eines offenen Treppenhauses und eines Aufzuges, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2403/10, 2390/53 und Teilgrundstücks Fl.Nr. 2390/51 Tfl. Valentinstraße 49b

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ (GEe2) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt eine Aufstockung des Gebäudes zu Wohnzwecken, die Errichtung eines Abstellraumes, die Erweiterung des Wohn- und Essbereiches im Untergeschoss sowie den Anbau eines offenen Treppenhauses und eines Aufzuges am bestehenden Wohnhaus. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude künftig unter Berücksichtigung der Erweiterungen eine Grundfläche von 351,55 m² (Außenmaße ca. 16,5 x 21,65 m) aufweisen wird. Durch die geplante Aufstockung erhält das Gebäude ein drittes Vollgeschoss. Aus den Bauantragsunterlagen ist ersichtlich, dass seitens der Bauherrin geplant ist, eine Teilfläche aus dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 2390/51 zu erwerben. Unter Einbeziehung der neu hinzukommenden Teilfläche und des ebenfalls im Besitz befindlichen Grundstücks Fl. Nr. 2390/53 errechnen sich bei einer gesamten Grundstücksgröße von dann ca. 1.385,14 m² eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,63.

Es ist vorgesehen einen Kinderspielplatz mit zusätzlicher Sandspielfläche in den Freiflächen des Grundstücks zu errichten. Hier befinden sich vier Bäume der 2. Wuchsordnung im Bestand. Das Gebäude weist zwei gegenläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° auf. Es sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes auf den Dächern beabsichtigt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Es wurden Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen beantragt. Hierbei erstreckt sich die Abstandsfläche des Anbaus teilweise auf das Nachbargrundstück Fl. Nr. 2390/52.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe2) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abweichung Abstandsfläche

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen.

Es gilt die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt. Die unbebauten Freiflächen sind gemäß Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

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 (60/2022) zur Errichtung eines Unterstandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 192/1, Gemarkung Hallstadt, Bachgasse 33

Das Bauvorhaben liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 BauGB. Maßgebend hierbei ist unter anderem, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines Unterstandes im rückwärtigen Grundstücksbereich. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplante Nebenanlage mit einer Grundfläche von 37,75 m² (Außenmaße ca. 5,2 x 7,26 m) und mit Flachdach errichtet werden soll. In der Baubeschreibung zum Bauantrag wurde angegeben, dass auf dem Dach die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen ist.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“.

Da sich der betreffende Unterstand im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet, der nicht von der Bachgasse aus einsehbar ist, wurde von einer städtebaulichen Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth abgesehen.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmungen

zum Bauvorhaben liegen nur teilweise vor, ob alle Nachbarn am Verfahren beteiligt wurden, ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinem Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Die unbebauten Freiflächen sind gemäß Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) der Stadt Hallstadt zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

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 (61/2022) zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 720/148, 720/149, 720/150, Gemarkung Hallstadt, Lärchenweg 2 / Ahornweg 1 + 3

Ein Investor plant, die nebeneinanderliegenden Baugrundstücke mit den Flurnummern 720/148, 720/149 und 720/150 mit einem durchgehenden Mehrfamilienhaus zu bebauen. Das Projekt wurde im Vorfeld der Anfrage der Stadtverwaltung vorgestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsvorschlag des Investors sah eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung unter Ausreizung und teilweisen Überschreitung der festgelegten Baugrenzen vor. Die Anlage der erforderlichen Stellplätze würde auf den Grundstücken erfolgen.

Seitens der Verwaltung wurde im Vorgespräch als Alternative zum Erhalt einer größeren Grünfläche eine Lösung mit Tiefgarage vorgeschlagen. Dies wäre nach Angaben des Investors wirtschaftlich realisierbar, wenn der westliche Baukörper an die vorgesehene Doppelhausbebauung angebaut werden könnte.

Gegenstand der Bauvoranfrage ist daher eine Bebauung mit einem durchgehenden Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage und einem Hauptzugang. Um den Anforderungen eines barriere-

freien Wohnens zu genügen, soll die Erschließung der Wohneinheiten mittels zentralen Aufzugs erfolgen. Zusätzlich sollen auf dem Baugrundstück begrünte Carports (lt. Beschreibung für Besucher) errichtet werden.

Weiter sind vorgesehen (lt. Angaben des Investors):

- PV-Anlage,
- begrünte Einhausung der erforderlichen Müllboxen,
- Befestigung der Tiefgaragenzufahrt mit Rasengittersteinen,
- Balkone bzw. Terrassen für alle Wohnungen,
- Spiel- und Freizeitflächen.

Der Wohnhauskomplex weist nach den Unterlagen eine Länge von 32,99 m und eine Breite von 12,99 m auf. Die Firsthöhe wird bei einem Kniestock von 0,50 m und einer Dachneigung von 35° mit 11,06 m angegeben.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Der Bebauungsplan sieht für die drei Baugrundstücke eine Doppelhausbebauung (720/149 u. 720/150) und eine Einzelhausbebauung (Fl.Nr. 720/148) vor. Für die östlichen Grundstücke ist eine Bauweise von zwei Vollgeschossen als zwingend, für das westliche Grundstück als Höchstmaß vorgeschrieben. Es sind Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Kommt eine Überschreitung/Abweichung von den festgelegten Baugrenzen/Baulinien im Falle einer Verschmelzung der Grundstücke in dem angefragten Maß in Betracht?
- Könnte das Dachgeschoß mit entsprechenden Erkern und Gauben zur Erhöhung der Wohnqualität versehen werden (In diesem Fall würde im Dachgeschoß abweichend ein 3. Vollgeschoß entstehen)?
- Wird bei Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse eine Befreiung hinsichtlich GRZ und GFZ in Aussicht gestellt?

Nach den Angaben des Investors könnte mit der Planung einer Tiefgarage auf dem Grundstück eine Begrünung von 41% erhalten bleiben. Oberirdisch sind lediglich 2 begrünte Carports für Besucher geplant. Das Mehrfamilienwohnhaus könnte – ähnlich der vorhandenen Bauweise wie im Wacholderweg 19, 21 und 23- auch versetzt angeordnet werden.

Hinweis der Bauverwaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hallstadt Süd sind bereits mehrere Baukörper mit teils nicht unerheblichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes festzustellen. Dabei handelt es sich um größere Baugrenzenüberschreitungen und Abweichungen von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Nach Erörterung der Bauvoranfrage im Gremium kann, aufgrund der heute vorgelegten Unterlagen, noch keine Entscheidung getroffen werden., Es erfolgt eine erneute Sitzungsbehandlung. Hierzu werden vom Antragsteller noch weitere Unterlagen gefordert:

- Vorlage einer Stellplatzberechnung,
- die erforderlichen Stellplätze sind dabei in der geplanten Tiefgarage nachzuweisen.
- Berechnungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl,
- Aussagen zur geplanten Oberflächenentwässerung. nach Möglichkeit Vorsehung einer Versickerung auf dem Baugrundstück.

Die Verwaltung wird, zur leichteren Beurteilung des Vorhabens, Vergleichswerte für einige größere Baukörper in der Umgebung die Grund- und Geschosßflächenzahlen überschlägig ermitteln.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid. Erst nach Vorlage der geforderten Unterlagen kann über die Bauvoranfrage entschieden werden.

zur Kenntnis genommen

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

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

Ottmar Schmaus
Schriftführer/in