



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 13.07.2020**

---

Beginn: 18:01 Uhr  
Ende: 18:52 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

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

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Ludwig Wolf, Vertretung für Herrn Herbert Diller

**Schriftführer/in**

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (31/2020) zum Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 2336/13 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 54 **BA/311/2020**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (32/2020) zum Um- und Ausbau des Dachgeschosses mit energetischer Sanierung und Umgestaltung beider Bestandswohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2424/1 Gemarkung Hallstadt, Erlweinstraße 9 **BA/307/2020**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (33/2020) zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 22 **BA/309/2020**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (34/2020) zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl. Nr. 638/1 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 38 **BA/312/2020**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (35/2020) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/214 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 26 **BA/313/2020**
- 1.6** Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (BVz. 55/2016, Az. LRA 20160852) zur Sanierung, Umbau und Anbau des Gebäudes zur Artothek und zum öffentlichen WC (inkl. Aufzug) auf dem Grundstück Fl. Nr. 52 Gemarkung Hallstadt, Fischergasse 6 **BA/316/2020**

### 2 Mitteilungen

### 3 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:01 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:

Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (BVz. 55/2016, Az. LRA 20160852) zur Sanierung, Umbau und Anbau des Gebäudes zur Artothek und zum öffentlichen WC (inkl. Aufzug) auf dem Grundstück Fl. Nr. 52 Gemarkung Hallstadt, Fischergasse 6

**Beschluss:**

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

**Angenommen: Ja 11 Nein 0**

Es erfolgte sodann Eintritt in die

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

#### TOP 1 Bauanträge

---

#### TOP 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (31/2020) zum Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 2336/13 Gemarkung Hallstadt, Bamberger Straße 54

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 13, Ferdinand-Steinheimer-Straße“ und innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Vom Büro RSP, Bayreuth liegt eine Stellungnahme vom 30.06.2020 vor:

*„Das Dachgeschoss soll zu Wohnzwecken ausgebaut werden und in diesem Zuge eine Gaube zum Hof, in der von der Bamberger Straße abgewandten Hofseite eingebaut werden, die Eingangssituation soll energetisch und gestalterisch verbessert, die derzeitigen Elemente rückgebaut werden.*

*Bei der Dachneugestaltung sollen naturrote Ziegel zum Einsatz kommen. Die Eingangstür soll farbig (nicht weiß) ausgeführt werden. Die Fassade sollte einen z. B. warmen, hellgrauen Farbton erhalten, der Sockel, darauf abgestimmt, einen anthrazitfarbenen Anstrich. Zur Vermeidung einer Störung der Wirkung des Walmdaches sollte die Gaube zum Hof nicht „aus der Fassade wachsen“, sondern durch die durchgehende Traufkonstruktion „im Dach“ liegen. Zur Gliederung der Fassade wird noch empfohlen, die Putzfaschen um die Fenster zur Fassadenfarbe (heller) abzusetzen.“*

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 30.06.2020.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 13, Östliche Ferdinand-Steinheimer-Straße“ und liegt im Geltungsbereich der Sanierungsatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Zulassung von Dachgauben

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits vorhanden.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Ausführungen zur Gestaltung des Büros RSP, Bayreuth, bei der baulichen Umsetzung mit einfließen zu lassen.

**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 (32/2020) zum Um- und Ausbau des Dachgeschosses mit energetischer Sanierung und Umgestaltung beider Bestandswohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 2424/1 Gemarkung Hallstadt, Erlweinstraße 9**

Der Antragsteller beabsichtigt einen Um- und Ausbau des Dachgeschosses mit energetischer Sanierung und Umgestaltung beider Bestandswohnungen.

Nach Feststellung des Landratsamtes Bamberg wurde die gesamte Dacheindeckung (einschließlich Dachlatten) des Wohnhauses entfernt. Auf telefonische Nachfrage des Landratsamtes bei der Bauleitung wurde mitgeteilt, dass der komplette Dachstuhl entfernt und mit 3° steilerer Dachneigung neu errichtet werden soll. Diese Baumaßnahme ist nach Art. 55 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) baugenehmigungspflichtig. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt nicht vor. Der Bauherr wurde daher aufgefordert, einen entsprechenden Bauantrag über die Stadt Hallstadt in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

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.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

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

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Überschreitung der Abstandsflächen zum Nachbaranwesen und zur Straßenmitte

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits vorhanden.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt wird gebeten die Anordnung der Stellplätze anhand des bereits genehmigten Bestands zu überprüfen.

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 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (33/2020) zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 22**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 22, Ellerweg“ sowie dessen Änderung „Nr. 22A, Ellerweg“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Doppelgarage in den Außenmaßen 8,99 m x 6,49 m mit Satteldach an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung hinsichtlich der Dachneigung.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 22, Ellerweg“ sowie dessen Änderung „Nr. 22A, Ellerweg“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiungen beantragt:

- Dachneigung Garagendach 20° anstatt mindestens 40° bis maximal 50°

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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 (34/2020) zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl. Nr. 638/1 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 38**

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.

Die Bauherrin beabsichtigt den Anbau einer Terrassenüberdachung mit den Maßen 4,20 m x 3,43 m an der südlichen Fassade des bestehenden Wohnhauses.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB.

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 vorhanden.

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 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (35/2020) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/214 Gemarkung Hallstadt, Kilianstraße 26**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung in den Außenmaßen 10,89 m x 11,26 m mit einem flach geneigten Walmdach.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen hinsichtlich der:

- Zahl der Vollgeschosse (II anstatt zwingend I)
- Errichtung eines Walmdachs anstatt eines Satteldachs
- Dachneigung (18° anstatt 22°-30°)

### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

In unmittelbarer Nachbarschaft sind Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss festzustellen. Eventuell ist bereits das ein oder andere Gebäude in dieser Reihe mit einem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss entstanden. Dies lässt sich allein über das äußere Erscheinungsbild jedoch nicht beurteilen und würde städtebaulich auch nicht unbedingt ins Blickfeld des Betrachters rücken. Der Bebauungsplan lässt eine Grundfläche von 0,4 zu, die zulässige GFZ beträgt jedoch 0,8. Dies birgt einen Widerspruch in den planerischen Festsetzungen in sich.

Das beantragte Bauvorhaben spiegelt architektonisch den heutigen Zeitgeist wider. Mit dem sehr flach geneigte Zelt-/Walmdach fügt sich das Wohngebäude aus Sicht der Verwaltung in die umliegende Bebauung ein, zumal der Bebauungsplan verschiedene Bauweisen auf engstem Raum zulässt (sowohl I als auch II). Die beantragte Befreiung hinsichtlich der Vollgeschossregelung in Verbindung mit einem flacher geneigten Walmdach ohne Kniestock ist daher durchaus vertretbar, solange das Gebäude sich hinsichtlich Kubatur und Firsthöhe an die direkten Nachbargebäude an der Kilianstraße orientiert.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt/Gründleinsbach“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Zwei Vollgeschosse anstatt zwingend ein
- Dachform als Walmdach anstatt Satteldach
- Dachneigung 18° anstatt 22° bis 30°

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 7 Nein: 4**

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadträte Hofmann, Wolf L., Wolf P., Stadträtin Luche

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

---

**TOP 1.6 Verlängerung des Antrages auf Baugenehmigung (BVz. 55/2016, Az. LRA 20160852) zur Sanierung, Umbau und Anbau des Gebäudes zur Artothek und zum öffentlichen WC (inkl. Aufzug) auf dem Grundstück Fl. Nr. 52 Gemarkung Hallstadt, Fischergasse 6**

Dem beantragten Bauvorhaben (BVz. 55/2016) wurde mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 04.07.2016 zugestimmt, die bauaufsichtliche Genehmigung vom Landratsamt Bamberg am 25.07.2016 unter Az. LRA 20160852 erteilt.

Die Stadt Hallstadt beantragt mit Schreiben vom 01.07.2020 die Verlängerung der Baugenehmigung.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Verlängerung.

Einer Verlängerung der Baugenehmigung vom 25.07.2016 (Az. LRA 20160852, BVz. 55/2016) um weitere zwei Jahre wird zugestimmt.

**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 Mitteilungen**

- Bürgermeister Söder stellt den Vorschlag des Ordnungsamtes zur Markierung von Parkflächen in der Landsknechtstraße vor. Es handelt sich um den Bereich zwischen der Einmündung Friedhofstraße und der Einmündung Königshofstraße.

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses nehmen nach Beantwortung der Fragen (Parkbereiche bei der Bäckerei bleiben, gegenüberliegende Einfahrten wurden beachtet) den Vorschlag des Ordnungsamtes zustimmend zur Kenntnis. Stadtrat Ludwig Wolf regt an, den gesamten Abschnitt von der Annakapelle bis zur Fahrschule in der Landsknechtstraße zu parkieren. Diese Anregung ist im Zuge einer Verkehrsschau



zu prüfen. Stadträtin Luche betont, dass es aus ihrer Sicht wichtig wäre, durch aktives Handeln der Stadt die Anzahl der Fahrzeuge im Stadtgebiet zu reduzieren.

- Bürgermeister Söder berichtet von der beschädigten Skulptur der Städtepartnerschaft mit Lempdes und der nach Öffnung des Marktplatzes alltäglichen Nutzung durch parkende Fahrzeuge, die nicht in den vorgesehenen Flächen stehen.

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses bestätigen die Nutzung und regen an, bei Falschnutzung Hinweisblätter an den Fahrzeugen anzubringen, die über die Nutzungspflicht der Parkflächen informieren.

- Bürgermeister Söder informiert die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zum Bebauungsplan ‚Neues Atrium‘ der Stadt Bamberg über die inhaltlich ähnliche Stellungnahme des Landratsamtes und des Marktes Hirschaid.

---

### **TOP 3      Wünsche und Anfragen**

- Stadtrat Karl fragt zur technischen Betriebsführung der Wasserversorgung durch die FWO nach einem Sachstandsbericht in Bezug auf die durchgeführten Arbeiten und die aufgewendeten Kosten. Bürgermeister Söder wird im Stadtrat hierzu für die nächste Stadtratssitzung im Herbst von der technischen Führungskraft einen Bericht anfragen.
- Stadträtin Luche berichtet von der verkehrswidrigen Nutzung der Fußgängerbrücke Am Vesperbild durch Motorräder, Roller, Fahrräder. Bürgermeister Söder beauftragt das Ordnungsamt, im Rahmen einer Verkehrsschau dies zu prüfen und einen Sachbericht für den BUV zu erarbeiten, der Vorschläge zur Beseitigung enthält.
- Stadtrat Dr. Kühlbrandt bittet um Prüfung der Möglichkeit, das Parken von Autos Ecke Karlstraße / Friedhofsstraße zu unterbinden, da die Nutzung der Parkplätze des Anwesens Karlstraße 4 stark erschwert bis unmöglich ist.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 18:52 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino  
Schriftführer/in