



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 07.09.2020**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:38 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Sitzungssaal, Mainstr. 2

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller, ab 18:20 Uhr anwesend,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,  
Stadträtin Verena Luche, zur nichtöffentlichen Sitzung ab 19:38 Uhr abwesend,  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**Schriftführer/in**

Rechtsassessorin Michaela Frizino,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauanträge

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (24/2020) zum Neubau Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 632/14, Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 22 **BA/339/2020**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (28/2020) zum Dachausbau in einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 3649/14 Gemarkung Hallstadt, Am Vesperbild 2 - Stellplatzablöse **BA/334/2020**
- 1.3 Antrag auf Baugenehmigung (36/2020) zum Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 316/3 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 53 **BA/314/2020**
- 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (38/2020) zum Dachgeschossumbau sowie Errichten einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 718, Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 8 **BA/322/2020**
- 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (40/2020) zur Nutzungsänderung im EG eines Zweifamilienhauses zu einer Heilpraktiker-Praxis auf dem Grundstück Fl. Nr. 222/1 Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 7 **BA/325/2020**
- 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (41/2020) zum Dachgeschossausbau mit errichten einer Gaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 290/4 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 13 **BA/341/2020**
- 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (42/2020) zur Umnutzung eines Dachgeschosses / Einbau einer Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/21 Gemarkung Hallstadt, Peuntstraße 23 **BA/342/2020**
- 1.8 Antrag auf Baugenehmigung (43/2020) zur Errichtung eines zweigeschossigen Stahlbalkons, Carportneubau und Neubau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2346/2 Gemarkung Hallstadt, P.-F.-Steinheimer-Straße 20 **BA/331/2020**
- 1.9 Antrag auf Isolierte Befreiung (44/2020) zur Errichtung eines Schrebergartenhauses aus Holz mit Ziegeldeckung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165, Schrebergartengebiet Roppach **BA/332/2020**
- 1.1 0 Antrag auf Baugenehmigung (45/2020) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 483 und 483/3 Gemarkung Hallstadt, Borstig 3 **BA/333/2020**
- 1.1 1 Antrag auf Baugenehmigung (46/2020) zur Nutzungsänderung eines ehem. Textilmarktes in einen Discount-Factory-Markt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/19 Gemarkung Hallstadt, Laubanger 32 **BA/335/2020**

- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (47/2020) zur Errichtung einer Doppel- **BA/336/2020**  
2 haushälfte mit Garage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 254/184 und  
254/163 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11
- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (48/2020) zur Errichtung einer Doppel- **BA/337/2020**  
3 haushälfte mit Einliegerwohnung und Garage auf den Grundstücken  
Fl. Nrn. 254/277 und 254/164 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11a
- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (49/2020) zum Aufstellen eines fahrba- **BA/340/2020**  
4 ren Minihauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2390/17 Gemarkung  
Hallstadt, Wilhelm-Hoegner-Straße 11
- 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (50/2020) zum Umbau und Erweiterung **BA/344/2020**  
5 St. Franziskus Haus für Kinder auf dem Grundstück Fl. Nr. 650/2  
Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 24

## 2 Mitteilungen

## 3 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 (50/2020) zum Umbau und Erweiterung St. Franziskus Haus für Kinder auf dem Grundstück Fl. Nr. 650/2 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 24

**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 Antrag auf Baugenehmigung (24/2020) zum Neubau Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 632/14, Gemarkung Hallstadt, Josefstraße 22

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 22.06.2020 ausführlich behandelt.

Dem Bauvorhaben wurde das Einvernehmen aus nachfolgenden Gründen nicht erteilt:

- Das Bauvorhaben fügt sich an der geplanten Stelle nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das unmittelbare Umfeld dort ist geprägt von kleineren Baukörpern.
- Einer Anordnung der Stellplätze nebeneinander entlang der Karlstraße wurde nicht zugestimmt. Durch die überbreite Ausfahrt ist die Sicherheit der Schulkinder gefährdet. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist aufgrund der Anordnung im unmittelbaren Kreuzungsbereich ebenfalls beeinträchtigt.
- Der Errichtung von Stellplätzen entlang der Josefstraße und dem hierdurch bedingtem Entfall von öffentlichen Stellplätzen wurde nicht zugestimmt.
- Einer wahlweisen Ausführung – wie beantragt – der Kfz-Abstellflächen als Stellplatz oder Carport wurde ohne nähere Konkretisierung nicht zugestimmt.

Gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag wurde nunmehr die Anlage der Stellplätze abgeändert. Der Stellplatzberechnung aus den Antragsunterlagen sind 9 Stellplätze zu entnehmen. Von ursprünglich geplanten Kfz-Abstellflächen sollen nun 6 nebeneinander entlang der Karlstraße angelegt und 3 auf dem Grundstück am Haus mit Zufahrt von der Josefstraße aus errichtet werden. Darüber hinaus verzichtet der Bauherr auf die Carportanlage. Diese Umplanung

stellt sicher, dass im Kreuzungsbereich die erforderliche Sicht für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

Der Spielplatz und der Abstellplatz für Räder und Müll werden auf dem östlichen Teil des Grundstücks gebaut.

Die befestigten Flächen werden – wie bereits ursprünglich im Grünflächenplan verzeichnet – versickerungsfähig ausgebildet, so dass das Oberflächenwasser nicht dem städtischen Kanal zugeführt wird.

Im Übrigen bleibt der Antrag unverändert.

Seitens des Antragstellers wurde der Verwaltung eine Kostenübernahmeerklärung per Mail übersandt, wonach die Kosten für Bordsteinabsenkung, Gehwegbefestigung und Aufgabe des öffentlichen Stellplatzes getragen werden.

Die Planänderung wurde dem Landratsamt Bamberg gegenüber im laufenden Baugenehmigungsverfahren vom Bauherrn angezeigt. Die Stadt Hallstadt wird vom Landratsamt um erneute Beurteilung gebeten.

### **Beschluss:**

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt verweist auf den in der Sitzung am 22.06.2020 bereits gefassten Beschluss 3.

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 an der geplanten Stelle nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die nähere Umgebung ist geprägt von kleineren Baukörpern und älteren Siedlungshäusern. Das relativ große Wohngebäude ist direkt von kleineren Wohnhäusern (E+D) umgeben und fügt sich hinsichtlich seiner Baumasse nicht harmonisch an dieser Stelle in die vorhandene Bebauung ein.

Hinsichtlich der zulässigen Bebauung sollen in Anlehnung an § 17 BauNVO die dort aufgeführten Obergrenzen des für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten werden. Hierbei sind die Werte für eine GRZ von 0,40 und einer GFZ von max. 0,80 einzuhalten. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. In Anlehnung an die Vorschriften der BauNVO ergibt sich somit eine max zulässige GRZ von 0,60.

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

Der geplanten Anordnung der Stellplätze (Nr. 1 bis 3 bzw. 4 bis 7 im geänderten Plan vom 02.09.2020) nebeneinander entlang der Karlstraße und westlich über eine weitere Zufahrt Josefstraße wird nicht zugestimmt. Dort würde zum Einen ein öffentlicher Stellplatz in der Josefstraße aufgegeben und zum Anderen verläuft hier der Schulweg für das östliche Einzugsgebiet. Die Sicherheit der Schulkinder und Gehwegbenutzer ist durch die Aneinanderreihung und damit verbundene mehrfache Gefährdung durch ausfahrende Fahrzeuge beeinträchtigt. Die Anordnung in Nähe zum Kreuzungsbereich Josef-/Karlstraße beeinträchtigt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die zu schaffenden Stellplätze sind daher über eine gemeinsame Zufahrt zu erschließen. Auf Art. 17 Abs. 5 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird aus den vorgenannten Gründen nicht erteilt.

**Angenommen: Ja: 9 Nein: 1**

**Anmerkung:**

Gegenstimme: Erster Bürgermeister Thomas Söder.

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 (28/2020) zum Dachausbau in einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 3649/14 Gemarkung Hallstadt, Am Vesperbild 2 - Stellplatzablöse**

Der vorgenannte Antrag wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 22.06.2020 behandelt. Hier wurde folgender Beschluss gefasst:

*„Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.*

*Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25, Vesperbild“.*

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

*Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:*

- *Abstandsflächen auf Nachbargrundstück, sowie Straßenraum*

*Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:*

- *Dachgauben länger als 2,5 m*
- *Mindestabstand der Dachgaube zum Giebelgesims unterschritten*

*Diesen Befreiungen wird zugestimmt.*

*Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.*

*Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Die neu zu schaffenden Stellplätze sind dem Wohngebäude Fl.Nr. 3649/14, Gemarkung Hallstadt, zugeordnet. Der Zufahrt zu diesen hat über das Baugrundstück Fl.Nr. 3649/14 zu erfolgen und nicht, wie aus den Planunterlagen ersichtlich, über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 3649/4, Gemarkung Hallstadt (B-Plan: privates Grün, ohne Zufahrt).*

*Das Einvernehmen wird erteilt.“*

Gemäß des vorliegenden Stellplatznachweises zum Bauantrag können aufgrund der beengten Situation durch ein Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich lediglich vier der geforderten fünf Stellplätze nachgewiesen werden. Mit Schreiben vom 02.08.2020 erklärt die Bauherrin, dass eine Stellplatzablöse von einem Stellplatz angestrebt wird.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag zur Stellplatzablöse vom 02.08.2020 zu einem bestehenden Antrag auf Baugenehmigung.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Ablöse eines Stellplatzes nach den Ausnahmevorschriften des § 3 der Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von KFZ-Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Hallstadt zu.

Die Verwaltung hat eine entsprechende Ablösevereinbarung gemäß Stellplatzsatzung mit dem Antragsteller zu schließen.

**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 (36/2020) zum Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 316/3 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 53**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Grabenstraße“ und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Hallstadt.

Es liegt eine Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, vom 06.07.2020 vor:

*„Die Bauherrschaft besitzt ein Wohngebäude aus jüngerer Zeit am Rande des Sanierungsgebietes der Stadt Hallstadt.*

*Das mit typischen Elementen der Entstehungszeit (2. Hälfte des 20. Jhd.) gestaltete, zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldach, wurde giebelständig zur Straße errichtet. Das Gebäude ist freistehend und wurde im Bereich der historisch als Gartenanlagen genutzten Flächen erbaut.*

*Das Gebäude soll nun im Zuge des Dachgeschossausbaus eine nach Westen orientierte Dachgaube mit Schleppdach erhalten.*

*Die gewählte Ausführungsart ist für Gebäude dieses Alters wohl angemessenen und üblich.*

*Hinsichtlich der Anordnung in der Westansicht fällt jedoch auf, dass hierfür keine Bezugspunkte in der Bestandsfassade herangezogen wurden und daher die Anordnung beliebig anmutet.*

*Die ausschließliche Orientierung am Grundriss (auch wohl an den Konstruktionselementen des bestehenden Dachstuhl) und an wirtschaftlichen Gesichtspunkten werden gesehen, erweisen sich als Sachzwänge für eine angemessene Gestaltung jedoch nicht als zielführend.*

*Es wird daher empfohlen, unter Berücksichtigung der Fensterachsen der Normalgeschosse die Anordnung der Gaube (oder auch mehrerer Gauben) im Dach noch einmal zu prüfen.*

*Alternativ wären, bei einer deutlich höheren Lichtausbeute in diesem Fall sogar Dachliegefenster als Mittel der Wahl angezeigt und gestalterisch hinnehmbar.“*

Die nähere Prüfung der Antragsunterlagen hat ergeben, dass der Antragsteller mit einem Antrag auf Baugenehmigung das falsche Verfahren gewählt hat. Da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und auch keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt sind, wird der Antrag im Zuge der laufenden Verwaltung zur Vorlage im Genehmigungsverfahren behandelt.

## **zur Kenntnis genommen**

---

**TOP 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (38/2020) zum Dachgeschossumbau sowie Errichten einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 718, Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 8**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15, Kapellberg“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt einen Dachgeschossumbau bzw. -ausbau sowie der Errichtung einer Dachgaube auf dem bestehenden Wohnhaus.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht ein zusätzliches drittes Vollgeschoss im bestehenden bisher zweigeschossigen Wohnhaus. Diese Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung in diesem konkreten Fall erteilt werden, da sich das bestehende Gebäude hinsichtlich der Kubatur und vor allem der Firsthöhe nicht wesentlich verändert und die Errichtung von Dachgauben den heutigen architektonischen Zeitgeist widerspiegelt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15, Kapellberg“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Dachgeschoss als drittes Vollgeschoss anstatt zwingend I

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche 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 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (40/2020) zur Nutzungsänderung im EG eines Zweifamilienhauses zu einer Heilpraktiker-Praxis auf dem Grundstück Fl. Nr. 222/1 Gemarkung Hallstadt, Mainstraße 7**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt eine Nutzungsänderung von „Wohnen“ im EG eines Zweifamilienhauses zu einer Heilpraktiker-Praxis mit einer Nutzfläche von 50,28 m<sup>2</sup>.

Den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass das Bauvorhaben im Bereich einer gemischten Baufläche, Kerngebiet liegt. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Kerngebieten grundsätzlich zulässig. Der Betrieb einer Heilpraktiker-Praxis ist hier als gesundheitlicher Zweck zu verstehen.

Den Antragsunterlagen ist eine Abweichung von örtlichen Bauvorschriften – hier in Form der Stellplatzsatzung - beigefügt. Laut Antragsunterlagen sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Es wird beantragt, dass ein nötiger dritter Stellplatz für das Parken von Patienten (geringer Besucherverkehr) auf dem angrenzenden städtischen Grundstück Fl. Nr. 223/2 Gemarkung Hallstadt, An der Marktscheune 1 nachgewiesen werden soll.

Im Zuge des Bauvorhabens zur Errichtung einer Marktscheune mit Tiefgarage und Kulturboden wurden im Umgriff des Grundstücks insgesamt 114 Stellplätze errichtet. Dieser Stellplatzbedarf wird laut Baugenehmigung vor Allem durch den Regionalmarkt, den Kulturboden sowie als Ausgleich der entfallenen Parkfläche des Sparkassengebäudes ausgelöst und werden für den entsprechenden Stellplatznachweis benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Nachweis des erforderlichen Stellplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 223/2 demnach nicht möglich. Es wird empfohlen den erforderlichen Stellplatzbedarf durch Ablöse eines Stellplatzes nach den Ausnahmvorschriften des § 3 der Stellplatzsatzung anzustreben.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle eine „Gemischte Baufläche, Kerngebiet“ (MK1) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

- Nachweis eines Stellplatzes auf städtischem Nachbargrund

Dieser Abweichung wird nicht zugestimmt.

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 wird empfohlen einen Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes gem. § 3 der städtischen Stellplatzsatzung einzureichen.

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 (41/2020) zum Dachgeschossausbau mit errichten einer Gaube auf dem Grundstück Fl. Nr. 290/4 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 13**

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 Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung einer Dachgaube und Loggia mit einer Breite von 3,44 m auf der westlichen Gebäudeseite.

**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.

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

Das Landratsamt Bamberg wird gebeten die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze 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 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (42/2020) zur Umnutzung eines Dachgeschosses / Einbau einer Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/21 Gemarkung Hallstadt, Peuntstraße 23**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4a, Peunt-Gründleinsbach“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vor-

haben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt die Umnutzung eines Dachgeschosses mit Einbau einer Wohnung in einem bestehenden Wohnhaus.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie einer Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ). Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht ein zusätzliches zweites Vollgeschoss im bestehenden bisher eingeschossigen Wohnhaus. Aufgrund dieses zusätzlichen Vollgeschosses, ändert sich zudem die Geschossflächenzahl des Gebäudes auf 0,65 und die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 0,5 wird nun überschritten.

Diesen Befreiungen kann aus Sicht der Verwaltung in diesem konkreten Fall zugestimmt werden, da sich das bestehende Gebäude hinsichtlich der Kubatur und vor allem der Firsthöhe nicht wesentlich verändert.

### **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:

- 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss anstatt zwingend I
- Geschossflächenzahl 0,65 anstatt 0,5

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche 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 1.8    Antrag auf Baugenehmigung (43/2020) zur Errichtung eines zweigeschossigen Stahlbalkons, Carportneubau und Neubau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2346/2 Gemarkung Hallstadt, P.-F.-Steinheimer-Straße 20**

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 Bauherr beabsichtigt den Anbau eines zweigeschossigen Stahlbalkons in den Maßen 2 m x 4,95 m an der östlichen Seite des bestehenden Wohnhauses, die Errichtung eines Grenz-Carports zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und Bestandsgebäude sowie den Neubau eines Nebengebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Bei den beiden geplanten Nebengebäuden handelt es sich jeweils um Grenzbebauungen, welche bereits beim Erwerb des Anwesens durch den Bauherrn als Bestand anzusehen waren. Aufgrund des baulichen Zustands dieser Anlagen, wurden diese abgebrochen und sollen nun mit den bisherigen Abmessungen neu errichtet werden. Hierbei ergibt sich eine Grenzbebauung auf dem Grundstück von 21,30 m. Den Antragsunterlagen ist ein Antrag auf Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Länge der Grenzbebauung über 15 m gemäß Art. 6 BayBO beigelegt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen, welche durch das Bauvorhaben ausgelöst werden und nicht auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden können, sind entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärungen für die Nachbargrundstücke Fl. Nrn. 2346/1 und 2346/3 beigelegt. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke willigten jeweils durch Unterschrift der Abstandsflächenübernahme ein.

#### **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:

- Länge der Grenzbebauung über 15 m

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Erforderliche 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 1.9 Antrag auf Isolierte Befreiung (44/2020) zur Errichtung eines Schrebergartenhauses aus Holz mit Ziegeldeckung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165, Schrebergartengebiet Roppach**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 20, Schrebergartengebiet Roppach“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist Öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 07.09.2020 Seite 12 von 21

ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Schrebergartenhauses aus Holz mit Ziegelddeckung in den Außenmaßen 4,05 m x 5,25 m mit angebautem Abstellschuppen in den Maßen 1,50 m x 2,50 m. Die daraus resultierende Grundfläche der geplanten Anlage beläuft sich somit auf 25,01 m<sup>2</sup>. Das Schrebergartenhaus soll innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die zulässige überbaubare Grundfläche auf maximal 20 m<sup>2</sup> beschränkt und wird mit dem beantragten Gebäude mit 25,01 m<sup>2</sup> Grundfläche um 5,01 m<sup>2</sup> überschritten. Aus Sicht der Verwaltung kann in diesem konkreten Fall einer Überschreitung der Grundfläche um 5,01 m<sup>2</sup> zugestimmt werden, da die bauliche Anlage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet wird und allen übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen werden. Zudem ist das Gebäude dem Baugebiet nicht wesensfremd und in ähnlicher Form schon mehrfach vorhanden.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Isolierte Befreiung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 20, Schrebergartengebiet Roppach“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen (Nutzungsart: Schrebergarten)

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Überbaubare Grundfläche 25,01 m<sup>2</sup> anstatt max. 20 m<sup>2</sup>

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung des Grundstücks hinsichtlich Zuwegung ist gesichert.

Dem Antrag 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 1.10 Antrag auf Baugenehmigung (45/2020) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 483 und 483/3 Gemarkung Hallstadt, Borstig 3**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Nr. 29, Borstig“. Innerhalb des Geltungsbereiches einer Innenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben 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 Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Grundfläche von 136,17 m<sup>2</sup> und einer Garage mit einer Grundfläche von 55,29 m<sup>2</sup>. Die Dachform soll als versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 10° und 15°ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Abstandsflächen, welche durch das Bauvorhaben ausgelöst werden und nicht auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden können, ist eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung für das Nachbargrundstück Fl. Nr. 483/2 beigefügt. Die Eigentümerin des Nachbargrundstücks willigte durch Unterschrift der Abstandsflächenübernahme ein.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Nr. 29, Borstig“.

In der Innenbereichssatzung ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Anzahl der Vollgeschosse von I auf II

Dieser Befreiung 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.

Auf eine mögliche Immissionsproblematik wird hingewiesen.

**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 1.11 Antrag auf Baugenehmigung (46/2020) zur Nutzungsänderung eines ehem. Textilmarktes in einen Discount-Factory-Markt auf dem Grundstück Fl. Nr. 1792/19 Gemarkung Hallstadt, Laubanger 32**

Das Flurstück 1792/19 der gegenständlichen Nutzungsänderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“. Innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Gewerbefläche wurde in der Vergangenheit für einen Textilmarkt genutzt. Der Bauherr beabsichtigt künftig eine Nutzung für einen Mischsortimenter mit 647,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit max. Sortimentsfestlegung hinsichtlich der Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> für Textilien und 600 m<sup>2</sup> für Discount-Factory fest.

Zur Umsetzung der Nutzungsänderung bedarf das Vorhaben einer Befreiung hinsichtlich der

- SO GEH Sortimentsfestlegung max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Discount-Factory,

da der im Gebäude bereits vorhandene Mischsortimenter eine Verkaufsfläche von 484,01 m<sup>2</sup> nutzt.

#### Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der geplanten Nutzungsänderung steht nach Abzug der vorhandenen Nutzung noch eine Verkaufsfläche von (600 m<sup>2</sup> - 484,01 m<sup>2</sup>) 115,99 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Befreiung umfasst eine Verkaufsfläche von (647,65 m<sup>2</sup> - 115,99 m<sup>2</sup>) 531,66 m<sup>2</sup> für die Nutzung als Verkaufsfläche für Discount-Factory.

Diese künftige Nutzung erfolgt gemäß der im Bebauungsplan SO GEH festgesetzten Sortimentsfestlegung. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt, weil die Sortimentsfestlegung im SO GEH im Bebauungsplan eine Nutzung der Fläche auf dem Flurstück für Discount-Factory vorsieht. Die Überschreitung der festgesetzten Verkaufsflächenquadratmeter innerhalb des festgesetzten Sortiments stellt keine Tangierung der Grundzüge der Planung dar, da die Festsetzung der Nutzung für Textilien zugleich nicht genutzt werden wird.

Die künftige Nutzung ist auch städtebaulich vertretbar, da die Gebäudekubatur nicht verändert werden soll.

Das Projektmanagement der ARGE B2H2 wurde seitens der Verwaltung von dem Sachverhalt zur Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes unterrichtet.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Nutzungsänderung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit Sortimentsfestlegung Textilien max. 700 m<sup>2</sup>, Discount-Factory max. 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

Überschreitung der im SO GEH erfolgten Sortimentsfestlegung max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Discount-Factory um 531,66 m<sup>2</sup>, da der im Gebäude bereits vorhandene Mischsortimenter eine Verkaufsfläche von 484,01 m<sup>2</sup> nutzt.

Die Überschreitung erfolgt innerhalb der festgesetzten Sortimente; die beantragte Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser 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: 11 Nein: 0**

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

---

**TOP 1.12 Antrag auf Baugenehmigung (47/2020) zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 254/184 und 254/163 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11**

Bereits in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 09.03.2020 wurde der Antrag auf Baugenehmigung (14/2020) zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/183 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11, dem Gremium vorgestellt und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Im Nachgang der Sitzung, wurde der Bauantrag dem Landratsamt Bamberg zur Genehmigung weitergeleitet. Bei der Vorprüfung im Landratsamt stellte sich heraus, dass in der Zwischenzeit die Teilung des Grundstücks vollzogen wurde und deshalb nun für jedes Grundstück bzw. Fl. Nr. ein separater Bauantrag zu stellen sei.

Es liegen dem Gremium nun zwei Bauanträge – pro Doppelhaushälfte jeweils ein Bauantrag – zur Entscheidung vor. Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zum ursprünglich eingereichten und behandelten Bauantrag.

**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

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. Das ungeteilte Grundstück war 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 (entsprechend der Beschlussfassung vom 09.03.2020).

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

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 1.13 Antrag auf Baugenehmigung (48/2020) zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 254/277 und 254/164 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11a**

Bereits in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 09.03.2020 wurde der Antrag auf Baugenehmigung (14/2020) zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/183 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11, dem Gremium vorgestellt und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Im Nachgang der Sitzung, wurde der Bauantrag dem Landratsamt Bamberg zur Genehmigung weitergeleitet. Bei der Vorprüfung im Landratsamt stellte sich heraus, dass in der Zwischenzeit die Teilung des Grundstücks vollzogen wurde und deshalb nun für jedes Grundstück bzw. Fl. Nr. ein separater Bauantrag zu stellen sei.

Es liegen dem Gremium nun zwei Bauanträge – pro Doppelhaushälfte jeweils ein Bauantrag – zur Entscheidung vor. Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zum ursprünglich eingereichten und behandelten Bauantrag.

**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
- Nebengebäude Dachneigung 35°

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. Das ungeteilte Grundstück war 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 (entsprechend der Beschlussfassung vom 09.03.2020).

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

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 1.14 Antrag auf Baugenehmigung (49/2020) zum Aufstellen eines fahrbaren Minihauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2390/17 Gemarkung Hallstadt, Wilhelm-Hoegner-Straße 11**

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.

Die Bauherrin beabsichtigt das Aufstellen eines sogenannten Tiny-House mit einer Grundfläche von 19,81 m<sup>2</sup> (Außenmaße 7,86 m x 2,52 m) und einer Höhe von 4,00 m. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das geplante Tiny-House mit der Achse aufgestellt werden soll. Nach Rücksprache mit der Bauherrin wird das Minihaus jedoch während der gesamten Standzeit nicht bewegt werden.

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung hinsichtlich der Dachform. Es handelt sich um das Aufstellen eines fahrbaren Minihauses mit einem leichten Pultdach. Im Bebauungsplan sind im Allgemeinen Wohngebiet lediglich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° - 48° vorgesehen. Da das Aufstellen jederzeit rückgängig gemacht werden kann, z. B. durch Wegfahren des Anhängers und Aufstellen an einem anderen Ort, kann diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung in diesem konkreten Fall erteilt werden.

**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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Pultdach anstatt Sattel- oder Walmdach 10°-48°

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist als gesichert anzusehen. Aufgrund der Besonderheit des Bauvorhabens zur Möglichkeit von temporären Aufstellungsorten der sogenannten Tiny-Häuser, werden hinsichtlich der Hausanschlussleitungen Übergabeschächte in Nähe der Grundstücksgrenze gesetzt. Die entstehenden Kosten für die entsprechenden Übergabeschächte sind von der Bauherrin zu tragen.

Erforderliche 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 1.15 Antrag auf Baugenehmigung (50/2020) zum Umbau und Erweiterung St. Franziskus Haus für Kinder auf dem Grundstück Fl. Nr. 650/2 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 24**

Das beabsichtigte Bauvorhaben liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich somit nach § 34 BauGB. Insbesondere muss sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigen für das zu bebauende Grundstück Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ auf.

In der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung vom 08.04.2020 wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen für eine temporäre Erweiterung des Kinderhauses erteilt. Die Baugenehmigung für die temporäre Erweiterung ist mit einer Befristung bis zum 30.09.2021 erteilt worden.

Der Antrag sieht nun den eigentlichen Umbau und Erweiterung des „Hauses für Kinder St. Franziskus“ vorhandenen Gebäudes mittels eines eingeschossigen Anbaus mit Dachterrasse vor. Die Erweiterung umfasst 389 m<sup>2</sup> Grundfläche im südwestlichen Grundstücksteil.

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt sind pro 20 Kinder ist 1 Stellplatz auszuweisen. Es werden bereits durch die temporäre Erweiterung 99 Kinder betreut, womit insgesamt 5 Stellplätze auszuweisen waren. Die Anzahl der Betreuungsplätze für Kinder wird im Vergleich zur temporären Erweiterung nicht verändert und bleibt bei 99 Betreuungsplätzen. Somit ist der Stellplatzbedarf bereits durch den aktuellen Baubestand abgedeckt.

**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. Im Flächennutzungsplan ist für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungsart „Kindergarten“ dargestellt.

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

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits 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 2      Mitteilungen**

- Bürgermeister Söder teilt mit, dass der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 05.10.2020 eine Ortsbegehung im Stadtgebiet durchführen wird, um vor Ort unterschiedliche Themen zu besprechen. Gesonderte Einladung mit Uhrzeit und Treffpunkt (geplant ist 17 Uhr am Bahnhof) wird noch verschickt.

- Kanalsanierung

Gemäß Eigenüberwachungsverordnung (EÜV) sind Kanalleitungen in regelmäßigen Abständen auf Schäden zu untersuchen.

Im Rahmen des 1. Abschnittes der 10-jährigen Wiederholungsinspektion wurden Haltungen in einer Gesamtlänge von ca. 13,9 km Länge untersucht. Die Gesamtlänge der Kanalisation beträgt ca. 65,7 km.

Die Gesamtlänge der zu sanierenden Haltungen beträgt 3076,9 m. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass in vielen Haltungen nur ein punktförmiger Schaden zu sanieren ist und nicht die ganze Haltung.

Sämtliche Schäden werden in grabenloser Bauweise saniert, d.h. es erfolgt kein Straßenaufbruch.

Die Schäden werden in 6 Zustandsklassen eingeteilt, von ZK 0 – umgehender Handlungsbedarf bis ZK 5 – kein Handlungsbedarf.

Zur Ermittlung der Sanierungskosten wurden vorerst nur die Zustandsklassen 0 und 1 (kurzfristiger Handlungsbedarf) herangezogen.

Die Kosten betragen:

ZK 0:	156.000,00 €
ZK 1:	<u>977.640,00 €</u>
	1.134.040,00 € netto

- Vorentwurf Stellplatzsatzung

Die Mitglieder des Ausschusses werden gebeten, Rückmeldungen zum Entwurf an das Bauamt schriftlich mitzuteilen, damit die Satzung in der Stadtratssitzung am 23.09.2020 beschlossen werden kann.

---

## **TOP 3      Wünsche und Anfragen**

Stadtrat Wolf fragt nach dem Stand der Herstellung des Grundstücks am Oberen Kapellberg. Bürgermeister Söder verweist auf die Existenz der Baugenehmigung und die ausbleibende Bautätigkeit des Eigentümers aufgrund fehlender Bauverpflichtung.

Stadtrat Werner moniert die ausbleibende Durchführung des Hochwasserschutzes seitens des WWA.

Stadtrat Werner stellt fest, dass die Ausschreibungen zur Sanierung der Mainbrücke seitens des Staatlichen Bauamtes noch nicht begonnen wurden. Der Zeitpunkt der Fertigstellung der Ersatzbrücke rückt so in die Zukunft.

Stadtrat Werner erfragt den Sachstand zur Umsetzung der Installation der öffentlichen Toilette im Stadtpark und erbittet konkrete Rückmeldung zur geplanten Umsetzung in der nächsten Sitzung.

In dem Zusammenhang bittet er darum, die öffentliche Toilette in der Bahnhofstraße geöffnet zu lassen.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Michaela Frizino  
Schriftführer/in