



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 20.06.2022**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 20:10 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,  
Stadträtin Verena Luche,  
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,  
Stadtrat Marco Stiefler,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Ludwig Wolf, Vertretung für Herrn Dr. Gerd Kühlbrandt,

**Schriftführer/in**

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

**Referenten**

Planungsgruppe Strunz Frank Schönfelder, zu TOP 2.1 und 2.2,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

### 1 Bauanträge

- 1.1** Antrag auf Baugenehmigung (23/2022) zum Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 83/11 Gemarkung Dörfleins, Dammstraße 10 **BA/714/2022**
- 1.2** Antrag auf Baugenehmigung (27/2022) zum Neubau einer Sauna auf dem Grundstück Fl. Nr. 671 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23 **BA/709/2022**
- 1.3** Antrag auf Baugenehmigung (28/2022) zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl. Nr. 2464/7 Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 5 **BA/706/2022**
- 1.4** Antrag auf Baugenehmigung (29/2022) zum Umbau eines Einfamilienhauses zum Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/83 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 12 **BA/707/2022**
- 1.5** Antrag auf Baugenehmigung (30/2022) zur Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zur Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 963/1 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser Straße 20 **BA/708/2022**
- 1.6** Antrag auf Baugenehmigung (31/2022) zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 663, 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12a **BA/716/2022**
- 1.7** Antrag auf Baugenehmigung (32/2022) zur Errichtung eines Balkons im 1. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 127 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelser Straße 28 **BA/710/2022**
- 1.8** Antrag auf Baugenehmigung (33/2022) zum Anbringen von Werbeanlagen (Einzelbuchstabenanlagen, Leuchttransparente, Pylon, Fahnen) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/9 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 26 **BA/711/2022**
- 1.9** Antrag auf Baugenehmigung (34/2022) zur Verlängerung einer temporären Basisstation für das Mobilfunknetz mit Container und Abspannung auf einem Tandem-Fahrgestell auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130 **BA/712/2022**
- 1.10** Antrag auf Baugenehmigung (35/2022) zum Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 809 Gemarkung Hallstadt, Borstig 20 **BA/713/2022**

- 1.11** Antrag auf Baugenehmigung (36/2022) zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 22 **BA/717/2022**
- 1.12** Antrag auf Baugenehmigung (21/2022) zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2466, 2466/5, 2468, 2469, 2477, Gemarkung Hallstadt, Nähe Mainstümpfel **BA/701/2022**
- 1.13** Antrag auf Baugenehmigung (20/2022) zum Neubau eines Drogeriemarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2466, 2466/5, 2468, 2469, 2477, Gemarkung Hallstadt, Nähe Mainstümpfel **BA/700/2022**
- 1.14** Antrag auf Baugenehmigung (30/2021) zum Neubau eines LIDL Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2467, 2468 Tfl., 2469 Tfl., Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 28 **BA/722/2022**
- 2** Bauleitplanung
- 2.1** Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung Aufstellungsbeschluss **BA/718/2022**
- 2.2** Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB **BA/719/2022**
- 2.3** Bauleitplanung der Nachbargemeinden
- 2.3.1** Stadt Bamberg; Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan: Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger-Einkaufs-Zentrum - LEZ"; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **BA/703/2022**
- 2.3.2** Gemeinde Bischberg; 4. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Ziegelhüttenleithe“; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **BA/723/2022**
- 3** Parksituation im Bereich der Wendeplatte in der Angerstraße; Künftige Beschilderung **OA/075/2022**
- 4** Mitteilungen
- 5** 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 (23/2022) zum Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 83/11 Gemarkung Dörfleins, Dammstraße 10**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“. 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt den Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Wohnhaus. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass durch den Dachgeschossausbau nun eine dritte abgeschlossene Wohneinheit entsteht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist jedoch lediglich der Ausbau einzelner Giebelzimmer möglich. Das Bauvorhaben bedarf somit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich eines Ausbaus des kompletten Dachgeschosses.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Befreiung beantragt:

- Ausbau des Dachgeschosses anstatt einzelner Giebelzimmer

Die beantragte Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser 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 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (27/2022) zum Neubau einer Sauna auf dem Grundstück Fl. Nr. 671 Gemarkung Dörfleins, Oberer Kapellberg 23**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15D, Kapellberg“ in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Nr. 15, Kapellberg“. 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 „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau einer Sauna. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das geplante Nebengebäude zuzüglich einer überdachten Terrasse mit einer Grundfläche von 35,24 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 7,78 x 4,53 m) errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 570 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,62 und eine GFZ von 0,37 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen sowie der festgesetzten Baulinie, einer Überschreitung der GRZ auf 0,62 anstatt 0,4 und hinsichtlich des geplanten Flachdachs anstelle eines Pultdachs.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn durch Unterschrift erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 15D, Kapellberg“ in Verbindung mit den Festsetzungen des ursprünglichen 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:

- Überschreitung der Baugrenzen und Baulinie,
- Überschreitung der GRZ auf 0,62 anstatt 0,4,
- Errichtung Flachdach anstatt Pultdach.

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen 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 Flachdach ist flächig und dauerhaft fachgerecht zu begrünen; hierbei ist auf einen ausreichenden fachgerechten Schichtdeckenaufbau im Sinne des § 5 Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) zu achten.

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 (28/2022) zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl. Nr. 2464/7 Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 5**

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 die Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses und Anbau eines Balkons im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass durch den Dachgeschossausbau nun eine dritte abgeschlossene Wohneinheit entsteht. Die Balkonanlage soll mit einer Grundfläche von 5,19 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 3,46 m x 1,50 m) an der Nordfassade des bestehenden Wohnhauses errichtet werden.

Gemäß Stellplatznachweis werden drei Stellplätze auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 2464/7 errichtet. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Fl. Nr. 2464/9. Inwieweit eine dingliche Sicherung zum Betreten bzw. Überbauen der Nachbargrundstücke vorliegt ist den Bauantragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Da hier vor allem im Baubestand gearbeitet wird und sich der geplante Balkonanbau im Straßenabgewandten Bereich des Grundstücks befindet, der nicht von der Straße „Am Sportplatz“ 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. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten zu überprüfen, ob für den Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 2464/7 sowie für die Zufahrtssituation über das Grundstück Fl. Nr. 2464/9 jeweils Grunddienstbarkeiten zugunsten des Grundstücks Fl. Nr. 2464/8 eingetragen worden sind.

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 (29/2022) zum Umbau eines Einfamilienhauses zum Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 254/83 Gemarkung Dörfleins, Hirtenstraße 12**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“. 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Umbau eines Einfamilienhauses zum Mehrfamilienhaus. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 82,94 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 8,74 m x 9,49 m) durch einen zweigeschossigen Anbau um eine Grundfläche von 92,06 m<sup>2</sup> (Außenmaße Anbau ca. 10,24 m x 8,99 m) erweitert werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind somit bei 638 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,62 (GRZ I: 0,27) und eine GFZ von 0,54 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben löst einen Stellplatzbedarf von sieben Stellplätzen aus. Diese sollen über die bestehende Grundstückszufahrt östlich des Wohnhauses angefahren und im rückwärtigen Grundstücksbereich nachgewiesen werden. Hierbei sollen die bestehenden Nebengebäude der Fläche für die geplanten Stellplätze weichen und die Fläche sowie die Zufahrt mit Rasengittersteinen versickerungsfähig ausgebildet werden.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Norden, einer Dachneigung von 35° anstatt 20° - 30° und der Errichtung von Dachgauben. Zudem soll das Dachgeschoss im Ganzen und nicht nur einzelne Giebelzimmer ausgebaut werden.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn durch Unterschrift erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 7, Untere Hut“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Norden,
- Dachneigung 35° anstatt 20° - 30° ,
- Errichtung von Gauben,
- Ausbau des Dachgeschosses anstatt einzelner Giebelzimmer.

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

Der erforderliche Kinderspielplatz ist auf Grundlage der Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (-OFGS-) in ausreichender Größe auszustatten und mit Gehölzen zu begrünen.

Auf dem Grundstück soll ein Baum erster oder zweiter Wuchsordnung i. S. d. § 4 Abs. 3 OFGS gepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

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 (30/2022) zur Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zur Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 963/1 Gemarkung Dörfleins, Dörfleinser 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 die Nutzungsänderung der bestehenden Scheune in eine Wohnung.

Die geplante Wohnung löst durch ihre künftige Nutzung mit 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen aus. Um dem Stellplatzbedarf nachzukommen soll die Fläche für Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 963 Gemarkung Dörfleins nachgewiesen werden. Dieser Umstand bedarf einer dinglichen Sicherung durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Baugrundstücks. Ein entsprechender Nachweis hierzu ist vorzulegen.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

**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 gesichert.

Erforderliche Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt nachzuweisen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis sowie der Situation der Stellplätze im Bestand zu prüfen.

Ein Nachweis zur dinglichen Sicherung der Stellplätze auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 963 Gemarkung Dörfleins durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Baugrundstücks ist zu erbringen.

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 (31/2022) zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 663, 664 Gemarkung Hallstadt, Grabenstraße 12a**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Westliche Karlstraße“. 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Antragsteller beabsichtigt im rückwärtigen Grundstücksteil die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle keine überbaubaren Flächen fest.

Im Bereich des Bebauungsplans sind bereits verschiedene Abweichungen von dessen Festsetzungen vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft (Hs.Nr. 16a) ist ein modernes Wohngebäude außerhalb der Baugrenzen im hinteren Grundstücksbereich entstanden. Der Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit begrünem Flachdach einschließlich Garagenanlage. Das Bauvorhaben weist eine westliche Grenzbebauung – zzgl. der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Grundstücksteil - auf. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat dem Vorhaben mit Beschluss vom 22.06.2020 sowie vom 19.07.2021 bereits das grundsätzliche Einverständnis erteilt und die beantragten Befreiungen ausgesprochen. Aufgrund der Nichteinhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften konnte eine Genehmigung durch die Untere Bauaufsicht am Landratsamt Bamberg jedoch nicht erteilt werden. Das Vorhaben wurde umgeplant und schließt nun weitestgehend an das westliche Grenzgebäude (Scheune) an. Die sichtbare Grenzbebauung für das geplante Rückgebäude beträgt zum westlichen Nachbarn ca. 8,00 m.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

Beurteilung durch die Bauverwaltung:

Aus städtebaulicher Betrachtungsweise ist ein moderner Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, durchaus vorstellbar. Gegenüber den ursprünglichen Planungen wirkt der neue Entwurf gefälliger und hinsichtlich der Kubatur nicht mehr so massiv. Die Begrünung der Dachflächen ist zu begrüßen. Die Beurteilung der Abstandsflächenproblematik – die hohe Grenzbebauung vor allem zum westlichen Nachbarn wurde weitestgehend zurückgenommen - obliegt der Unteren Bauaufsicht.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 5, Karlstraße“.

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:

- Gebäude außerhalb der Baugrenzen

- Dachform - Flachdach statt Satteldach

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stimmt den beantragten Bauvorhaben – unter Berücksichtigung des besonderen Baubestands in diesem Gebiet - grundsätzlich zu.

Diese Zustimmung erfolgt vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit. Das Landratsamt wird gebeten, diese gesondert zu prüfen und hinsichtlich der Bebaubarkeit auch den parallel für das Grundstück Fl. Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, beantragten Bauantrag „Errichtung eines Zweifamilienhauses“ (BVz. Nr. 86/2021) mit einzubeziehen. Dabei wird insbesondere auf einzuhaltende Abstandsflächen und dem Brandschutz sowie der Einhaltung der GRZ und GFZ verwiesen.

Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert. Das Grundstück Fl. Nr. 664, Gemarkung Hallstadt, liegt nach den Planunterlagen in angemessener Breite an öffentlichen Verkehrsflächen an, ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und ist mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt somit 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.

Es wird auf eine getrennte Abwasserführung (Niederschlags-/Schmutzwasser) bis zur Grundstücksgrenze, auf die Errichtung entsprechender Kontrollschächte für die Grundstücksentwässerungsanlage sowie entsprechende Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse nach den Regeln der Technik und den einschlägigen DIN-Normen hingewiesen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen über öffentlichem Grund darf nicht erfolgen.

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

Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit nach Prüfung durch die Untere Bauaufsicht, 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 (32/2022) zur Errichtung eines Balkons im 1. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 127 Gemarkung Hallstadt, Lichtenfelder Straße 28**

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 Balkons im 1. Obergeschoss des bestehenden Anwesens. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplante Balkonanlage mit einer Grundfläche von 11,50 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 5,00 m x 2,30 m) an der Südfassade des Anwesens errichtet werden soll.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Da sich der geplante Balkonanbau im Straßenabgewandten Bereich des Grundstücks befindet, der nicht von der Lichtenfelder Straße 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. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

#### **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 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 1.8    Antrag auf Baugenehmigung (33/2022) zum Anbringen von Werbeanlagen (Einzelbuchstabenanlagen, Leuchttransparente, Pylon, Fahnen) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/9 Gemarkung Hallstadt, Biegenhofstraße 26**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße“. 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“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Anbringung von Werbeanlagen am bestehenden Gewerbeobjekt. Hierbei soll der Firmenname in Einzelbuchstabenschrift mit Logo sowie ein weiterer Leuchtkasten an der Nord-, Süd- und Westfassade am Anwesen angebracht werden. Es ist geplant das Logo mit roten und der Schriftzug mit weißen LEDs auszustatten. Des Weiteren ist vorgesehen einen beleuchteten Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 4,20 m und einer Breite von 0,97 m im Einfahrtsbereich aufzustellen. Die Beiden geplanten Fahnenmasten sind mit einer Höhe von 8,00 m Fahnen und einer Ansichtsfläche von 6,00 m<sup>2</sup> (Abmessung 4,00 m x 1,50 m) ebenfalls im Einfahrtsbereich in einer Grünfläche vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden dürfen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Auf § 33 StVO wird verwiesen). Beleuchtungsanlagen

(z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A70 nicht geblendet wird.

Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung Seitens der Antragstellerin durchgeführt wurde ist nicht ersichtlich.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 33, Westliche Biegenhofstraße“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden dürfen. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet wird.

Das Landratsamt Bamberg wird gebeten zu überprüfen, ob von den geplanten Werbeanlagen eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auszugehen ist. Die Autobahndirektion Nordbayern ist aufgrund der zu erwartenden Wirkung auf eine Bundesfernstraße am Verfahren zu beteiligen. Eine entsprechende Stellungnahme ist vom Antragsteller einzuholen.

**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 Baugenehmigung (34/2022) zur Verlängerung einer temporären Basisstation für das Mobilfunknetz mit Container und Abspannung auf einem Tandem-Fahrgestell auf dem Grundstück Fl. Nr. 757 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 130**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borstig I“. 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 „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Verlängerung der Standzeit einer temporären Basisstation für das Mobilfunknetz als Überbrückungsstandort für eine Versorgungslücke. Der 30,47 m hohe Pneumatik-Alumast ist auf einem Tandem-Fahrgestell abgespannt und soll als vorübergehende funktechnische Lösung bis zum 31.07.2025 dienen. Des Weiteren ist ein Container zur Unterbringung technischer Einrichtungen vorgesehen. Der Container wird dabei mit einem Brutto Rauminhalt von 14,49 m<sup>3</sup> (L = 3,12 m; B = 2,12 m; H = 2,19 m) errichtet.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Ob und in welchem Umfang eine Nachbarbeteiligung seitens der Antragsteller durchgeführt wurde, ist nicht ersichtlich.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borstig I“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Industriegebiet“ (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

Das Einvernehmen wird für den beantragten Zeitraum ( bis zum 31.07.2025) erteilt.

**Angenommen:      Ja: 10 Nein: 1**

#### **Anmerkung:**

Gegenstimme: Stadtratsmitglied Werner

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 (35/2022) zum Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit Dachterrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 809 Gemarkung Hallstadt, Borstig 20**

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 Gebäudebestand auf dem Baugrundstück umfasst neben dem freistehenden Wohnhaus auch eine Reithalle mit entsprechenden Trainingsflächen und Stallungen. Der Bauherr beabsichtigt durch Abriss des Daches eines bestehenden Gebäudeteils mit Aufstockung und der damit verbundenen Errichtung einer Wohnung mit Dachterrasse. Gemäß vorliegender Bestandsunterlagen wird das Erdgeschoss des umzubauenden Gebäudeteils derzeit als Trainingsfläche sowie als Gerätelager genutzt.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das bestehende Satteldach des Bestandsgebäudes durch eine zweigeschossige Flachdacherweiterung ersetzt werden soll. Den Antragsunterlagen beigefügten Berechnungen ist eine geplante Gesamtwohnfläche von 270,58 m<sup>2</sup> zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen der Innenbereichssatzung hinsichtlich einer Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von I auf III.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen der Innenbereichssatzung kann aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Festsetzung der Geschossigkeit gehört zu den tragenden planerischen Zielen der Innenbereichssatzung. Die hierdurch bewusst festgelegte Höhenentwicklung in diesem Gebiet würde durch eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse die planerische Zielsetzung zerstören. Es ist auch nicht zu erwarten, dass sich das geplante Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es ist im Baubestand nicht ersichtlich, dass in der Vergangenheit im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung bereits Anwesen in dreigeschossiger Bauweise errichtet bzw. genehmigt worden sind. Aus Sicht der Verwaltung ist die beantragte Befreiung nicht städtebaulich vertretbar und kann deshalb erteilt nicht werden.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen beantragt.

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen (Art. 66 BayBO). Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn durch Unterschrift erteilt.

### **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 hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen beantragt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Anzahl der Vollgeschosse von I auf III

Die beantragte Befreiung ist nicht städtebaulich vertretbar, dieser 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.

Das Einvernehmen wird nicht 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 (36/2022) zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 901 Gemarkung Dörfleins, Obere Hut 22**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 22A, Ellerweg“, sowie in dessen ursprünglichen Bebauungsplan „Nr. 22, Ellerweg“. 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 130,38 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 11,11 m x 11,74 m) und in eingeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 640 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,42 und eine GFZ von 0,20 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des geplanten Satteldaches mit einer Dachneigung von 20° anstatt 40° - 50° sowie einer dunklen Dacheindeckung anstatt rot/rotbraun. Außerdem wird die Baugrenze in Richtung Süden geringfügig überschritten.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde mit Ausnahme eines Nachbarn erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und können erteilt werden.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 22A, Ellerweg“, sowie in dessen ursprünglichen Bebauungsplan „Nr. 22, Ellerweg“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Dachneigung 20° anstatt 40° - 50°,
- Dacheindeckung mit dunklen Steinziegeln anstatt rot/rotbraun,
- Geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach Süden.

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: 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 (21/2022) zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2466, 2466/5, 2468, 2469, 2477, Gemarkung Hallstadt, Nähe Mainstümpfel**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der am 04.05.2022 vom Stadtrat beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“.

Das Bauvorhaben wurde bereits am 16.05.2022 vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt behandelt. Dem Gremium liegt nun hinsichtlich der geplanten Außenanlagen, der Entwässerung und der Dachbegrünung eine geänderte Planung zur Entscheidung vor.

Beantragt ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes (Lebensmittelvollsortimenter). Die Ausmaße lt. Plan betragen 90,07 m x 47,02 m. GRZ und GFZ sind bei einer noch zu vermessenden Grundstücksfläche von ca. 10.030 m<sup>2</sup> jeweils mit dem Wert 0,34 angegeben. Das Gebäude ist als Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 BayBO klassifiziert.

Dem Bauantrag sind folgende Verkaufsflächen zu entnehmen:

Edeka:	1.981,79 m <sup>2</sup>
Bäckerei:	156,33 m <sup>2</sup>

Auf dem Grundstück werden insgesamt 143 Stellplätze nachgewiesen, wobei sich auf den Edeka-Markt bei einer Verkaufsfläche von 1.981,79 m<sup>2</sup> ein Bedarf von 99,09 und für die Bäckerei bei einer Nutzfläche von 181,31 m<sup>2</sup> ein Bedarf von 5,18 Stellplätzen zzgl. des Bedarfes für den geplanten Drogeriemarkt (35,19) errechnen.

Die Dachfläche des Marktes beträgt etwa 3.340 m<sup>2</sup>, hiervon ist nun eine Begrünung auf 1.125 (ca. 34%) m<sup>2</sup> sowie die Ausstattung mit einer PV-Anlage auf 1.850 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Es ist eine Isolierte Befreiung für die Nichteinhaltung von Punkt 7.7 „Dachbegrünung“ beantragt.

Begründung:

*Reduzierung der Dachbegrünung beim Edeka Lebensmittelmarkt:  
Beim geplanten Edeka Lebensmittelmarkt soll nur in bestimmten Bereichen eine Dachbegrünung ausgeführt werden. In einem weiteren Bereich der Dachfläche eine PV-Anlage. Eine PV-Anlage in Verbindung mit einer Dachbegrünung ist nur möglich, wenn die Begrünung, wie in dem beiliegenden Übersichtsplan „Dachflächen“ dargestellt, ausgeführt wird. Eine Begrünung im Bereich des Verkaufsraumes ist aus statischen Gründen nicht möglich, da hier die Spannweiten der Binder zu groß sind. Siehe dazu auch die Stellungnahme vom Tragwerksplaner im Anhang.*

Es ist eine Isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt.

Paragraph 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze (Abs. 1):

Es soll im Bereich der Stellplätze je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum eingeplant werden.

Begründung:

*Die Anzahl der Bäume im Bereich der Stellplätze kann aus bautechnischen Gründen nicht komplett umgesetzt werden. Es müssen aufgrund der vorhandenen Anzahl von 143 Stellplätzen 14 Bäume im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen werden. Zusätzlich soll aber auch das*

*Regenwasser auf dem Grundstück mittels Rigolen versickert werden. Diese Versickerungsanlage ist im Bereich der Stellplätze eingeplant. Das Wasser wird in Versickerungsmulden zwischen den Stellplätzen gesammelt und dann zur Rigole geleitet. Im Bereich der Versickerungsmulden sind nur begrenzt Pflanzungen möglich. In Abstimmung mit dem Planungsbüro der Entwässerung wurde die maximale Anzahl an Bäumen in den Bereich der Stellplätze eingeplant. Es können im Bereich der Stellplätze 10 Bäume untergebracht werden. Die restlichen Bäume werden im Bereich der Grünflächen gepflanzt. Die Vorgabe der Anzahl der Stellplatzbäume wurde damit, soweit wie es bautechnisch möglich ist, umgesetzt. Aus diesem Grund wird um Befreiung von § 3 Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze, Abs. 1, gebeten.*

Für die Fassaden ist eine Begrünung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes vorgesehen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und so weit als möglich dort zu versickern.

Dieses wird - nach Angaben des Fachplaners - vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten und über ein Rigolensystem dort wieder versickert. Ein Entwässerungsplan wurde vorgelegt.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der am 04.05.2022 vom Stadtrat beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO 2) nach § 11 BauNVO ausgewiesen (Lebensmittelvollsortimentsmarkt).

Es sind keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt.

Es ist folgende Befreiung beantragt:

*Punkt 7.7 Reduzierung der vorgeschriebenen „Dachbegrünung“.*

Der Befreiung wird zugestimmt. Der Bebauungsplan sieht als „echte Ausnahme“ alternativ die Ausstattung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie vor, was auch vom Antragsteller vorgesehen ist.

Es ist folgende Abweichung von örtlichen Bauvorschriften beantragt:

*Paragraph 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt:*

*Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze (Abs. 1)*

*Es soll im Bereich der Stellplätze je 10 Stellplätze ein standortgerechter Baum eingeplant werden.*

Der Abweichung wird zugestimmt. Der Bebauungsplan lässt bei der Bepflanzung dem Bauherrn grundsätzlich Gestaltungsmöglichkeiten. Die Anzahl der satzungskonform geplanten Bäume liegt bei 10 von 14 Bäumen insgesamt und ist - unter Berücksichtigung der vorgesehenen technischen Anlagen zur Niederschlagswasser-Versickerung - noch in einem vertretbaren Verhältnis.

Die Erschließung wird durch den künftigen Ausbau der alten Kreisstraße BA 5 gesichert.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 2. Änderung und Erweiterung „Mainstümpfel“ sind einzuhalten.

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

Gemäß Stellplatznachweis löst das Bauvorhaben einen Stellplatzbedarf von 139 Stellplätzen aus. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück 143 Stellplätze errichtet werden sollen. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Bauherrn auf einen Stellplatzüberschuss zu verzichten und diese Flächen stattdessen als Grünflächen (z. B. mit Hecken-/Baumbepflanzung) auszubilden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und so weit als möglich dort zu versickern. Dem Bauantrag sind entsprechende Pläne und Berechnungen beizufügen.

Pflanzmaßnahmen und Begrünungen (Dachflächen und Fassaden) sind nach den einschlägigen Regeln der Technik auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Das Einvernehmen wird erteilt.

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

**Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Diller, Luche, Werner und Wolf P.

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 (20/2022) zum Neubau eines Drogeriemarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2466, 2466/5, 2468, 2469, 2477, Gemarkung Hallstadt, Nähe Mainstümpfel**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der am 04.05.2022 vom Stadtrat beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“.

Das Bauvorhaben wurde bereits am 16.05.2022 vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt behandelt. Dem Gremium liegt nun ein um die Entwässerungsunterlagen ergänzter Bauantrag vor.

Beantragt ist der Neubau eines Drogeriemarktes. Die Ausmaße lt. Plan betragen 44,99 m x 19,99 m. GRZ und GFZ sind bei einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> mit jeweils den Werten 0,77 und 0,74 angegeben.

Dem Bauantrag ist folgende Verkaufsflächen zu entnehmen:

Drogeriemarkt: 703,93 m<sup>2</sup>

Auf dem Grundstück werden insgesamt 143 Stellplätze nachgewiesen, wobei sich bei einer Verkaufsfläche von 703,93 m<sup>2</sup> ein Bedarf von 35,19 Stellplätzen errechnet.

Für das Gebäude sind sowohl eine Dachflächenbegrünung als auch eine Fassadenbegrünung - nachgereicht am 16.05.2022- vorgesehen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und so weit als möglich dort zu versickern. Dieses wird - nach Angaben des Fachplaners - vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten und über ein Rigolensystem dort wieder versickert. Ein Entwässerungsplan wurde vorgelegt.

## **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der am 04.05.2022 vom Stadtrat beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“.

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Es sind keine Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt.

Es sind keine Befreiungen beantragt.

Die Erschließung wird durch Ausbau der alten Kreisstraße BA 5 künftig gesichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2. Änderung und Erweiterung „Mainstümpfel“ sind einzuhalten.

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

Pflanzmaßnahmen und Begrünungen (Dachflächen und Fassaden) sind nach den einschlägigen Regeln der Technik auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Dem Bauantrag sind Unterlagen zur Entwässerung und entsprechende rechnerische Nachweise beizufügen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 7 Nein: 3**

## **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Diller, Luche und Werner

Stadtratsmitglied Wolf P. war während der Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

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 (30/2021) zum Neubau eines LIDL Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2467, 2468 Tfl., 2469 Tfl., Gemarkung Hallstadt, Am Sportplatz 28**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des jüngst beschlossenen Bebauungsplanes „Mainstümpfel, 2. Änderung, Nr. 21B“, der mit Veröffentlichung am 01.07.2022 in Kraft tritt.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat dem Bauvorhaben bereits in der Sitzung am 03.05.2021 die Zustimmung erteilt und auf Grundlage der vorhergehenden Bebauungsplanversion die entsprechenden Befreiungen ausgesprochen.

Der Bebauungsplan wurde im Aufstellungsverfahren an die vorliegenden Planungen des Bauherrn entsprechend angepasst.

Vom Landratsamt wurde mit Schreiben vom 01.02.2022 weitere Unterlagen nachgefordert. Der Bauherr reichte im laufenden Baugenehmigungsverfahren nun teilweise aktualisierte Unterlagen nach. So erfährt das Gebäude eine Fassadenbegrünung. Die Dachfläche wird mit 70 Prozent begrünt, die verbleibende Restfläche mit Photovoltaik ausgestattet.

#### **Beschluss:**

Es wird von den aktuellen Plänen Kenntnis genommen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des ab 01.07.2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 21B, Mainstümpfel 2. Änderung“.

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein „Sondergebiet (SO 1) – Sonstiges Sondergebiet Lebensmitteldiscountmarkt“ nach § 11 BauNVO fest.

Der grundsätzliche Planung wurde bereits mit Beschluss vom 03.05.2021 zugestimmt.

Das Einvernehmen zu den nachgereichten Plänen (Ansichten/Schnitt Stand 01.06.2022; Dachaufsicht Stand 14.06.2022) wird erteilt.

Pflanzungen und Dachbegrünung sind nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Ansonsten wird auf den Beschluss vom 03.05.2021 verwiesen.

**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 Bauleitplanung**

---

### **TOP 2.1 Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung Aufstellungsbeschluss**

Für das Grundstück Flur-Nr. 1792/7 im Gewerbegebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Laubanger Nord, Nr. 31“ der Stadt Hallstadt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel fest. Nach den Festsetzungen sind derzeit zulässig:

- Raumausstatter mit einer Verkaufsfläche von 2.800 qm und
- Textilfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.000 qm
- Gastronomie

Da diese Festsetzungen den aktuellen Bedürfnissen nach Umstrukturierung hinsichtlich Branchen und Sortimenten nicht mehr entsprechen bzw. diese nicht ermöglichen, sollen diese Festsetzungen daher geändert werden. Damit soll erreicht werden, dass bei Auszug eines Mieters

freiwerdende Verkaufsfläche möglichst umgehend und flexibel neu genutzt werden kann, um Leerstand und dadurch bedingte Einnahmeverluste zu vermeiden

**Beschluss:**

**Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung „Laubanger Nord“**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Laubanger Nord".

Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die bisher nur zum Teil als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesene Flur-Nr. 1792/7 sowie - zur Anpassung der Baugrenzen - auch einen Teil der Flur-Nr. 1792/25 der Gemarkung Hallstadt. Der Geltungsbereich der Änderung ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Flur-Nrn. 1549/3 (Emil-Kemmer-Straße) und 1792/23, Gmkg. Hallstadt  
Im Osten: durch die Flur-Nr. 1792/6 und Teile der Flur-Nr. 1792/25, Gmkg. Hallstadt  
Im Süden: durch die Flur-Nr. 1792/18 und Teile der Flur-Nr. 1792/25, Gmkg. Hallstadt  
Im Westen: durch die Flur-Nrn. 1792/24 und 1805 (Straße „Laubanger“), Gmkg. Hallstadt

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1792/7 ganz und Teile der Flur-Nr. 1792/25, Gemarkung Hallstadt, mit einer Fläche von 1,1309 ha.

Auf dieser Fläche sollen neben den bisher zulässigen Sortimenten und ihren maximalen Verkaufsflächen zusätzlich weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

**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 Bebauungsplan "Laubanger Nord" - 1. Änderung  
Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange n. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Laubanger Nord" als Vorentwurf, auf dessen Grundlage die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen ist.

**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 2.3 Bauleitplanung der Nachbargemeinden

---

### TOP 2.3.1 Stadt Bamberg; Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan: Nr. 208 F für den Bereich Laubanger 14 und 14a "Laubanger-Einkaufs- Zentrum - LEZ"; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Hallstadt wurde als Nachbargemeinde am Bauleitplanverfahren der Stadt Bamberg im Jahr 2021 – Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt v. 13.09.2021 – frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Das Konzept wurde mittlerweile weiterentwickelt und in einzelnen Teilbereichen bei der Sortimentsfestlegung nachgearbeitet.

Die Stadt Bamberg führt in ihrer Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 208 F mit integriertem Grünordnungsplan „Fachmarktzentrum Laubanger“ mit Teiländerung des Bebauungsplans 208 C zum Anlass der Planung wie folgt aus (S. 2 ff.):

„Das Fachmarktzentrum am Laubanger an der Stadtgrenze zu den Handels- und Gewerbeflächen des Laubangers auf Hallstadter Flur durchläuft seit geraumer Zeit einen Trading-Down-Prozess durch abnehmende Nutzungsdichte und Nutzungsqualität und entspricht sowohl in Kubatur, Architektur und baulicher Ausgestaltung als auch von der Nutzungsstruktur her nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen. Ausschlaggebend für die Planung ist die Wiedernutzbarmachung des weitgehend leerstehenden Bestandes, um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren und neue Perspektiven für zukünftige Nutzer aufzuzeigen und somit einen voll erschlossenen Einzelhandelsstandort im Bamberger Norden neu zu beleben.“  
(...) „Das geänderte Baurecht wird durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen.“ (...) „Für den südlichen Teilbereich kommt der Angebotsbebauungsplan nach § 30 BauGB zum Tragen. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen und mit Sondernutzungen belegten Flächen in einem Stadtquartier, dessen Bedeutung nicht nur für die Stadt, sondern auch für das Umland durch Einrichtungen wie Lebensmittel-, Elektro- und sonstigen Märkten, einem Einkaufszentrum und gewerblichen Strukturen geprägt ist.“

Im bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 208 C der Stadt Bamberg aus dem Jahr 2001 sind nachfolgende Sortimente zulässig:

Bau- und Gartenmarkt VKmax	11.000 m <sup>2</sup>
davon Randsortimente	1.000 m <sup>2</sup>
Fachmarktzentrum	
➤ Elektrofachmarkt:	2.980 m <sup>2</sup>
➤ Schuhfachmarkt (discountiert):	500 m <sup>2</sup>
➤ Sportfachmarkt:	1.050 m <sup>2</sup>
➤ Textilfachmarkt:	885 m <sup>2</sup>
➤ Drogeriemarkt:	420 m <sup>2</sup>
➤ Discount Lebensmittelmarkt:	720 m <sup>2</sup>
➤ Getränkemarkt:	300 m <sup>2</sup>
➤ Babyfachmarkt:	350 m <sup>2</sup>

Die im vorliegenden B-Plan Entwurf enthaltenen Planungsziele zur Nutzung des Objektes als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO wurden teilweise weiter konkretisiert.

Für **zentrenrelevante Sortimente** wurde die maximale Verkaufsfläche (VK) auf 4.600 m<sup>2</sup> festgelegt, die von den Einzelsortimenten bis zu den entsprechenden Obergrenzen belegt werden kann, aber in Summe nicht überschritten werden darf.

Die Obergrenzen für die maximale VK im Einzelnen:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| ➤ Baby- und Kinderartikel/Spielwaren:   | 2.100 m <sup>2</sup> |
| ➤ Elektroartikel (Unterhaltungs- u. Haushaltselektronik<br>einschl. Computer u. Zubehör, Foto, Film : | 2.980 m <sup>2</sup> |
| ➤ Brillen und Zubehör/ opt. Erzeugnisse:  | 770 m <sup>2</sup>   |
| ➤ Uhren und Schmuck   | 360 m <sup>2</sup>   |

Für die nachfolgenden zulässigen Einzelnutzungen gilt eine Obergrenze VK: 1.500 m<sup>2</sup>

- Bekleidung
- Bücher
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Sport- und Campingartikel

Für folgende **nahversorgungsrelevante Sortimente** gilt eine max. VK von: 2.120 m<sup>2</sup>

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Für folgende **nicht-zentrenrelevante Sortimente** gilt eine max. VK von: 7.100 m<sup>2</sup>

- Autoteile und Autozubehör
- Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote u. Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel

Max. Fläche für Gastronomie:	250 m <sup>2</sup>
Max. Fläche für Freischank:	150 m <sup>2</sup>

Das Vorhaben wurde innerhalb der ARGE mittlerweile erörtert und ist als abgestimmt zu betrachten.

### **Beschluss:**

Die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses nehmen Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung und den zur Verfügung gestellten Bauleitplanungsunterlagen der Stadt Bamberg.



Die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Bamberg zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Laubanger Einkaufs-Zentrum“ einschließlich der teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 C mit integriertem Grünordnungsplan ist mittlerweile in der ARGE interkommunal abgestimmt worden.

Für das Verfahren wird vorsorglich jedoch auf nachfolgende Punkte hingewiesen:

Mit der Entscheidung, das Bebauungsplanverfahren als so genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen, wurde ein fehlerhaftes Verfahren gewählt.

Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist jeweils ein konkretes Vorhaben, das planerisch festgesetzt und ermöglicht werden soll. Diese konkrete Vorhabenbezogenheit unterscheidet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Typus bestimmend vom qualifizierten Bebauungsplan nach §30 I BauGB, der regelmäßig mit einem mehr oder minder großen Spektrum eine Angebotsplanung darstellt, die dem Bauherren Wahlmöglichkeiten etwa hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung lässt.

Da vorliegend in den Festsetzungen und der Begründung die Wahlmöglichkeiten des Bauherrn im Vordergrund stehen, handelt es sich eindeutig um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass wohl in einigen Sortimentsbereichen nachgebessert wurde, für die Mehrzahl der Sortimente nach wie vor eine max. Verkaufsflächenangabe festgelegt ist, die den Grundstückseigentümer eine große Flexibilität in der Nutzung ermöglicht. Wie in den Abstimmungsgesprächen der ARGE festgelegt, soll diese Flexibilität für die Bauleitplanung aller Beteiligten der ARGE gelten.

**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**            **Gemeinde Bischberg;**  
**2.3.2**           **4. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Ziegelhüttenleithe“;**  
                  **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2**  
                  **BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bischberg hat am 12.05.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhüttenleithe“ gefasst.

Ziel der Gemeinde ist eine geordnete innerörtliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld zu erreichen. Des Weiteren ist eine Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur beabsichtigt.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhüttenleithe“ – der Planungsbereich ist geringer 20.000 m<sup>2</sup> - wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen von der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelhüttenleithe“ der Gemeinde Bischberg in der Fassung vom 12.05.2022 und vom Sachverhalt der Verwaltung.

Die Stadt Hallstadt trägt keine Einwände oder Bedenken gegen die beabsichtigte Bauleitplanung vor.

**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 Parksituation im Bereich der Wendeplatte in der Angerstraße;  
Künftige Beschilderung**

**zurückgestellt Ja: 11 Nein: 0**

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

---

**TOP 4 Mitteilungen**

Es lagen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

---

**TOP 5 Wünsche und Anfragen**

**Stadtratsmitglied Werner:** Das Landratsamt Bamberg warnt vor hoher Waldbrandgefahr aufgrund der trockenen Witterung. Findet unter diesen Umständen das diesjährige Johannisfeuer statt?

**Erster Bürgermeister Söder:** Um die Situation besser einschätzen zu können stehen wir in engem Kontakt mit unseren Feuerwehren und beobachten ständig die gemeldete Waldbrandgefahrenstufe. Wir werden entsprechend reagieren.

**Stadtratsmitglied Werner:** Die Wendeplatte in der Biegenhofstraße wird seit Jahren als Lagerfläche einer ansässigen Firma fremdgenutzt. Wann ist es vorgesehen diese Fläche wieder zu räumen und für den allgemeinen Verkehr frei zu geben?

**Erster Bürgermeister Söder:** Es wurde bereits Kontakt mit der entsprechenden Firma zur Räumung der Fläche aufgenommen.

**Stadtratsmitglied Werner:** Nutzungsberechtigte des Friedhofs sind zur Umsetzung einer satzungskonformen gärtnerischen Gestaltung der Gräber im Friedhof aufgefordert worden. Der Aufwand zum Rückbau der Kiesflächen steht in keinem Verhältnis zum daraus resultierenden Mehrertrag zur Verbesserung der Versickerung von Niederschlagswasser.

**Stadtratsmitglied Werner:** Nach den Baugesetzen sind Bauherren verpflichtet vor Baubeginn das Schnurgerüst von einer Fachfirma abnehmen zu lassen. Wird ein entsprechender Nachweis konsequent gefordert?

**Erster Bürgermeister Söder:** Die Vorlage einer Einmessbescheinigung zur Einhaltung der Höhenlage und der festgelegten Grundfläche wird im Genehmigungsbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Bamberg gefordert. Es könnte ein Hinweis auf diese Verpflichtung im Amtsblatt abgedruckt werden.

**Stadtratsmitglied Wolf L.:** Im Zuge des dritten Bauabschnitts zur Sanierung der Lichtenfelser Straße ist nun die erste Teerschicht aufgetragen worden. Jedoch wurde hierbei das letzte Stück in der Stichstraße „Am Sportplatz“ ausgelassen. Was sind die Gründe?

**Erster Bürgermeister Söder:** Dieses Vorgehen war nötig um zu jeder Zeit einen Zugang zu den bestehenden Anwesen sowie des vorhandenen Parkplatzes gewährleisten zu können. Selbstverständlich ist eine Asphaltierung der kompletten Stichstraße vorgesehen.

**Stadtratsmitglied Stiefler:** Das Falschparken von Freibadbesuchern am Auweg hat in letzter Zeit wieder überhandgenommen. Es wurden zum Teil Notausgänge des Freibads zugeparkt. Es wäre sinnvoll Warnbaken/Hinweisschilder in diesen Bereichen anzubringen.

**Stadtratsmitglied Wolf L.:** Um die Parksituation im Bereich des Freibads zu entschärfen könnte der ungenutzte Mitarbeiterparkplatz auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Michelin in den Sommermonaten für die Freibadbesucher zur Verfügung gestellt werden.

**Erster Bürgermeister Söder:** Im nächsten Jourfix zum Projekt Cleantech Innovation Park werden wir diese Anregung prüfen.

**Stadtratsmitglied Diller:** Offensichtlich ist ein Investor nicht mehr daran interessiert sein geplantes Bauprojekt auf dem städtischen Grundstück im Futterwinkel zu realisieren. Wird das Grundstücksgeschäft nun rückabgewickelt?

**Erster Bürgermeister Söder:** Es sind Gesprächstermine mit dem betreffenden Investor diesbezüglich vorgesehen.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 20:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert  
Schriftführer/in