



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 11.07.2022**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:15 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2,

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**2. Bürgermeister**

2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Herbert Diller,  
Stadtrat Andreas Groh,  
Stadtrat Günter Hofmann,  
Stadtrat Joachim Karl,  
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt, ab 18:14 Uhr anwesend  
Stadträtin Verena Luche, ab 19:15 Uhr abwesend (nach öffentlicher Sitzung)  
Stadtrat Dr. Hans Partheimüller,  
Stadtrat Harald Werner,  
Stadtrat Peter Wolf,

**weitere Mitglieder**

Stadtrat Veit Popp, Vertretung für StadtR Marco Stiefler

**Schriftführer/in**

Verw. Inspektor Ottmar Schmaus,

***Entschuldigt:***

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Marco Stiefler,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (37/2022) zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zum Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/165 Gemarkung Hallstadt, Rotdornstraße 15 **BA/733/2022**
  - 1.2 Antrag auf isolierte Befreiung (38/2022) zum Bau eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum und einer Terrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 999 Gemarkung Hallstadt, Rothbachtelle **BA/726/2022**
  - 1.3 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (39/2022) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einer psychotherapeutischen Praxis auf dem Grundstück Fl. Nr. 2340/2 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 10a **BA/728/2022**
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (40/2022) zur Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 45 Gemarkung Hallstadt, Bachgasse 6 **BA/729/2022**
  - 1.5 Antrag auf isolierte Befreiung (41/2022) zur Errichtung eines Pavillons auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/85 Gemarkung Hallstadt, Am Gründleinsbach 34 **BA/730/2022**
  - 1.6 Antrag auf Baugenehmigung (42/2022) zum Wohnhausneubau mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/14 Gemarkung Hallstadt, Michelinstraße 12 **BA/731/2022**
  - 1.7 Antrag auf Baugenehmigung (43/2022) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2336/6 Gemarkung Hallstadt, Seebachstraße 2 **BA/732/2022**
- 2 Parksituation im Bereich der Wendeplatte in der Angerstraße; Künftige Beschilderung **OA/075/2022**
- 3 Mitteilungen
- 4 Wünsche und Anfragen

2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich 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 (37/2022) zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zum Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 720/165 Gemarkung Hallstadt, Rotdornstraße 15**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1E, Hallstadt Süd“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beantragen die Nutzungsänderung von einem Einfamilienhaus zu einem Dreifamilienhaus. In den Planunterlagen ist das Dachgeschoß bislang nicht ausgebaut. Dort soll eine weitere Wohnung errichtet werden. Berechnungen zur GRZ/GFZ sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Auf dem Grundstück werden vier Stellplätze ausgewiesen.

Befreiungen sind nicht beantragt.

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.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung.

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

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

Befreiungen vom Bebauungsplan und Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind 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 Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 10 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 isolierte Befreiung (38/2022) zum Bau eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum und einer Terrasse auf dem Grundstück Fl. Nr. 999 Gemarkung Hallstadt, Rothbachtelle**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 20A, Schrebergartengebiet Roppach II“. 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 „Sondergebiet Schrebergarten“ (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen den Bau eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum und einer Terrasse. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Gebäude mit einer Grundfläche von 16,80 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 2,80 x 6,00 m) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° errichtet werden soll. Die Firsthöhe ist mit 2,65 m angegeben.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nach den Baugesetzen grundsätzlich um ein sogenanntes verfahrensfreies Bauvorhaben. Jedoch bedarf das Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der vorgeschriebenen Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> für eine bebaubare Parzelle für ein Gebäude; die amtliche Fläche des Grundstücks beträgt 316 m<sup>2</sup>.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Beteiligung des Nachbareigentümers wird derzeit durchgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden. Im Jahr 2018 wurde für diese Parzelle bereits eine Befreiung für eine Bebauung ausgesprochen; eine bauliche Umsetzung ist jedoch nicht erfolgt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

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

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Sondergebiet Schrebergarten“ (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Mindestgröße der Bauparzelle für Geräteschuppen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

**Angenommen: Ja: 11 Nein: 0**

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

---

**TOP 1.3 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (39/2022) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einer psychotherapeutischen Praxis auf dem Grundstück Fl. Nr. 2340/2 Gemarkung Hallstadt, Pfarrer-Wachter-Straße 10a**

Der Antrag auf Baugenehmigung (BVz. 60/2020) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und einer psychotherapeutischen Praxis wurde der Stadt Hallstadt bereits zur Entscheidung vorgelegt. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben in seiner Sitzung am 16.11.2020 erteilt. Mit Schreiben vom 11.05.2021 wurde die bauaufsichtliche Genehmigung von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Bamberg erteilt.

Zwischenzeitlich wurde eine planabweichende Errichtung des Praxisanbaues festgestellt und mit Schreiben vom 05.05.2022 die sofortige Einstellung der Bauarbeiten vom Landratsamt Bamberg angeordnet. Gegenüber den genehmigten Plänen wurde bei der Bauausführung eine abweichende Höhe der Attika im Bereich der Garage und den Praxisräumen von 0,23 m festgestellt.

Der vorliegende Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren wurde zur Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände über die Stadt Hallstadt zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens eingereicht. Gegenstand der geänderten Planung ist eine Erhöhung der Attika um 0,23 m.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“ sowie im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. 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<sub>2</sub>) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es wurden keine weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

**Beschluss:**

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

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte“ und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA<sub>2</sub>) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Das Einvernehmen für den Änderungsbereich wird erteilt. Im Übrigen findet der Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 16.11.2020 weiterhin Anwendung.

**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 (40/2022) zur Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 45 Gemarkung Hallstadt, Bachgasse 6**

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 das bestehende Wohnhaus um ein weiteres Vollgeschoss aufzustocken und mit einem flach geneigten Walmdach auszuführen. An der Nordseite zur Kilianstraße soll eine Wendeltreppe zur Verbindung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Es liegt eine Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth, vom 20.04.2022 vor:

Beurteilung im Hinblick auf Sanierungssatzung und Gestaltungsfibel sowie die überwiegende Eigenart der umgebenden Bebauung:

*„Die Erhöhung des Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss ist aus der historischen Bebauung der Umgebung nicht ableitbar. (...) die Variante mit extrem flach geneigtem Dach ist aus der für Hallstadt typischen Bebauung nicht ableitbar.“*

*Empfehlung:*

*„Die historische Bebauung des Grundstücks lässt Überlegungen zur Erweiterung der benötigten Nutzflächen sowohl nach Süden, als auch nach Norden an der Kilianstraße ohne Aufstockung zu.*

*Weiterhin könnte die Alternative einer steileren Dachneigung mit interessanten Raumeindrücken ohne Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse geprüft werden.“*

Den Bauantragsunterlagen ist ein Antrag auf Abweichung von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Fl. Nrn. 44 und 46 beigefügt.

**Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung und der Stellungnahme des Büros RSP, Bayreuth vom 20.04.2022.

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

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

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt folgt den Ausführungen des Büros RSP, Bayreuth:

„Die Erhöhung des Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoß ist aus der historischen Bebauung der Umgebung nicht ableitbar.

Der Abschluss des Gebäudes mit einem Flachdach ist im Geltungsbereich der Gestaltungsfibel nicht als ortstypisch erkannt und daher als den städtebaulichen Zusammenhang störend einzustufen. Auch die (vorgelegte) Variante mit extrem flach geneigtem Dach ist aus der für Hallstadt typischen Bebauung nicht ableitbar.“

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

Das Einvernehmen wird nicht 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 isolierte Befreiung (41/2022) zur Errichtung eines Pavillons auf dem Grundstück Fl. Nr. 90/85 Gemarkung Hallstadt, Am Gründleinsbach 34**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt den Bau eines Pavillons. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Gebäude mit einer Grundfläche von 15,15 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 5,05 x 3,00 m) mit einem begrünten Flachdach errichtet werden soll. Die Firsthöhe soll hierbei 2,90 m betragen.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nach den Baugesetzen grundsätzlich um ein sogenanntes verfahrensfreies Bauvorhaben. Jedoch bedarf das Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Errichtung der geplanten Nebenanlage außerhalb der Baugrenzen.

Nach Art. 66 BayBO sind den Eigentümerinnen und Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. Die Beteiligung des Nachbareigentümers wird derzeit durchgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem konkreten Einzelfall städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.

#### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 4A, Peunt-Gründleinsbach“.

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

Es wurde folgende Befreiung beantragt:

- Errichtung von Nebenanlage außerhalb der Baugrenzen

Dieser Befreiung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis:

Das Flachdach soll flächig und dauerhaft fachgerecht zu begrünt werden; hierbei ist auf einen ausreichenden fachgerechten Schichtdeckenaufbau im Sinne des § 5 Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OFGS-) zu achten.

**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 (42/2022) zum Wohnhausneubau mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/14 Gemarkung Hallstadt, Michelstraße 12**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 10, Schafhof“. 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 Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 96,17 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 10,87 x 8,74 m) und in zweigeschossiger Bauweise (E+D) errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 489 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ I von 0,3 (GRZ II von 0,54) und eine GFZ von 0,36 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich:

- Einer Überschreitung der Baugrenzen nach Süden und Westen,
- Der geplanten Dachneigung von 45° anstatt 22°-30°,
- Einem Kniestock von 75 cm anstatt 50 cm,
- Zur Errichtung von Dachgauben,
- Zum Ausbau des Dachgeschosses anstatt einzelner Giebelzimmer.

Außerdem ist der Eingabepanung ein Antrag auf Abweichung von Vorschriften der BayBO hinsichtlich der Abstandsfläche der geplanten Dachgaube beigefügt. Hierbei soll die östliche Dachgaubenwange mit einem Abstand von lediglich 0,44 m zur Grundstücksgrenze werden. Dieser Umstand ist durch die Belichtung und Belüftung des Badraumes im Dachgeschoss bedingt.

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.

### **Beschluss:**

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

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

Es wurde folgende Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abstandsfläche der Dachgaubenwange; geplant zur östlichen Grenze 0,44 m.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Süden und Westen,
- Dachneigung 45° anstatt 22°-30°,
- Kniestock 75 cm anstatt 50 cm,
- Errichtung von Dachgauben,
- Dachgeschossausbau anstatt einzelner Giebelzimmer,
- abweichender Garagenstandort u. Carport außerhalb Baugrenzen.

Die beantragten Befreiungen sind in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, diesen wird zugestimmt. Dem Standort von Garage und Carport wird ebenfalls zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (OFGS) findet Anwendung und ist zu beachten.

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 (43/2022) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2336/6 Gemarkung Hallstadt, Seebachstraße 2**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 13, Östliche Ferdinand-Steinheimer-Straße“. 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 Mehrfamilienhauses. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 103,06 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 14,49 m x 7,12 m) und in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 779 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,24 (GRZ II von 0,54) zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze festgesetzten Baugrenze um 1,95 m nach Westen sowie für die Errichtung von Dachgauben.

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.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Das Büro RSP, Bayreuth wurde um städtebauliche Beurteilung auf Grundlage der Gesichtspunkte der Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“ gebeten. Die Antragsunterlagen in digitaler Form wurden Seitens des Antragstellers der Stadt Hallstadt erst im Nachgang zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Kurzfristigkeit war es dem Büro RSP, Bayreuth, nicht möglich eine Stellungnahme zum Sitzungstermin abzugeben.

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. 13, Östliche Biegenhofstraße“ und im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“.

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 Westen,
- Errichtung von Dachgauben.

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

Die Erschließung ist durch den Baubestand bereits gesichert.

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

Die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Hallstadt (OFGS) findet Anwendung und ist zu beachten. Die unbebauten Freiflächen sind entsprechend dieser Satzung zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Das Landratsamt wird gebeten, die Einhaltung abstandsrechtlicher Vorschriften auch hinsichtlich des Gebäudebestands auf dem Grundstück zu überprüfen.

Das ungeteilte und mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flurnummer 2336/6 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu verwenden. Sollte das Bauvorhaben eine Änderung der bisherigen Anschlüsse oder einen Bedarf an weiteren Anschlüssen auslösen, so sind die gesamten Kosten für die bauliche Herstellung durch den Bauherrn bzw. Antragsteller zu übernehmen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist mit der Stadt Hallstadt zu schließen.

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

Die Wendeplatte in der Angerstraße ist sowohl bei den Anliegern als auch bei den Besuchern des Sportgeländes des SV Dörfleins seit vielen Jahren eine Anlaufstelle zum Parken. Zuletzt diente sie zudem als Abstellfläche für Wohnwägen und kleineren Anhängern. Stadtratsmitglied Werner wies uns per E-Mail darauf hin, dass es an viel frequentierten Tagen (z.B. bei Heimspielen oder Trainingseinheiten von Jugendmannschaften des Sportvereins) teilweise zu unübersichtlichen Parksituationen kommt.

Um diesem Szenario entgegenzutreten, ist die Schaffung einer geregelten Ordnung erforderlich. Aufgrund des steigenden Parkdrucks durch immer mehr Fahrzeugen pro Haushalt sollte hierbei vermieden werden, den Bürgern Stellplätze für ihre Pkws wegzunehmen.

Durch die Schaffung zweier Parkzonen für Pkws und die zusätzliche Errichtung einer eingeschränkten Halteverbotszone könnte eine übersichtlichere Parksituation geschaffen werden, ohne den Parkdruck im betroffenen Bereich zu erhöhen. Gleichzeitig bestünde auch eine rechtliche Handhabung für die Verkehrsüberwachung, um Falschparker, welche die geschaffene Parkordnung stören, zu sanktionieren. Das Abstellen von Wohnwägen oder Anhängern wäre ebenfalls nicht mehr möglich. Weiterhin wird von Anwohnern erneut die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches in der Angerstraße gefordert.

Alternativ würde auch die Anordnung eines absoluten Halteverbots auf der gesamten Wendeplatte zur Problemlösung beitragen.

### **Beschluss:**

Es soll ein offener Gesprächstermin/Bürgerdialog für die Anwohner, Anlieger und Vereinsvertreter in Dörfleins mit den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses und der Stadtverwaltung stattfinden. Der Termin soll im Herbst in Dörfleins angesetzt 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 3 Mitteilungen**

Zweiter Bürgermeister Wich informiert die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt über folgende Themen:

- Im Bauabschnitt III der Sanierung des Ortskerns und der Lichtenfelser Straße stehen die Asphaltierungsarbeiten – Aufbringung der Feinschicht – unmittelbar bevor. Die Arbeiten an der Fahrbahn im BA III können nach derzeitiger Kenntnis noch vor der Sommerpause abgeschlossen werden.
- Im Bauabschnitt IV (Seitengassen und Neugestaltung des Kemmerner Weges von der Lichtenfelser Straße bis einschließlich Kreuzungsbereich mit der Kilianstraße) wurde mit den Arbeiten in der Mühlgasse bereits begonnen. Die Arbeiten an der zu Schulzeiten stark frequentierte Pfarrgasse werden in den Sommerferien erfolgen.

---

#### **TOP 4      Wünsche und Anfragen**

- **Stadtrat Parthemüller:**

Bei einer Ortseinsicht im Vorfeld einer Bauausschusssitzung im Mai wurde die Neubeschilderung der Bamberger Straße (Ortsstraße, FW-Ausfahrt) beschlossen. Bisher ist noch keine Beschilderung erfolgt. Die Verwaltung wird um zeitnahe Veranlassung gebeten.

Die Ansaat der neu modellierten Deiche steht noch aus. Er weist auf das Erfordernis einer Grasnarbe hin, damit bei einem Hochwasserereignis Ausspülungen entgegengewirkt wird. Seines Wissens obliegt diese Aufgabe der Stadt Hallstadt.

Es handelt sich um eine Baumaßnahme der Wasserwirtschaftsbehörde. Die Bauausführung einschließlich Ansaaten ist durch deren Auftragnehmer, der Firma HaBau vorzunehmen, so Zweiter Bürgermeister Wich.

- **Stadträtin Luche:**

Die Ortsgestaltungs- und Freiflächensatzung der Stadt Hallstadt entfaltet in vielen Bereichen keine Bindungswirkung. Die Verwaltung wird gebeten, hier nochmals die rechtlichen Möglichkeiten zu prüfen, um eine Ausweitung des Geltungsbereiches zu erlangen.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Hans-Jürgen Wich um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Hans-Jürgen Wich  
2. Bürgermeister

Ottmar Schmaus  
Schriftführer/in