



**Stadt Hallstadt**

**Niederschrift  
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und  
Verkehrsausschusses  
am Montag 22.07.2024**

---

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:26 Uhr  
Ort: Bürgerhaus Hallstadt, Mainstr. 2, Sitzungssaal 2. OG,

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erster Bürgermeister**

Erster Bürgermeister Thomas Söder,

**Ausschussmitglieder**

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

**Stellvertreter**

Stadtrat Veit Popp, Vertretung für Herrn Joachim Karl

**Schriftführer/in**

Verw.-Fachang. Marc Hilbert,

***Entschuldigt:***

**Ausschussmitglieder**

Stadtrat Joachim Karl,

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung (20/2024) zur Neuerrichtung eines Eingangsportals am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1641/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 14 **BA/086/2024**
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (21/2024) zum Umbau und Modernisierung eines vorhandenen SB-Warenhauses sowie Abtrennung einer Marktfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1865/10, 1865/2, 1865/3, 2018 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 2 **BA/081/2024**
  - 1.3 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren (22/2024) Nutzungsänderung zur Bauplanummer 20201080 zur Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnungen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 254/277, 254/164 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11a **BA/082/2024**
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (26/2024) zum Neubau eines Carports, Erweiterung einer Eingangs- u. Terrassenüberdachung, Nutzungsänderung der Garage u. Maßnahmen zur energetischen Sanierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1286/1 Gem. Hallstadt, Rothbachstraße 2 **BA/083/2024**
  - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung (27/2024) zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung im KG und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/36 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 31 **BA/084/2024**
  - 1.6 Antrag auf isolierte Befreiung (29/2024) Änderung zum Antrag vom 14.06.2022 zur Errichtung eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 999 Gemarkung Hallstadt, Rothbachtteile **BA/085/2024**
- 2 Antrag auf Installation eines öffentlichen Trinkbrunnens im Bereich des Spielplatzes am Sportgelände in Dörfleins **BA/088/2024**
- 3 Mitteilungen
- 4 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 (20/2024) zur Neuerrichtung eines Eingangsportals am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1641/1 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 14**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 31, Laubanger Nord“. 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 „Sondergebiet“ (SO GEH) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt die Neuerrichtung eines Eingangsportals am bestehenden Gebäude. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Portal auf einer Länge von 14,95 m und einer Höhe von max. 5,45 m auf Seiten der Emil-Kemmer-Straße errichtet werden soll. Die Ausführung erfolgt in Blechmaterialien, die mit Holzlamellen und mit Leuchtschrift verziert werden.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenze.

Bei dem Bestandsgebäude überschreitet der vorhandene Vordach die zulässige Baugrenze um ca. 20 cm. Des Weiteren wurde bereits ein Portal auf dem Grundstück an gleicher Gebäudeseite in ähnlicher Weise errichtet. Seinerzeit wurde hierzu bereits die benötigte Befreiung erteilt.

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.

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 Baugenehmigung.

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

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze

Der beantragten Befreiung ist in diesem konkreten Fall städtebaulich vertretbar, dieser wird zugestimmt.

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 1.2 Antrag auf Baugenehmigung (21/2024) zum Umbau und Modernisierung eines vorhandenen SB-Warenhauses sowie Abtrennung einer Marktfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1865/10, 1865/2, 1865/3, 2018 Gemarkung Hallstadt, Emil-Kemmer-Straße 2**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 30, Heganger“. 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 „Sondergebiet“ (SO GEH) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherrin beabsichtigt den Umbau und die Modernisierung des vorhandenen und genehmigten SB-Warenhauses mit Getränkemarkt. Da das SB-Warenhaus weiterhin als solches betrieben wird, verändert sich der Betriebstypus dabei nicht. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das entlang der südlichen Außenwand angebaute Leergutlager abgebrochen und künftig im Gebäudeinneren vorgehalten werden soll. An der südwestlichen Außenwand des Gebäudes soll eine Rampe für den Anlieferverkehr errichtet werden.

Durch weitere Abtrennungen und Umstrukturierungen im Gebäudeinneren verringert sich die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses für eine künftig vorgesehene Fachmarktfläche. Wegen der Frage der Zulässigkeit der späteren Fachmarktnutzung befindet sich die Bauherrin bereits im Austausch mit der Stadt Hallstadt. Eine Beantragung der Nutzungsänderung wird nach Abstimmung separat erfolgen.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

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 „Nr. 30, Heganger“.

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

**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 (22/2024) Nutzungsänderung zur Bauplannummer 20201080 zur Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnungen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 254/277, 254/164 Gemarkung Dörfleins, Angerstraße 11a**

Mit Bescheid des Landratsamts Bamberg vom 28.01.2021 (Az. LRA 20201080), wurde das Bauvorhaben „Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage“ unter Erteilung von Befreiungen des zugrundeliegenden Bebauungsplans „Nr. 16, Anger“ hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen und einer Dachneigung von 35° anstatt 0°-10° bauaufsichtlich genehmigt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde seinerzeit in der Sitzung vom 07.09.2020 erteilt.

Im Zuge einer bauaufsichtlichen Ortseinsicht seitens des Landratsamts am 06.05.2021 wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben planabweichend zu den genehmigten Planunterlagen errichtet wird. Hierbei wurden insbesondere Abweichungen hinsichtlich eines Balkons an der Westseite, einer Überschreitung der genehmigten Höhe des Dachgeschosses und einer nicht verzeichneten Fensteröffnung im Giebel an der Westseite erkannt. Das Landratsamt Bamberg ordnete daraufhin mit Bescheid vom 10.05.2021 eine sofortige Einstellung der Bauarbeiten an.

Mit Änderungsantrag, eingegangen am 07.07.2021, strengte der Antragsteller die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände hinsichtlich des ungenehmigten Bauvorhabens an. Mit Beschlüssen in den Sitzungen jeweils vom 19.07.2021 und 11.10.2021 hat die Stadt Hallstadt das gemeindliche Einvernehmen für das geänderte Bauvorhaben, u. a. aus Gründen zur Wahrung des Ortsbildes und aus städtebaulichen Gründen, verweigert.

Dennoch erteilte das Landratsamt Bamberg mit Bescheid vom 06.12.2021 (Az. LRA 20211054) die bauaufsichtliche Genehmigung zur geänderten Planung. Das gemeindliche Einvernehmen wurde insoweit ersetzt. Das Landratsamt Bamberg begründete seine Entscheidung dadurch, dass das Bauvorhaben nicht in planungsrechtlicher Weise geändert wurde, die zuvor erteilten Befreiungen nicht erneut zu erteilen und keine weiteren Befreiungen vom Bebauungsplan „Nr. 16, Anger“ erforderlich gewesen sind.

Mit vorliegendem Änderungsantrag beabsichtigt der Bauherr nun eine Nutzungsänderung zur Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnungen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass hierbei eine Wohneinheit im Kellergeschoss und eine Weitere durch Schaffung einer abgeschlossenen Wohnung in den genehmigten Wohnräumen im 1. OG erfolgen soll.

Aus der Wohnflächenberechnung ist durch die geänderte Nutzung eine Gesamtwohnfläche von 264,20 m<sup>2</sup> ersichtlich. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt ergibt sich hierbei ein Stellplatzbedarf von insgesamt fünf Stellplätzen. Die vorliegenden Antragsunterlagen bedürfen durch eine Ausweisung von derzeit vier Stellplätzen einer entsprechenden Anpassung des Stellplatznachweises unter Einhaltung der städtischen Stellplatzsatzung.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Diese wird in den beigefügten Berechnungen als unverändert angegeben. Aus der Bestandsgenehmigung ergibt sich hier eine GRZ I in Höhe von 0,31 und eine GRZ II (zzgl. Nebenanlagen) in Höhe von 0,60. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die GRZ II zulässigerweise bis 0,6 überschritten werden. Bei Inaugenscheinnahme des Grundstücks kann derzeit von einer Vollversiegelung des Grundstücks und einer daher gehenden Überschreitung der zulässigen GRZ ausgegangen werden.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt.

Aufgrund der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ist gemäß der städtischen Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe herzustellen. Vorliegend fehlt dieser gänzlich. Auch den weiteren Vorgaben der Satzung hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen wurde nicht nachgekommen.

### **Beschluss:**

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

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 16, Anger“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht beantragt. Einer Abweichung hinsichtlich der GRZ gegenüber den genehmigten Plänen wird nicht zugestimmt. Ferner kann eine Überschreitung der GRZ über das zulässige Maß nicht in Aussicht gestellt werden.

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 Stellplatznachweis ist diesbezüglich anzupassen. Das Landratsamt Bamberg wird gebeten die Stellplätze hinsichtlich ihrer Art, Anzahl und Funktionalität in der Praxis zu prüfen.

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

Es wird eine Überprüfung seitens des Landratsamtes Bamberg bezüglich der im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichteten Anlagen, insbesondere hinsichtlich

- einer Vollversiegelung und damit einhergehenden Überschreitung der GRZ,
- der in den Planunterlagen ersichtlichen Erweiterung der Hoffläche auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 83/7 Gemarkung Dörfleins und
- ob hinsichtlich der mit Änderungsantrag (Az. 20211054) geänderten Dachneigung nun ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss und eine damit einhergehende Überschreitung der GFZ vorliegt,

erwartet. Im Zuge der Überprüfung ist die Stadt Hallstadt zu beteiligen.

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 1.4 Antrag auf Baugenehmigung (26/2024) zum Neubau eines Carports, Erweiterung einer Eingangs- u. Terrassenüberdachung, Nutzungsänderung der Garage u. Maßnahmen zur energetischen Sanierung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1286/1 Gem. Hallstadt, Rothbachstraße 2**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 A+B, 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 „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Carports mit Erweiterung einer Eingangs- und Terrassenüberdachung und einer Nutzungsänderung im Bereich der ursprünglichen Garage in Wohnraum. Weiterhin soll das Bestandsgebäude Maßnahmen zur energetischen Sanierung erfahren. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 151,97 m<sup>2</sup> und in zweigeschossiger Bauweise errichtet wurde. Den Bauantragsunterlagen sind bei 623 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,39 zu entnehmen.

Im Zuge der energetischen Sanierung soll die derzeit ungedämmte Stahlbetondecke durch Aufbringung einer Wärmedämmung eine Verbesserung der Effizienz erfahren. Hierbei kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Dachs. Ferner ist im Bereich des eingeschossigen Gebäudeteils die Aufstellung Photovoltaik-Paneele vorgesehen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Carport. Dieses wird an die südliche Außenwand des eingeschossigen Gebäudeteils angebaut und erstreckt sich auf dem Baugrundstück bis an die südliche Grundstücksgrenze.

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 der nördlichen und südlichen Nachbarn erteilt.

In der Verwaltung ist zwischenzeitlich folgende Stellungnahme eines Nachbarn eingegangen:

*„Zu oben genanntem Bauvorhaben bezüglich der Dachsanierung möchte ich folgende Einwände anbringen.*

*Der Abstand von meinem Grundstück (Fl.Nr 1285) zum bestehendem Nachbarhaus (Fl.Nr.1286/1) beträgt ca. nur 2m. Das Haus befindet sich direkt an meiner Südseite und wirft schon jetzt im Herbst und Winter beachtlichen Schatten.*

*Mit einer weiteren Dacherrhöhung um 25 cm befürchte ich, dass noch wesentlich weniger Licht und Sonne in meinen Garten fällt.*

*Aus diesem Grund möchte ich keiner weiteren Abstandsflächenübernahme bzw. der Dacherrhöhung zustimmen.“*

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. 1 A+B, Hallstadt Süd“.

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

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden nicht beantragt.

Es wurde folgende Ausnahme und Befreiung beantragt:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Carport

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 Landratsamt Bamberg wird gebeten die Erhöhung des Dachs hinsichtlich einer Einhaltung der Abstandsflächen zu prüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Hinweis: Eine Begrünung der Dachflächen wird seitens der Stadt Hallstadt begrüßt.

**Angenommen:        Ja: 9 Nein: 2**

### **Anmerkung:**

Gegenstimmen: Stadtratsmitglieder Luche und Werner.

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 (27/2024) zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung im KG und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 3732/36 Gemarkung Hallstadt, Lempdeser Straße 31**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 25 A, Vesperbild“. 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 Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung im Kellergeschoss und einer Doppelgarage. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 241,05 m<sup>2</sup> (Außenmaße ca. 18,35 m x 11,85 m) in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet werden soll. Den Bauantragsunterlagen sind bei 694 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße eine GRZ von 0,42 (GRZ II von 0,63) und eine GFZ von 0,55 zu entnehmen.

Das Bauvorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen durch die geplante Terrasse und dem Eingangsbereich, der Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der geplanten Einliegerwohnung, hinsichtlich der Dachausführung als Flachdach anstatt Satteldach und der damit verbundenen Ausführung der Geschosse als II anstatt I + D. Ferner werden die Grundflächen sowie die Geschossflächenzahl 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 von den 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. 25, Vesperbild“.

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,
- Dachausführung Flachdach anstatt Satteldach,
- Vollgeschosse II anstatt I+D,
- Wohneinheiten pro Gebäude drei anstatt zwei,
- GRZ 0,42 anstatt 0,4
- GFZ 0,55 anstatt 0,5.

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.

Hinweis: Eine Begrünung der Dachflächen sowie Anwendung der Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (-OGFS-) wird seitens der Stadt Hallstadt begrüßt.

**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 1.6 Antrag auf isolierte Befreiung (29/2024) Änderung zum Antrag vom 14.06.2022 zur Errichtung eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 999 Gemarkung Hallstadt, Rothbachtelle**

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 11.07.2022 wurde bereits über den Antrag auf isolierte Befreiung (BVz. 38/2022) zum Bau eines Gartenhauses mit Aufenthaltsraum und einer Terrasse beraten. Das gemeindliche Einvernehmen für die benötigte Befreiung hinsichtlich der Mindestgröße der Bauparzelle für Geräteschuppen wurde erteilt. Die Genehmigung zum Antrag wurde mit Bescheid vom 18.08.2022 ausgesprochen.

Während der Errichtung des Gartenhauses stellte sich heraus, dass das Satteldach mit 30° nunmehr eine steilere Dachneigung gegenüber der ursprünglichen Planung vorweist. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bauvorhaben nach den Baugesetzen um ein sogenanntes verfahrensfreies Bauvorhaben. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften die an die Anlage gestellt werden. Da der maßgebende Bebauungsplan „Nr. 20A, Schrebergartengebiet Roppach II“ hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude eine Dachneigung von 20°-25° festsetzt, bedarf es vorliegend einer Befreiung auf 30°.

Gegenüber dem ursprünglichen Antrag ergibt sich aufgrund der geänderten Dachneigung eine Erhöhung des Firstes um 0,15 m.

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. 20A, Schrebergartengebiet Roppach II“.

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

Es wurde folgende zusätzliche Befreiung beantragt:

- Dachneigung 30° anstatt 20°-25°

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 2 Antrag auf Installation eines öffentlichen Trinkbrunnens im Bereich des Spielplatzes am Sportgelände in Dörfleins**

Bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt am 09.10.2023 wurde die Installation eines Trinkwasserbrunnens im Zuge der Neugestaltung des Kiliansplatzes erörtert und ein Typus des speziellen Herstellers solcher Anlagen, der Firma Kalkmann-Kontakt-Kunst, 31162 Bodenburg, für eine mögliche Anschaffung favorisiert.

Grundlage der Überlegungen waren die Planungen des Gesetzgebers, die rechtlichen Voraussetzungen für mehr öffentliche Trinkwasserbrunnen in Deutschland auf Grundlage der EU-Trinkwasser-Richtlinie zu schaffen. Für Kommunen soll daraus eine Verpflichtung entstehen, Bürgern im öffentlichen Raum Zugang zu qualitativ hochwertigem Trinkwasser zu ermöglichen. Die Bereitstellung von Leitungswasser durch Trinkwasserbrunnen an öffentlichen Orten könnte demnach künftig zur Aufgabe der Daseinsvorsorge werden.

Um die gewünschten Ziele voranzutreiben, ist seit dem 01.06.2021 ein Sonderförderprogramm nach Nr. 2.4 RZWas 2021 aufgelegt, das zuletzt bis zum 31.12.2024 verlängert wurde. Die staatliche Zuwendung beträgt dabei 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben (Planung, Errichtung einschl. Installation der Zu- und geregelter Ableitungen und Erstellung einer Info-Tafel), maximal jedoch auf 15.000 € je Trinkbrunnen-Projekt begrenzt. Es werden höchstens zwei Trinkbrunnen pro Gemeinde gefördert, bei finanzieller Ausschöpfung des Förderprogramms, zählt die Reihenfolge des Antrageingangs bei der Förderstelle.

Nicht zuwendungsfähig sind Betriebs-, Wartungs- und Reparaturkosten sowie die städtebauliche Einbindung des Trinkbrunnens in das direkte Umfeld.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt am 09.10.2023 wurde neben einer Anlage am Kiliansplatz – die erforderlichen Anschlüsse sind dort mittlerweile vorhanden – noch weitere Standortvorschläge erbeten. Es wurde ein Antrag zur Installation eines weiteren öffentlichen Trinkwasserbrunnens im Bereich des Spielplatzes am Sportgelände des SV Dörfleins gestellt, über den in der letzten Sitzung beraten wurde. Als Begründung für den weiteren Standortvorschlag wurde unter anderem eine hohe Frequentierung des Spielplatzes angeführt.

Nach Aussagen des städtischen Wasserversorgers sind für ordnungsgemäßen laufenden Betrieb folgende hygienische Bedingungen zu erfüllen:

- 1 x wöchentlich Sichtprüfung, Aufwand geschätzt 1 h,
- 1 x monatlich durchzuführende Beprobung,
- Erfordernis von mikrobiologischen Untersuchungen (= größerer Beprobungsumfang),
- bei Auffälligkeiten der gezogenen Proben wird grundsätzlich auch eine anschließende Beprobung des Netzes erforderlich.

Darüber hinaus sind die Anlagen jeweils über die Wintermonate stillzulegen, was jeweils einen Auf- und Abbau bedeutet. Die jährlichen Unterhaltskosten werden auf ca. 8.000 – 10.000 € je Anlage geschätzt.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stellt die Entscheidung bis zur Klärung der noch offenen Fragen zurück. Es gilt insbesondere zu klären,

- ob Trinkwasserbrunnen einen Anschluss an ein Entwässerungssystem bedürfen,
- in welcher Höhe sich die jährlichen Unterhaltskosten im Hinblick auf die Kosten der regelmäßigen Beprobungen beziffern,
- ob weitere Standorte zur Errichtung von Trinkwasserbrunnen in Erwägung gezogen werden sollten.

### **zurückgestellt**

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

---

### **TOP 3      Mitteilungen**

Es lagen keine öffentlichen Mitteilungen vor.

---

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

#### **Stadtratsmitglied Luche:**

Bei einem privaten Anwesen im Kreuzungsbereich Am Sportplatz / Kapellenstraße kann eine unzulässige Vollversiegelung der Freianlagen festgestellt werden.

- Die Verwaltung wird sich der Sache annehmen.

#### **Stadtratsmitglied Stiefler:**

Es ist festzustellen, dass das Straßenbegleitgrün im Bereich des Parkplatzes an der Kreuzung Lichtenfelser Straße / Kemmerner Weg regelmäßig von Fahrzeugen überfahren wird. Hier sollten geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

- Es ist vorgesehen, die Randbereiche des Parkplatzes mit Bäumen und Hecken zu gestalten. Die Bepflanzung wird in den Herbstmonaten vorgenommen.

#### **Stadtratsmitglied Werner:**

Mit Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Kurvenbereich der Lichtenfelser Straße wurde die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums gefordert. Dieser sollte ein wichtiges gestalterisches und städtebauliches Element am Richtungswechsel der Lichtenfelser Straße darstellen. Die zwischenzeitlich erfolgte Pflanzung ist nicht zufriedenstellend.

- Die Pflanzung erfolgte in Abstimmung mit der Verwaltung und der Abteilung für städtische Grünflächen des Bauhofs. Es wurde ein Amberbaum gepflanzt, welcher gewöhnlich eine Höhe von 10 - 30 m und eine Breite von ca. 6 – 12 m erreichen kann.

**Stadtratsmitglied Diller:**

In der Lichtenfelser Straße wurde im Bereich zwischen Einmündung Seelagraben und Kemerner Weg ein Anhänger auf öffentlichem Verkehrsgrund abgestellt. Ist dies zulässig?

- Grundsätzlich darf ein Anhänger 14 Tage auf öffentlichem Verkehrsgrund abgestellt werden. Anschließend muss er an einen neuen Ort verbracht werden, sodass andere Verkehrsteilnehmer die Möglichkeit haben, ihr Fahrzeug in diesem Bereich abstellen zu können. Dem Parküberwachungsdienst wurde bereits die Anweisung erteilt, spezielles Augenmerk auf Anhänger und Wohnwagen zu legen. Bei einem Anhänger ist es – anders als bei einem KFZ – nicht möglich, die Verwarnung am Fahrzeug anzubringen. Hier wird die Verwarnung direkt an den Halter übersendet. Für Außenstehende ist es somit nicht ersichtlich, wenn ein Anhänger bereits mehrfach verwarnt wurde.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Thomas Söder um 19:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Thomas Söder  
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert  
Schriftführer/in