



Stadt Hallstadt

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses
am Montag 10.11.2025**

Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:38 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 Joachim Karl,
Stadtrat Dr. Gerd Kühlbrandt,
Stadtrat Dr. Hans Parthemüller,
Stadtrat Manuel Reitberger,
Stadtrat Marco Stiefler,
Stadtrat Peter Wolf,

weitere Mitglieder

Stadträtin Ute Sommer, Vertretung f. StadtrIn Luche

von der Verwaltung

Verw.-Fachwirt Marc Hilbert,

Referenten

Grass Architektur, Fred Grass, zu TOP 01
Baugesellschaft Mayer, Dennis Mayer, zu TOP 01

Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Stadträtin Verena Luche,

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Vorstellung Wohnbauprojekt Valentinstraße 43 und 43a Grundstücke
Fl.Nrn. 2374, 2374/1, 2374/3 Gmkg. Hallstadt **BA/221/2025**
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (38/2025) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 242 Gmkg. Hallstadt - Bamberger Straße 41 a **BA/223/2025**
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (42/2025) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 808 Gmkg. Dörfleins - Am Ziedergraben 2 **BA/220/2025**
 - 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (41/2025) zur Nutzungsänderung einer Wohnung im Erdgeschoss zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 2464/7 Gmkg. Hallstadt - Am Sportplatz 5 **BA/222/2025**
- 3 Bauvoranfragen
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid (43/2025) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 544/2, Gmkg. Hallstadt, Schafhof 24 **BA/225/2025**
- 4 Bauleitplanung Nachbargemeinden **BA/224/2025**
Gemeinde Gundelsheim, 5. Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher Rothenbühl-Dörfäcker";
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Mitteilungen
- 6 Wünsche und Anfragen

Erster Bürgermeister Thomas Söder eröffnete um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit der Mehrheit der Ausschussmitglieder und somit die Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Erster Bürgermeister Söder folgenden Punkt aufzunehmen:

TOP 3.1 Antrag auf Vorbescheid (43/2025) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 544/2, Gmkg. Hallstadt, Schafhof 24

Beschluss:

Die oben genannte Angelegenheit wird noch auf die Tagesordnung genommen:

Angenommen: Ja 11 Nein 0

Es erfolgte sodann Eintritt in die

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Vorstellung Wohnbauprojekt Valentinstraße 43 und 43a Grundstücke Fl.Nrn. 2374, 2374/1, 2374/3 Gmkg. Hallstadt

An die Bauverwaltung der Stadt Hallstadt wurde eine informelle Anfrage zur Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten in der Valentinstraße herangetragen.

Das Projekt bedingt den Abbruch der bestehenden Wohnhäuser „Valentinstraße 43 u. 43a“. Auf dem freiwerdenden Areal sollen insgesamt ca. 2.000 m² Wohnfläche entstehen, für jede Wohneinheit sind ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil vorgesehen. Die Gebäude sollen mittels einer neuartigen Technik im 3D-Betondruckverfahren errichtet werden.

Den Unterlagen ist eine Bauweise von III mit Flachdachausführung und eine Wandhöhe von 8,90 m zu entnehmen.

Die Baugrundstücke liegen allesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hallstadt West II u. III“. Dieser weist für den Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO aus. Das Vorhaben liegt innerhalb festgelegter Baugrenzen. Für das Gebiet ist die Errichtung von drei Vollgeschossen zulässig, wobei jedoch das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muss (II+D).

Nach den vorgelegten Entwürfen bedarf es nach erster grober Sichtung durch die Bauverwaltung folgender Befreiungen:

- Maß der baulichen Nutzung III (Festsetzung A ZeichF+TxtF Nr. 2.1.2: III/II+D)
- Wandhöhe 8,90 m (Festsetzung A ZeichF+TxtF Nr. 2.4: max. traufseitige Wandhöhe 7,00 m)
- Dachform FD (Festsetzung B Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1: SD, WD)
- Dachneigung <10° (Festsetzung B Örtliche Bauvorschriften Nr. 1.2: 10° - 48°)
- Tiefgarage (Festsetzung B Örtliche Bauvorschriften Nr. 2.4: Ga im UG unzulässig)

Der heutige Termin dient zunächst einer Vorstellung des gesamten Projekts durch den Projektanten bzw. Bauträger/Planungsbüro. Hierbei sollen in einem ersten Schritt informell die Mitglieder des Stadtrates bzw. die Mitglieder des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Hallstadt über das beabsichtigte Wohnbauprojekt informiert werden. Details zur Planung werden in der Sitzung vom Initiator genauer erläutert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis vom Sachverhalt der Verwaltung und der Projektvorstellung des Planungsbüros.

Die Planung von vier Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgaragenstellplätzen wirkt auch mit einer Bauweise von drei Vollgeschossen (III) an dieser Stelle noch gefällt und fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Auf Grundlage der vorgelegten Entwürfe kann eine weitere Planfortschreibung erfolgen.

Bei Einreichung eines entsprechenden Bauantrages ist vor allem auf ein ökologisches Konzept zu achten.

Dies bedeutet im Einzelnen

- Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß,
- Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück mit weitestgehender Versickerung auf den Baugrundstücken (erst nach Ausschöpfung aller Regenrückhaltungsmöglichkeiten darf ein Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden),
- Schaffung einer ansprechenden Durchgrünung des gesamten Areals unter Einbeziehung der Flachdachflächen (dem Bauantrag soll ein verbindlicher Außen- und Grünanlagenplan beigelegt sein),
- Nutzung regenerativer Energien

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt stellt bei Einreichung eines entsprechenden Baugesuchs folgende Befreiungen in Aussicht:

- Zulassung von III Vollgeschossen
- Zulassung einer Wandhöhe von 8,90 m
- Zulassung der Dachform Flachdach (FD)
- Zulassung einer abweichenden Dachneigung $<10^\circ$
- Zulassung einer Tiefgarage

Die vorgenannten Aussagen zum vorgestellten Wohnbauprojekt durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt erfolgen vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit, zu beurteilen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Bamberg.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

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

TOP 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (38/2025) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FlNr. 242 Gmkg. Hallstadt - Bamberger Straße 41 a

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.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“.

Seitens der Grundstückseigentümerin wurden dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt im Jahr 2023 zunächst drei Bebauungsvarianten des rückwärtigen Grundstücksbereichs vorgelegt. Das hinsichtlich einer Beurteilung der Varianten eingeschaltete Büro RSP, Bayreuth, sprach sich am 02.08.2023 für die vorgelegte Variante einer Gebäudestellung in Nord-Süd-Richtung und beiderseitiger Grenzbebauung aus:

„Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Doppelhauses, der auf dem bisher unbebauten Grundstück Fl. Nr. 242 errichtet werden soll. Die Erschließung des Neubaus soll – soweit aus den Bauantragsunterlagen ersichtlich – über das westlich angrenzende Baugrundstück Fl. Nr. 243 von der Bamberger Straße aus erfolgen.“

In den vertieften vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1997 ist der Bereich des Baugrundstücks als „wichtiger innerstädtischer Grünbereich“ erfasst.

Dementsprechend sieht der Rahmenplan der vertieften vorbereitenden Untersuchungen auch vor, den von der Bamberger Straße abgewandten rückwärtigen Grundstücksteil nicht zu bebauen, sondern als wichtigen Grünzug (Bezeichnung „Schutzbereich historischer Stadtkern“) zu erhalten. Als mögliche Neubebauung war ein Gebäude vorgesehen gewesen, das die ursprünglich vorhandene städtebauliche Struktur des „Dreiseithofs“ aufgreift. Dementsprechend sollte der Neubau in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sein und im Anschluss an das südlich angrenzende Nachbargebäude errichtet werden.“

In der Bauausschusssitzung am 06.11.2023 wurde unter Anlehnung an den Rahmenplan über 2 verschiedene Varianten zur Bebauung des Grundstücks im Zuge einer Bauvoranfrage beraten. Letztlich sprach sich das Gremium für die vorgestellte Variante A - zwei versetzte freistehende Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und südseitigen Grenzgaragen - aus. Die Bauvoranfrage wurde am 03.04.2024 vom Landratsamt (Az. 20240908) positiv verbeschieden.

Der heutige Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Ost-West-Ausrichtung. Den Bauantragsunterlagen sind Ausmaße von 16,30 m x 8,13 m zu entnehmen. Das Gebäude soll zweigeschossig mit Flachdach ausgeführt werden. Es werden drei Stellplätze nachgewiesen (Doppelcarport und südseitige Grenzgarage).

Baufachliche Stellungnahme:

Die Umsetzung des Rahmenplans ist zwar wünschenswert, stellt jedoch kein verbindliches Bauplanungsrecht dar. Von den Empfehlungen des Büros RSP, Bayreuth, *„Als mögliche Neubebauung war ein Gebäude vorgesehen gewesen, das die ursprünglich vorhandene städtebauliche Struktur des „Dreiseithofs“ aufgreift. Dementsprechend sollte der Neubau in Nord-Süd-*

Richtung ausgerichtet sein und im Anschluss an das südlich angrenzende Nachbargebäude errichtet werden.“

wurde bereits am 06.11.2023 mit Zustimmung zur vorgelegten Variante A (freistehendes Wohngebäude in Ost-West-Ausrichtung) abgewichen. Der heute vorliegende Bauantrag unterscheidet sich von der genehmigten Bauvoranfrage im Grunde hinsichtlich des Wegfalls des Gebäudevorsatzes, der Flachdachausführung sowie der zusätzlichen Errichtung eines Doppelcarports an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude in zweiter Reihe ist vom öffentlichen Raum der Bamberger Straße aus kaum einsehbar. Eine fiktive rückwärtige Baugrenze – verlaufend in Nord-Süd-Richtung und vorgegeben durch das Bestandsgebäude Bamberger Straße 35a – sollte mit dem geplanten Neubau nicht überschritten werden. Dem Bauantrag könnte, aus Sicht der Verwaltung und unter dem Aspekt des bereits vorliegenden Vorbescheides des Landratsamtes die Zustimmung erteilt werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Es sind folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Abweichung von Art. 6 BayBO (Abstandsflächen)

Die Erteilung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften obliegt dem Landratsamt.

Das Hinterliegergrundstück Fl.Nr. 242 wird als derzeit nicht erschlossen angesehen. Die Erschließung, z.B. durch Flächenerwerb vom Vorderliegergrundstück oder grundbuchrechtliche Sicherung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten ist vor Erteilung einer Baugenehmigung entsprechend nachzuweisen.

Das mit einem Wohnhaus bebaute Vorderliegergrundstück Fl. Nr. 243 ist bereits mit einem Kanal- und Wasserhausanschluss nach den Satzungen der Stadt Hallstadt ausreichend erschlossen. Die vorhandenen Anschlüsse sind nach Möglichkeit 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.

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

Aufgrund der beengten Grundstückseinfahrt mittels Torbogen an der Bamberger Straße wird das Landratsamt Bamberg um Überprüfung der Anfahrbarkeit im Rettungsfall gebeten.

Um den Eingriff in den sich nach Osten anschließenden innerstädtischen Grünbereich gering zu halten, sind bauliche Anlagen auf das Mindeste zu reduzieren. Als rückwärtige Baubegrenzungslinie ist dabei der östliche Gebäudeabschluss des Anwesens „Bamberger Straße 35a“ anzunehmen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 1 Anwesend: 11

Anmerkung:

Gegenstimme: StadtR Karl

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

TOP 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (42/2025) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück FlNr. 808 Gmkg. Dörfleins - Am Ziedergraben 2

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 14, Die Breite“. 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.

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen. Den Planunterlagen sind für das Hauptgebäude (Außenmaße UG 18,56 m x 14,81 m) eine Grundfläche von 286,00 m², für Stellplätze, Garagen und Zufahrten von 160,00 m² (50% aus 320,00m²) – insgesamt somit 446 m² - zu entnehmen. Bei einer Grundstücksgröße von 1.105 m² ist die GRZ mit 0,40 und die GFZ, unter Zugrundlegung von zwei Vollgeschossen, mit 0,42 angegeben. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes gilt noch die BauNVO aus dem Jahr 1969.

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 10 Stellplätze, davon 7 Garagen, nachgewiesen.

Es sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

1. Baugrenzenüberschreitung
2. Anzahl der Vollgeschosse (VG I auf VG II)
3. Garagenstandort sowie Überschreitung 15 m Grenzüberbauung
4. Dachform

Die Zustimmung zum Bauvorhaben wurde von den Nachbarn erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Der Begriff des Vollgeschosses kommt sowohl als baurechtliche Definition als auch als planungsrechtliche Festlegung vor. Für ein Vollgeschoss im untersten Geschoss ist die Höhe oberhalb der Geländeoberfläche (Bayern: 1,20 m im Mittel) entscheidend, wobei grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche ausschlaggebend ist, sofern eine Baugenehmigung nicht zulässigerweise eine andere maßgebliche Geländeoberfläche festlegt. Eine Veränderung des Geländeverlaufs darf dabei nicht ohne sachlichen Grund genehmigt werden. Unzulässig ist es dabei insbesondere, allein das Ziel zu verfolgen, die Berechnungsmethodik für die Vollgeschosshöhe/Geschossflächenzahl zu beeinflussen. Ferner sind Abgrabungen, die sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken, als Festlegung einer neuen Geländeoberfläche zu werten (sinngem. Kommentar Bönker/Beschopink zu § 20 BauNVO).

Das Grundstück soll nach den Bauantragsunterlagen umfassend durch Abgrabungen neu modelliert werden. Aus Sicht der Bauverwaltung liegt im Untergeschoss weiteres Vollgeschoss vor, das in die entsprechenden Berechnungen (insbesondere GFZ) mit einzubeziehen ist.

Das Bauvorhaben bedarf somit aus Sicht der Bauverwaltung folgender Befreiungen vom Bebauungsplan bzw. Anträge auf Abweichung von örtlichen Bauvorschriften:

1. Zulassung eines dritten Vollgeschosses
2. Befreiung für die Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ)
3. Befreiung der durch den Garagenstandort festgelegten Grundstückszufahrt.
4. Beantragung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Hallstadt aufgrund einer überbreiten Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt.

In Absprache mit dem Landratsamt Bamberg wurden von der Unteren Bauaufsicht die weiteren Unterlagen nach den Feststellungen durch die Stadt Hallstadt beim Antragsteller eingefordert. Über die Erteilung von Befreiungen sollte erst nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen eine Entscheidung getroffen werden.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 14 Die Breite“.

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

Es wurden folgende Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

- Überschreitung der 15 m Grundstücksbebauung nach Art. 6 BayBO

Die Entscheidung über Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften obliegt der Unteren Bauaufsicht am Landratsamt Bamberg.

Es wurden folgende Ausnahmen und Befreiungen beantragt:

- Baugrenzenüberschreitung
- Anzahl der Vollgeschosse von I auf II
- Standort der Garagen
- Dachform als Flachdach anstatt versetztem Pultdach

Diesen Befreiungen wird zugestimmt.

Der Errichtung eines dritten Vollgeschosses wird explizit – auch bei Nachreichung eines entsprechenden Befreiungsantrages – nicht zugestimmt.

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.

Aufgrund der Lage als Eckgrundstück wird neben der im Bebauungsplan vorgesehenen Zufahrt „Am Ziedergraben“ eine zweite Zufahrt von der Erschließungsanlage „Kellergasse“ aus gewährt, wobei die maximale Zufahrtsbreite jeweils auf 6 m begrenzt ist. Neben den Zufahrten angelegte Stellplätze sind dabei auf die Zufahrtsbreite mit anzurechnen.

Die Erschließung ist gesichert, d.h. die zur zweckentsprechenden Nutzung des beantragten Bauvorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden bzw. der Zugang zu diesen ist rechtlich sichergestellt. Es ist an die vorhandenen Erschließungsanlagen -insbesondere Kanal- und Wasserhausanschlüsse- anzuschließen; eine Änderung/Anpassung bereits vorhandener Anschlüsse an das Bauvorhaben wird nicht Aussicht gestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einhaltung vorgenannter Punkte bei Nachlieferung der geforderten weiteren Unterlagen und abgeänderten Bauantragsunterlagen, zu prüfen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 8 Nein: 3 Anwesend: 11

Anmerkung:

Gegenstimmen: StadtR Groh, StadtR Reitberger, StadtR'in Sommer

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

TOP 2.3 Antrag auf Baugenehmigung (41/2025) zur Nutzungsänderung einer Wohnung im Erdgeschoss zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück FlNr. 2464/7 Gmkg. 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.

Die Bauherren beabsichtigen die Nutzungsänderung einer Wohnung im Erdgeschoss in eine Ferienwohnung in dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus besteht derzeit aus drei Wohneinheiten. Durch die Nutzungsänderung zur Errichtung einer Ferienwohnung wird keine Veränderung an der Gebäudehülle vorgenommen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung und Gestaltungsrichtlinie „Altstadt“. Da hier ausschließlich innerhalb des Baubestands gearbeitet wird, wurde von einer städtebaulichen Stellungnahme des Büro RSP, Bayreuth abgesehen.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Baugenehmigung.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen 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 Einvernehmen wird erteilt. Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt.

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

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

TOP 3 Bauvoranfragen

TOP 3.1 Antrag auf Vorbescheid (43/2025) zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 544/2, Gmkg. Hallstadt, Schafhof 24

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 (§ 30 BauGB).

Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO aus.

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Bauweise I mit einem Flachdach. Die Gebäudehöhe ist mit 3,40 m angegeben, den Unterlagen sind für den Grundriss des winkelförmigen Wohnhauses die Maße von ca. 11,5 m/14 m x 15 m zu entnehmen. Die Garage soll nach Osten versetzt außerhalb der Baugrenzen an das nordseitig bestehende Nebengebäude errichtet werden.

Der Antragsteller plant den Neubau eines altersgerechten, barrierefreien Wohngebäudes mit verbundener Garage auf einer Ebene.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Dachform u. Dachneigung: Flachdach anstelle Satteldaches; Flachdach mit 0° anstelle 22° - 30°
- Dacheindeckung: Flachdachabdichtung anstatt dunkler Ziegel
- Anzahl der Vollgeschosse: erdgeschossige Bauweise, kein zweites Vollgeschoss
- Baugrenzen: Überschreitung der Baugrenze nach Norden und Westen
- Garagenstandort: Errichtung der Garage weitestgehend außerhalb der hierfür festgesetzten Fläche

Planungsrechtliche Beurteilung:

Der Bebauungsplan weist für die Grundstücke „Schafhof 22/24“ eine Doppelhausbebauung auf. Diese Bauform wurde seinerzeit jedoch auf den Grundstücken „Schafhof 20/22“ verwirklicht. Heute besteht an der Ostgrenze des Baugrundstückes Fl.Nr. 544/2 keine Grenzbebauung und es kann ein freistehendes Gebäude errichtet werden. Da die Wohnfläche auf nur einer Ebene verwirklicht werden soll, ist ein entsprechend größerer Gebäudegrundriss mit daher einhergehenden Baugrenzenüberschreitungen geplant. Die Höhenlage der beabsichtigten Bebauung wurde an das Nebengebäude des nördlichen Nachbargrundstücks angepasst. Im Baugebiet „Schafhof“ sind bereits Flachdächer vorhanden. Die eingeschossige Bauweise fügt sich aus Sicht der Verwaltung in diesem Bereich des „Schafhofes“, trotz der niedrigen Bauweise, auch aufgrund der in diesem Baugebiet bereits vorhandenen unterschiedlichen Gebäudetypen ein und wäre daher städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Es wird Kenntnis genommen vom vorgenannten Antrag auf Vorbescheid.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Im Bebauungsplan ist an dieser Stelle ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Dachform u. Dachneigung: Flachdach anstelle Satteldaches; Flachdach mit 0° anstelle 22° - 30°
- Dacheindeckung: Flachdachabdichtung anstatt dunkler Ziegel
- Anzahl der Vollgeschosse: erdgeschossige Bauweise, kein zweites Vollgeschoss
- Baugrenzen: Überschreitung der Baugrenze nach Norden und Westen
- Garagenstandort: Errichtung der Garage weitestgehend außerhalb der hierfür festgesetzten Fläche

Den vorgenannten Befreiungen wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert, d.h. die zur zweckentsprechenden Nutzung des beantragten Bauvorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden bzw. der Zugang zu diesen ist rechtlich sichergestellt. Es ist an die vorhandenen Erschließungsanlagen -insbesondere Kanal- und Wasserhausanschlüsse- anzuschließen, eine Änderung/Anpassung bereits vorhandener Anschlüsse an das Bauvorhaben wird nicht Aussicht gestellt.

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.

Es wird empfohlen, das Flachdach flächig und dauerhaft fachgerecht zu begrünen; hierbei sollte auf einen ausreichenden und fachgerechten Schichtdeckenaufbau geachtet werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Angenommen: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 11 Befangen: 1

Anmerkung:

StadtR Hofmann nahm an der Beratung und Abstimmung des vorstehenden Punktes wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.

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

**TOP 4 Bauleitplanung Nachbargemeinden
Gemeinde Gundelsheim, 5. Änderung des Bebauungsplanes "Westlicher
Rothenbühl-Dörfäcker";
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange n. § 4 Abs. 2
BauGB**

Die Gemeinde Gundelsheim beabsichtigt im innerörtlichen Bereich die Umwandlung einer bisherigen Friedhofsbedarfsfläche – diese wurde 2015 als solche aufgegeben - in ein Allgemeines Wohngebiet im Zuge einer geordneten Nachverdichtung. Die Bebauungsplan-Änderung umfasst dabei eine Fläche von 1.784 m². Es ist die Schaffung von drei Baurechten vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet werden und diese Änderung kann, aufgrund der Größe, nach § 13a BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB geändert.

Belange der Stadt Hallstadt sind aus Sicht der Verwaltung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Westlicher Rothenbühl - Dörfäcker“ der Nachbargemeinde Gundelsheim nicht tangiert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt nimmt Kenntnis von der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Westlicher Rothenbühl-Dörfäcker“ mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich der hierzu ausgearbeiteten Begründung der Gemeinde Gundelsheim in der Fassung vom 17.09.2025 und vom Sachvortrag der Verwaltung.

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

Angenommen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

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

TOP 5 Mitteilungen

➤ **Einweihung des Hochwasserdamms**

Im Rahmen der Deichnachrüstung zum Hochwasserschutz hat das Wasserwirtschaftsamt Kronach am 10.11.2025 zur feierlichen Einweihung der fertiggestellten Maßnahmen eingeladen.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Wünsche und Anfragen

➤ **Stadtrat Diller:**

Stadtrat Diller bittet darum, die Parkierungsstreifen im Bereich Bamberger Straße 29 – 51 zu erneuern, da diese nicht mehr richtig zu erkennen sind.

Das Ordnungsamt Hallstadt hat den Bauhof zur Durchführung diverser Ausbesserungen bereits beauftragt. Hierzu gehören u.a. Bereiche in der Mainstraße, die Haltelinie an der Feuerwehrrampe Seebachstraße und in der Parkbucht beim „Kenner Store“. Die Markierungsarbeiten werden vom Bauhof zeitnah übernommen.

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

Thomas Söder
Erster Bürgermeister

Marc Hilbert
Schriftführer/in