



# Stadt Hallstadt

Landkreis Bamberg

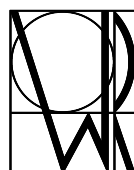
---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes “Hallstadt West II und III“

### Begründung

in der Fassung vom 19.02.2018

Bearbeitung:



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

---

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HALLSTADT WEST II UND III“

BEGRÜNDUNG  
IN DER FASSUNG VOM 19.02.2018

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**
2. **Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
3. **Verfahren und planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Verfahren
  - 3.2 Regionalplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 Bebauungsplan „Hallstadt West II und III“
4. **Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**
  - 4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung
  - 4.2 Maß der Nutzung
  - 4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen
  - 4.4 Versorgungsleitungen
5. **Grünordnung**

## **1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat am 03. Juli 2017 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ aufzustellen.

Der konkrete Anlass für die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage an Bauplätzen im Stadtgebiet.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachfrage durch Nachverdichtung und Schließung der innerstädtischen Fläche zu befriedigen.

## **2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Als uralter historischer Marktort wurde Hallstadt im Jahre 1954 zur Stadt erhoben. Nach legendärer Überlieferung soll um das Jahr 650 der Frankenapostel St. Kilian in Hallstadt gepredigt haben. Er ist auch Patron der St. Kilians-Pfarrkirche, welche 1980 ihr 600-jähriges Kirchweihjubiläum feierte.

Urkundlich wird der Ort erstmals erwähnt 741 - 747 als "alazesstat im ratenzogve" und "chungeshofe" (Königshof) in einer Schenkungsurkunde der beiden Frankenherzöge Karlmann und Pippin.

Am 24. Dezember 793 weilte Kaiser Karl der Große im karolingischen Königshof Hallstadt. In seiner wechselvollen Geschichte wird der wichtige Ort immer wieder heimgesucht.

Am 16. März 1430 fallen die Hussiten ein, brennen den Ort nieder und erheben die Hussitensteuer.

Obwohl Hallstadt abermals während des Bauernaufstandes im Jahre 1525 vollkommen niedergebrannt und auch in späteren Kriegen immer wieder in seiner Bausubstanz stark in Mitleidenschaft gezogen wurde, setzten sich Bürgersinn und Bürgerfleiß immer wieder durch und ließen Hallstadt zu dem werden, was es heute ist: Ein wichtiger Ort und Unterzentrum im Landkreis Bamberg mit rund 8.600 Einwohnern, einschließlich dem Ortsteil Dörfleins (Quelle: Homepage der Stadt Hallstadt).

Hallstadt grenzt im Süden an die Stadt Bamberg und im Westen an den Main sowie an die Gemeinden Kemmern, Gundelsheim, Oberhaid und Bischberg.

In Hallstadt ist die Grundversorgung mit Dienstleistungen und Waren für den täglichen Grundbedarf gesichert.

Auch die medizinische Grundversorgung wird durch Allgemeinärzte gewährleistet. Im nahe gelegenen Bamberg sind mehrere Krankenhäuser bzw. Fachkliniken erreichbar.

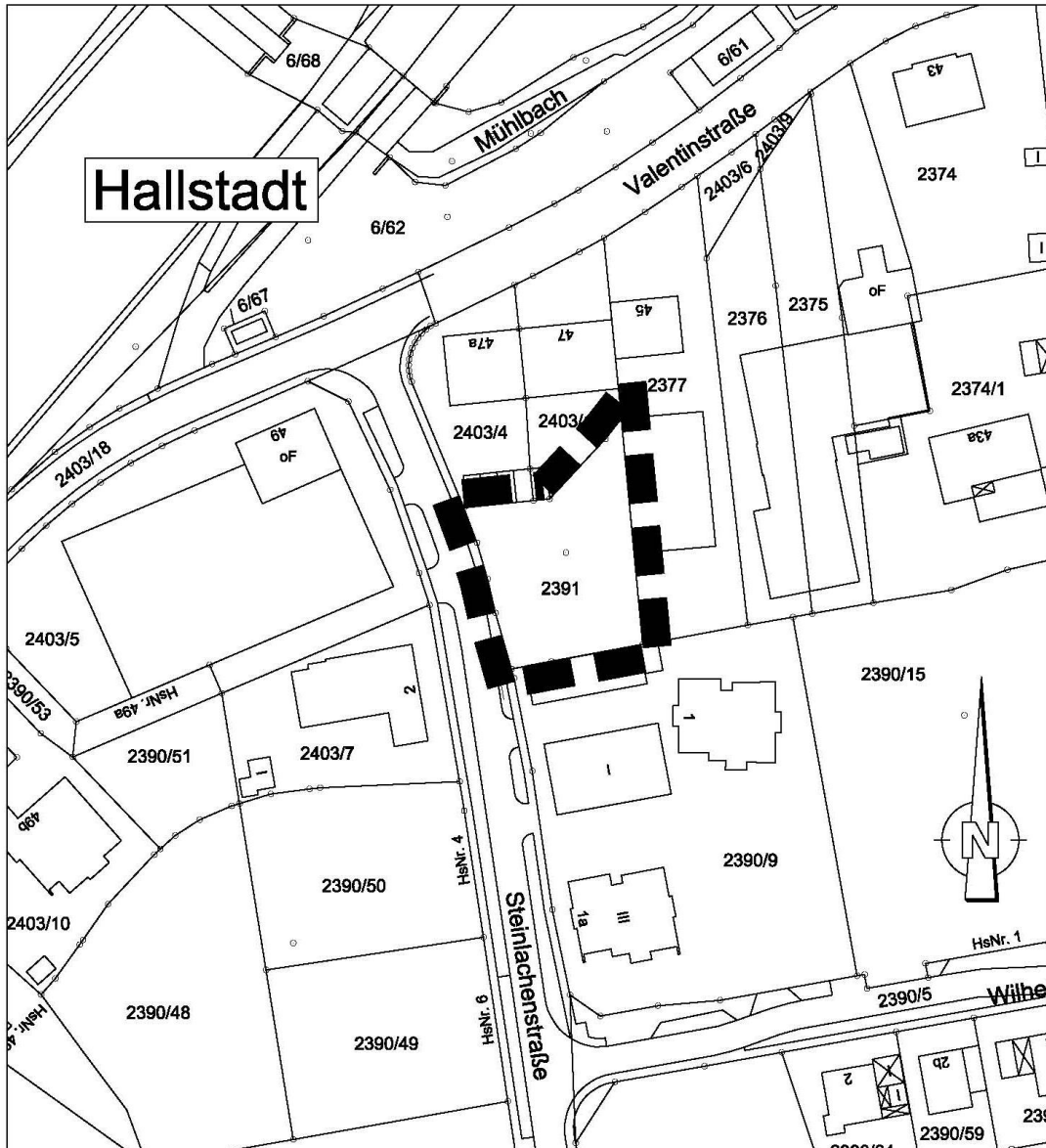
Die Bildung von Kindern wird in der Grund- und Mittelschule in Hallstadt und in der Grundschule in Dörfleins sichergestellt.

Katholiken und Protestanten finden jeweils eine katholische oder evangelische Kirchengemeinde vor.

Hallstadt ist über die Staatsstraße St 2190 und den Berliner Ring direkt an die Autobahn A 70 zwischen Bayreuth und Schweinfurt angebunden. Des Weiteren liegt die A 73 zwischen Nürnberg und Suhl in unmittelbarer Nähe. Die Verlängerung des Berliner Rings verbindet Hallstadt mit Breitengüßbach. Über die Staatsstraße St 2281 gelangt man von Hallstadt nach Oberhaid. Die Regionalbahnen auf der Bahnstrecke Bamberg – Schweinfurt halten an der Bahnstation Hallstadt. Die Ortschaft Dörfleins ist durch Buslinien an den regionalen, öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Im Geltungsbereich sind grundsätzlich hohe Grundwasserstände sowie Schwankungen dieser zu erwarten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ liegt im westlichen Bereich von Hallstadt. Das Grundstück der Flurnummer 2391 der Gemarkung Hallstadt befindet sich, auf drei Seiten von Bebauung umschlossen, an der „Steinlachenstraße“.



**ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

**M. 1 : 1.000**

### **3. Verfahren und planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Verfahren**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung am 03.07.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ beschlossen. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche handelt.

In der gleichen Sitzung hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt beschlossen, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten und gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 3 BauGB) von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.08.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht.

In einer weiteren Sitzung hat der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt am 13.11.2017 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Auslegung für die Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit zwischen dem 11. Dezember 2017 und dem 19. Januar 2018 statt.

In der Sitzung am 19.02.2018 wurde die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen. Zudem wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ in der Fassung vom 19.02.2018 als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung in der Fassung vom 19.02.2018 gebilligt.

#### **3.2 Regionalplan**

Die Stadt Hallstadt als Unterzentrum hat laut Regionalplan Oberfranken-West keine zentralörtlichen Funktionen. Sie liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes der Stadt Bamberg.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hallstadt ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die 1. Änderung wird diese Flächennutzung nicht geändert und kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **3.4 Bebauungsplan „Hallstadt West II und III“**

Der Bebauungsplan „Hallstadt West II und III“ erreichte im Jahr 2008 die Rechtskraft mit Bekanntmachung.

## **4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung**

### **4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung**

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 0,08 ha (ca. 831 m<sup>2</sup>).

Durch die 1. Bebauungsplanänderung kommt es zu einer Änderung der Nutzung des Flurstücks 2391 der Gemarkung Hallstadt.

Der Geltungsbereich umfasst derzeit einen ausgewiesenen Spielplatz, der jedoch nie baulich hergestellt wurde und in der Bevölkerung auch nicht für erforderlich gehalten wird, da alternative Freizeiteinrichtungen nördlich in ca. 120 m Entfernung liegen und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Hallstadt West I“ weitere Spielflächen neu geschaffen werden.

### **4.2 Maß der Nutzung**

Die höchste Grundflächenzahl (GRZ) laut der BauNVO beträgt für ein Mischgebiet 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2.

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt.

Das Maß der Nutzung wurde gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert.

Somit beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,2.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

### **4.3 Baugestalterische und sonstige Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen werden gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan im Wesentlichen nicht verändert. Es gibt lediglich folgende Anpassungen:

#### **A - Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

Neben Nebenanlagen können auch Garagen, Carports und Stellplätze – soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

#### **B - Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen**

Als Dacheindeckung werden neben den schon zugelassenen naturroten Ziegeln auch graue – schwarze Ziegel zugelassen.

Die folgenden Punkte des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hallstadt West II und III“ finden keine Anwendung auf den Geltungsbereich der 1. Änderung.

- 1.4 Kniestock
- 1.5 Fenster, Türen und Balkone bei Wohngebäude
- 1.6 Fassadengestaltung bei Wohngebäuden

Die Festsetzung zur Höhenlage wird insofern geändert, als dass die Höhenlage der geplanten Gebäude nicht von der Stadt vor Baubeginn an Ort und Stelle festgelegt wird. Die weiteren Ausführungen des Punktes bleiben jedoch weiterhin bestehen.

Die zulässigen Dachformen sind Satteldach, Pultdach (auch versetzt) oder abgeschlepptes Dach. Flachdachgaragen sind auch dann zulässig, wenn die Dächer nicht begrünt oder als Terrasse verwendet werden.

Sollten beim Bau der Verdacht bestehen, dass Altlasten gefunden wurden, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Bamberg zu informieren.

Ebenso muss bei einem Verdacht auf ein Bodendenkmal die Archäologische Außenstelle von Oberfranken im Schloss Seehof in Memmelsdorf benachrichtigt werden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung.

#### **4.4 Versorgungsleitungen**

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Trennsystem der Stadt Hallstadt. Das Oberflächenwasser wird dem Main zugeführt. Das Schmutzwasser wird in der Kläranlage der Stadt Bamberg gereinigt und anschließend der Regnitz zugeführt.

### **5. Grünordnung**

Eine Ausgleichsberechnung wurde ebenso wie eine Aufnahme des Grünbestandes nicht vorgenommen, da die Änderung einen bereits gültigen Bebauungsplan betrifft. Durch das vereinfachte Verfahren wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Die erlaubte Nutzungsdichte und die damit verbundene Eingriffsintensität wurde nicht verändert.

Sollten durch die Bebauung Gehölze betroffen sein, sind diese unter der Beachtung der Vogelbrutzeit nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02 zu roden.

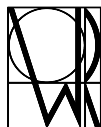
Erstellt am 13.11.2017

Geändert am 19.02.2018

**Hallstadt, 19.02.2018**

.....  
Thomas Söder, Erster Bürgermeister

**Bamberg, 19.02.2018**



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444