

# Zusammenstellung der Beschlüsse

## aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

### vom 10.01.2019

<b>TOP 1</b>	<b>Falltorstraße und Kirchstraße StT Herschfeld (NES 20): Vorstellung und Beschlussfassung über die Planungen zur Erneuerung und Sanierung der bestehenden Abwasserleitungen sowie Information zum aktuellen Stand der Planungen der Straßenbaumaßnahme</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der im Sachvortrag durch Herrn Holland-Nell als „Vorzugsvariante“ vorgestellten Vorentwurfsplanung zur Erneuerung bzw. Sanierung der vorhandenen Abwasserleitungen in der Falltor- und Kirchstraße sowie der Königshofer Straße zu.

Der Abwasserverband Saale – Lauer wird mit der Planung der Arbeiten gem. Sachvortrag beauftragt.

Die Kostenschätzung für die Durchführung der Planungsleistungen sowie der baulichen Ausführung in der vorgestellten Vorzugsvariante beläuft sich auf ca. 1.520.500,- € brutto.

Die notwendigen Mittel wurden im Haushalt für das Jahr 2019 auf der HH-Stelle 7000.9540 angemeldet.

Weitere Kosten für z.B. Baugrunduntersuchungen, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination, Kampfmittelfreiheit etc. in derzeit nicht bekannter Höhe sind nicht in den o.g. Kosten enthalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 2.1</b>	<b>Karmeliter Bräu GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Neubau einer Mehrfamilien-Wohnanlage</b> <b>Fl.Nrn. 4135, 4135/1, 4135/2 und 4137/2, Gemarkung Brendlorenzen</b> <b>(Lage: Hauptstraße 68 und 70), BV-Nr. 24/2018</b>
----------------	--

#### **Beschluss:**

Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich Dorfgebiet dar.

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau einer Mehrfamilien-Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohnungen verteilt auf vier Geschossen (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss). Der alte Gebäudebestand soll zuvor abgebrochen werden. Der Abbruch wurde vom Bauherrn bereits am 16.10.2018 entsprechend angezeigt.

Das neue viergeschossige Gebäude soll um etwa 10 m von der Hauptstraße zurückgesetzt errichtet werden und hat eine Größe von 26,23<sup>5</sup> m x 20,86 m. Die Gebäudehöhe bis OK First beträgt 13,42<sup>5</sup> m.

Das Gebäude soll in Richtung Hauptstraße mit einem Satteldach, Dachneigung 45° in Kombination mit drei Zwerchgiebeln und einem Flachdachbereich im zurückliegenden nördlichen Bereich versehen werden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 2,50 m geplant.

Die bestehende alte Wegeverbindung soll im Zuge der Baumaßnahme größtenteils an die westliche Grundstücksgrenze in Richtung Anwesen Hauptstraße 72 verlegt werden und zukünftig als öffentlicher Weg ausgewiesen werden. Die Breite des Weges soll 3 m betragen.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung dem Grunde nach noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Von daher wird dem Bauantrag seitens der Stadt Bad Neustadt bei Einhaltung folgender Maßgaben die grundsätzliche Zustimmung erteilt:

- Die Dacheindeckung des Satteldaches hat mit einer Ziegeldeckung in einem Rotton zu erfolgen.
- Die Höhe der Einfriedungsmauer ist auf max. 2 m (gemessen vom Gehsteig aus) zu begrenzen. Zudem ist die Ausgestaltung der Mauer im Hinblick auf Material und Gliederung stark verbesserungswürdig. Seitens der Bauherrschaft wurde gegenüber dem Landratsamt in diesem Punkt bereits die Vorlage eines gestalterischen Verbesserungsvorschlags zugesichert.
- Ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan ist noch nachzureichen.
- Zur besseren Einbindung in die städtebauliche Raumkante wird in diesem Zusammenhang empfohlen, hinter der Einfriedungsmauer 3 bis 4 schmalkronige Laubbäume mit hohem Stamm zu pflanzen.

Der rechnerische und zeichnerische Stellplatznachweis wurde geführt. Danach sind für das Bauvorhaben aufgrund der städtischen Stellplatzsatzung insgesamt 18 Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen werden 17 Stellplätze, davon 6 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 4135, ein Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 4135/2 und 10 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 4304. Einen Stellplatz möchte der Bauherr ablösen. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale stimmt der Ablösung für einen Stellplatz zu und wird mit dem Bauherrn einen entsprechenden Ablösungsvertrag abschließen. Soweit die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden, sind diese grundbuchrechtlich zu sichern.

Bauordnungs-, brandschutz- und abstandsflächenrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt geprüft. Die weiteren Fachbehörden (insbesondere Kreisbrandrat, Immissionsschutzbehörde, Kreisbaumeister usw.) werden vom Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gehört.

Bezüglich der fehlenden Abstandsflächen zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie zur Nordseite hin liegt den Antragsunterlagen ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den Vorschriften der Bay. Bauordnung bei.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalisation im Trennsystem. Die diesbezügliche Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 21.12.2018 ist Bestandteil dieses Beschlusses und bei der Bauausführung zu beachten.

Da die bisherige Wegeführung durch die Baumaßnahme entfällt und der Weg an die westliche Grundstücksgrenze verlegt werden soll, ist auch eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen in die neue Wegetrasse erforderlich. Dies wurde bereits mit den örtlichen Versorgungsträgern (Abwasserverband und Stadtwerke) besprochen. Die erforderliche Verlegung ist mit dem Bauherrn entsprechend abzusprechen und in zeitlicher Hinsicht zu koordinieren. Die Neuverlegung der Versorgungsleitungen ist, soweit erforderlich (z.B. im Bereich des Schutzstreifens), grundbuchrechtlich zu sichern.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird unter den o.g. Maßgaben erteilt.

Der Bauantrag wird an das Landratsamt Rhön-Grabfeld weiter geleitet.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**TOP 3      Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) - Aufstellung des Bebauungsplanes "Helfert" - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange - Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen**

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer wird zur Kenntnis genommen, die Hinweise werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Bei der abwassertechnischen Erschließungsplanung wird der Abwasserverband Saale-Lauer frühzeitig in die Planung eingebunden. Der Kanalbestandsplan wird in digitaler Form übergeben.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Rhön-Grabfeld wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Durchmesser des Wendekreises sowie der dazugehörige Grünzug bzw. Gehsteig ist mit ca. 19,0 m ausreichend. Im Mühlenweg auf Höhe des Anwesens Hausnummer 13 ist bereits ein Unterflurhydrant vorhanden. Die Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale haben mit E-Mail vom 03.09.2018 bestätigt, dass eine Löschwasserabsicherung von 800 Liter pro Minute für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet werden kann. Eine Zisterne ist daher nicht erforderlich. Die Überprüfung der Brandschutzanforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Überprüfung des Landkreises Rhön-Grabfeld als Baugenehmigungsbehörde.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bad Neustadt a. d. Saale (AELF NES) wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja-Stimmen:	23
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Rhön-Grabfeld wird zur Kenntnis genommen. Die Belange und die Lage des Baugebietes im Trinkwasserschutzgebiet ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 2.8 (Seiten 10 und 11) gewürdigt worden. In dem Exposé zu den Bauplätzen Nrn. 4 und 8 wird auf die Trinkwassergebietsschutzverordnung hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen wird zur Kenntnis genommen.

Bauwerber werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Ausnahme genehmigung nach dem Trinkwasserschutzgebiet beantragen. Werden Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung beantragt, wird über eine separat notwendige Ausnahme genehmigung hingewiesen.

Bauwerber werden im Rahmen der Einreichung der Bauantragsunterlagen über die Folgen von Starkregenereignissen und Sturzfluten hingewiesen. Die Bauwerber werden per Auflage verpflichtet, die Dichtheit der Kanäle gegenüber der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Bad Neustadt a. d. Saale gesichert.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale wird für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlbach eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauleitplan samt Anlagen kann in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden. Bei der Breitbanderschließung wird die Stadt bei den Telekommunikationsunternehmen auf eine entsprechende Bandbreite hinweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Auf die Meldepflichten nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Sachgebietes Wasserrecht des Landratsamtes Rhön-Grabfeld wird zur Kenntnis genommen.

Bauwerber werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Ausnahmege-  
nehmigung nach dem Trinkwasserschutzgebiet beantragen. Werden Bauvorhaben im  
Rahmen der Genehmigungsfreistellung beantragt, wird über eine separat notwendige  
Ausnahmege-  
nehmigung hingewiesen.

Bauwerber werden im Rahmen der Einreichung der Bauantragsunterlagen über die  
Folgen von Starkregenereignissen und Sturzfluten hingewiesen. Die Bauwerber werden  
per Auflage verpflichtet, die Dichtheit der Kanäle gegenüber der Stadt Bad Neustadt a.  
d. Saale nachzuweisen.

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale wird für die Einleitung von Niederschlagswasser in  
den Mühlbach eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale betreibt ein aktives Leerstandsmanagement. Hierzu zählen u. a. die Förderprogramme für Investitionen zur Wiederbelebung der Altortbereiche sowie der Altstadtsanierung, die Datenabfrage der Eigentümer von unbebauten Baugrundstücken sowie die Umwidmung und Wiedernutzbarmachung von Brachflächen für Wohnbebauung im Innenbereich. Als Verstärkung dieses Angebotes wird derzeit die Beratung der Eigentümer mit Beratungsgutscheinen geprüft. Eine Entscheidung hierzu steht noch aus. Der starke Wunsch nach Baugrundstücken in der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale kann jedoch mit den beschriebenen Maßnahmen in der Innenentwicklung nicht abgedeckt werden. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes „Helfert“ ist eine verträgliche Außenentwicklung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vorgesehen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

---

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Liegenschaftsabteilung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale wird zur Kenntnis genommen. Zu den allgemeinen Anmerkungen lässt sich ergänzen, dass die Festlegung der Garagenstandorte zwingend erforderlich ist, da ansonsten keine Festlegung von diesen sowie der Beleuchtungsstandorte in der Erschließungsplanung möglich ist bzw. es zu Umplanungen kommt. Außerdem ist dadurch gewährleistet, dass zwischen zwei Zufahrten auch einmal ein Auto parken kann.

Die Breite der Zufahrten ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale mit 5 m geregelt. Die Vorgabe der Dachformen lässt wahlweise Satteldach und Flachdach zu. Dies ist zur städtebaulichen Einbindung in die höchst anspruchsvolle Geländeform erforderlich. Bei den Fassadenfarben sind lediglich solche mit „greller fernwirkender“ Wirkung ausgeschlossen. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes wurden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Hinweise zur Erschließungsstraße werden bei der Erschließungsplanung auf ihre Umsetzbarkeit überprüft.

Die Anregungen bezüglich der Straßenfrontlänge sowie der Baugrenze am Immissionsradius werden in der Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass u. a. lediglich geschnittene Hecken mit max. 1,2 m Höhe zulässig sind. Das bedeutet, dass der Eigentümer seine Hecke entsprechend regelmäßig schneiden muss. Darüber hinaus ist der Straßenraum ausreichend breit ausgestaltet und nur ein geringer Anwohnerverkehr zu erwarten.

Der Hinweis zum Anschluss zur Heizzentrale entfällt, da die Heizzentrale nicht umgesetzt wird.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 4</b>	<b>Beschluss über die Annahme der in den Monaten November und Dezember 2018 eingegangenen Spenden</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der Annahme der vorgenannten bei der Stadt Bad Neustadt eingegangenen Geldzuwendungen zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag des Volkshochschule Bad Neustadt und Rhön-Saale e. V. auf Gewährung eines Zuschusses zur Erwachsenenbildung für das Haushaltsjahr 2019</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale gewährt dem Volkshochschule Bad Neustadt und Rhön-Saale e. V. zur Deckung der Aufwendungen für die Erwachsenenbildung im Geschäftsjahr 2019 einen Zuschuss in Höhe von 100.000 Euro.

Die Finanzmittel werden bei HhSt. 3501.7180 im Haushaltsplan 2019 zur Verfügung gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	24
Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0