

# Zusammenstellung der Beschlüsse

## aus der öffentlichen Sitzung des Stadtrates

### vom 23.04.2020

<b>TOP 2</b>	<b>Bauanträge und -voranfragen</b>
--------------	------------------------------------

<b>TOP 2.1</b>	<b>Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Doppelgarage; Fl.Nr. 2091/21, Nürnberger Straße 5, Gemarkung Bad Neustadt a. d. Saale; BV-Nr. 33/2020</b>
----------------	---

#### **Beschluss:**

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Doppelgarage. Für das Wohnhaus ist ein Keller-, Erd- und Dachgeschoss geplant. Das Dachgeschoss soll mit einem 50 cm hohen Kniestock errichtet werden. Das Satteldach weist eine Dachneigung von 45° aus. Auf der Ost- und Westseite sind Dachgauben beabsichtigt. Es sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans „Westlich der Berliner Straße“ in der Fassung der 4. Änderung vom 23.07.2010. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Seitens der Stadt Bad Neustadt bestehen gegenüber dem geplanten Vorhaben vom Grundsatz her keine Bedenken. Insoweit wird dem Bauantrag seitens der Stadt grundsätzlich zugestimmt.

Allerdings weicht das Vorhaben in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

1. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen werden durch das Wohngebäude in südlicher und westlicher Richtung bzw. durch den geplanten Balkon in südlicher Richtung überschritten.
2. Im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten des Baugrundstückes weist das geplante Wohnhaus drei Vollgeschosse auf. Der Bebauungsplan setzt als Höchstgrenze ein Vollgeschoss fest.
3. Geländebedingt wird an der Nordostseite die max. zulässige talseitige Traufhöhe von 6,10 m um etwa 0,52 m überschritten.
4. Der Bebauungsplan schreibt für den Hauptbaukörper ein gleichgeneigtes Satteldach, Dachneigung 43° +/- 3° vor. Geplant sind auf der Ostseite eine Dachgaube und auf der Westseite ein Zwerchhaus, die jeweils mit einem Flachdach ausgebildet werden.
5. Im Bereich zwischen den beiden geplanten (Doppel-)Garage sowie im Terrassenbereich des Kellergeschosses sind Geländeauffüllungen mit den entsprechenden Stützmauern geplant, die laut Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig sind.
6. Die Garage, die Doppelgarage und der Stellplatz im Süden und Norden liegen vollständig außerhalb der zwingend vorgegebenen Standorte.

Nachdem die genannten Abweichungen - auch im Hinblick auf die topographischen Geländebeziehungen vor Ort - in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht vertretbar sind, stimmt die Stadt der Erteilung einer Befreiung bzw. der Erteilung einer Ausnahme von den diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Die notwendigen Geländeänderungen (Auffüllungen, Abgrabungen) mit den damit verbundenen Böschun-

gen bzw. Stützmauern sind jedoch auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt vier Stellplätze nachgewiesen. Zwei Stellplätze werden im nordwestlichen Bereich in Form eines Stellplatzes und einer Garage errichtet. Zwei weitere Stellplätze sind im südwestlichen Grundstücksbereich als Doppelgarage geplant. Bezüglich der fehlenden gebündelten Zufahrt wird von der städtischen Kfz-Stellplatz-Satzung eine Abweichung zugelassen.

Die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks durch Kanalisation im Trennsystem ist gesichert. Die diesbezügliche Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 16.04.2020 ist Bestandteil dieses Beschlusses und bei der Bauausführung zwingend einzuhalten bzw. zu beachten. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellungnahme des Abwasserverbandes als Teil einer Baugenehmigung zu erklären.

Das Landratsamt Rhön-Grabfeld wird weiterhin gebeten, folgende Auflagen in die Baugenehmigung mit aufzunehmen:

1. Entsprechend der Vorgabe im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Nürnberger Straße hin zwingend zu erhalten. Sie sind sach- und fachgerecht zu pflegen. Sollte nach dem bereits erfolgten Rückschnitt eine Ersatzpflanzung notwendig sein, ist diese vom Bauherrn innerhalb eines Jahres in gleichwertigen Zustand vorzunehmen.
2. Bei der Errichtung der Dachgaube im Osten ist ein Mindestabstand von drei Ziegelreihen zur Traufe einzuhalten.
3. Die Garagendächer und die Dächer der Unterstellbereiche sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
4. Die geplanten Geländeänderungen und die Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Die Rampe im Norden des Grundstücks ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (z. B. Rasengittersteine) auszuführen.
5. Vor Beginn und nach Beendigung der Bauarbeiten am Grundstück ist eine Beweissicherung der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit dem Tiefbauamt der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale zu vereinbaren. Hierzu ist mit Herrn Benkert (Tel. 09771 9106-350) mindestens drei Wochen vorher Kontakt aufzunehmen. Bitte beachten Sie die neue Durchwahl-Nummer!

Bauordnungs- und abstandsrechtliche Belange werden, soweit erforderlich, vom Landratsamt geprüft.

In der Baumappe für den Bauherrn hat die Stadt zwei Hinweisblätter zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie für die Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung beigelegt.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) wird unter den oben genannten Maßgaben insoweit erteilt.

Weitere Erinnerungen bestehen nicht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	25
Ja-Stimmen:	25
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>TOP 2.2    Nutzungsänderung einer Pension zu einem Wohnhaus Fl.Nr. 301/8, Gemarkung Bad Neuhaus (Lage: Waldweg 14) BV-Nr. 32/2020</b>
--

**Beschluss:**

Gegenstand des Bauantrages ist die Nutzungsänderung einer Pension zu einem Mehrfamilienwohnhaus. Der Bauherr beabsichtigt, im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils zwei Wohnungen zu errichten. Insgesamt entstehen acht Wohneinheiten. Dabei können auch mehrere Personen, die zueinander kein gesetzliches Verwandtschaftsverhältnis aufweisen, eine Wohngemeinschaft bilden.

Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan setzt für den betroffenen Bereich ein Sondergebiet Kur fest. Die Umgebungsbebauung entspricht faktisch einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Bauvorhaben fügt sich daher nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aufgrund der Eingabeplanung werden am Bestandsgebäude keine äußerlichen Veränderungen vorgenommen. Aus diesem Grund bleibt das Maß der baulichen Nutzung unberücksichtigt und fügt sich ebenfalls als Bestand der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Von daher bestehen seitens der Stadt gegenüber dem beantragten Vorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht vom Grundsatz her keine Bedenken. Dem Bauantrag wird insoweit die grundsätzliche Zustimmung erteilt.

Der Bauherr führt einen rechnerischen und zeichnerischen Stellplatznachweis. Danach sind für das Vorhaben insgesamt 13 Stellplätze erforderlich. Diese werden in den bereits bestehenden vier Garagen und den neun vorhandenen Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erbracht.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Kanalisation im Trennsystem gesichert. Die Stellungnahme des Abwasserverbandes Saale-Lauer vom 14.04.2020 ist Bestandteil dieser Stellungnahme und zwingend zu beachten. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellungnahme als Bestandteil einer Baugenehmigung zu erklären.

Bauordnungs- und nachbarschaftsrechtliche Belange werden bei Bedarf durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld gewürdigt. Des Weiteren wird um Überprüfung des Gebotes der Rücksichtnahme im Sinne von § 15 BauNVO gebeten.

Die aus baurechtlicher Sicht betroffene Nachbarschaft hat dem Bauantrag nicht zugestimmt. Laut Aussage des Bauherrn, wurden die Unterlagen den Nachbarn vorgelegt.

In der Baumappe für den Bauherrn hat die Stadt zwei Hinweisblätter zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie für die Dichtheitsprüfung der Grundstücksentwässerung beigefügt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB erteilt.

Keine weiteren Erinnerungen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 25  
Ja-Stimmen: 20  
Nein-Stimmen: 5  
Persönlich beteiligt: 0

**TOP 3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Westlich des Le-  
benhaner Weges / 2. Erschließungsabschnitt";  
Aufstellungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet für die Grundstücke Fl.Nrn. 9011, 9012 (teilweise), 9013 (teilweise), 9014 (teilweise), 9015 (teilweise), 9016, 9016/1 (teilweise), 9017, 9017/1 (teilweise), 9018, 9018/1, 9019, 9019/1 (teilweise), 9020, 9020/1 (teilweise), 9021, 9021/1, 9022, 9022/1 (teilweise), 9023, 9023/1 (teilweise), 9024, 9024/1 (teilweise), 9025, 9025/1, 9026, 9026/1, 9027, 9027/1, 9028, 9028/1, 9029, 9029/1, 9030, 9030/1, 9031, 9031/1, 9032, 9032/1, 9033, 9033/1, 9053, 9054, 9055, 9056, 9057, 9058, 9059, 9060, 9061, 9062, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9068, 9069, 8876/17, 9078/2, 9079/2, 9080/2, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085, 9086, 9087, 9088, 9089, 9131 (teilweise) 9091 (teilweise) alle der Gemarkung Brendlorenzen (Lage: Hinter Lorenzen) aufzustellen.

Die Größe der überplanten Fläche beträgt 45.022 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan trägt den Namen „Westlich des Lebenhaner Weges / 2. Erschließungsabschnitt“. Der Geltungsbereich kann unten in der Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden. Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Büro Baurconsult aus Haßfurt beauftragt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 25  
Ja-Stimmen: 25  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

**TOP 4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Wethfeld / 1.  
Erschließungsabschnitt";  
Aufstellungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, einen Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn. 173 (Teilfläche), 174 (Teilflächen), 177 (Teilflächen) und 166 (Teilfläche) der Gemarkung Dürrnhof (Lage: Tannenbaum, Dürrhofer Höhe, Am Wethfeld, Grabfeldstraße) aufzustellen. Die Größe der überplanten Fläche beträgt 12.182 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan trägt den Namen „Am Wethfeld / 1. Erschließungsabschnitt“. Der Geltungsbereich kann dem in der Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden. Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens wird das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Büro Baurconsult aus Haßfurt beauftragt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 25  
Ja-Stimmen: 25  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

<b>TOP 5      Schülerhort Schulberg – Auswertung der Standortanalyse</b>
--

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt für die Planung der Maßnahme „Schülerhort Schulberg – Neubau“, dass der Standort 5 „Erweiterung des Neubauteils der Grundschule“ entsprechend der heute vorgestellten Präsentation weiter verfolgt werden soll.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 25  
Ja-Stimmen: 25  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0