

GEMEINDE NIEDERLAUER OT UNTEREBERSBACH LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN " IN DEN ÄCKERN "

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jedoch mit folgender Einschränkung:

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Punkt 5 genannten Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 19 BauNVO.

GRZ 0,35

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 20 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

GFZ 0,6

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II

2.4 ZAHL DER WOHNEINHEITEN

WE 2

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE

SÖCKELHÖHE: OKFF in Anpassung an das natürliche Gelände, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße im Mittel 0,3 m über OK fertiger Straße; bei hangseitig gelegener Zufahrtsstraße darf die Sockelhöhe an der Bergseite des Hauses im Mittel nicht mehr als 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen.

KNIESTOCK: Max. 0,5 m zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

2.5 HAUSBREITE Maximale Hausbreite 11,5 m (Giebelseite)

2.6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

DACHFORM: Satteldächer, Krüppelwalmausführungen sind unzulässig. Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,6 m und am Ortgang max. 0,4 m betragen.





DACHEINDECKUNG: Es sind nur Ziegeldeckungen in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig

DACHNEIGUNG: 45° +/- 3°

DACHAUFBAUTEN: Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Dachlänge zulässig. Sie sind vom Ortgang mind. 1,5 m einzurücken und von First und Traufe mind. 3 Ziegelreihen. Ausführung als Schlepp- bzw. Spitzgauben. Eindeckung im Material des Hauptdaches oder in naturbelassenem Zink- oder Kupferblech.

ANBAUTEN: Winkelanbauten zum Hauptbaukörper sind zulässig, wobei der Hauptbaukörper jedoch klar erkennbar sein muss und dominieren soll. Diese Anbauten dürfen $\frac{2}{3}$ der Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Anbaus darf die Firsthöhe des Hauptbaukörpers keinesfalls überschreiten. Die Dachneigung des Winkelanbaus darf die Dachneigung des Hauptbaukörpers um max. 5° unterschreiten, jedoch nicht überschreiten. Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist zwingend vorgeschrieben und muss dem Bebauungsplan entsprechend verlaufen. Begrünte Flachdächer sind zulässig, wenn sie unterhalb der Traufe an das Hauptgebäude anbinden.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1  Offene Bauweise, nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.4  Firstrichtung
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  Geh- und Fußwege

5. GRÜNFLÄCHEN

- 5.1  Öffentliche Grünflächen
- 5.2  Private Grünflächen

6. GARAGEN

6.1 DACHFORM / DACHEINDECKUNG

Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend oder begrünte Flachdächer 0-7°









6.2 Garagen können entweder in den Hauptbaukörper integriert werden, dürfen unter Einhaltung der Granzabstände innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, oder dürfen als Grenzgarage auf den im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden.

6.3 Die Firstrichtung der Garagen muss bei Grenzbebauung parallel zur Straße verlaufen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn feststeht, dass die Nachbargarage an dieser Stelle nicht mehr angebaut werden kann. Zusammengebaute Nachbargaragen müssen gleiche Dachneigungen haben. Im übrigen muss die Dachneigung und Dachdeckung der Garagen dem Hauptgebäude entsprechen. Wenn die Hauptgebäude benachbarter Grundstücke unterschiedliche Dachneigungen haben, sind bei der Dachneigung der Garagen Ausnahmen zulässig.




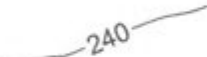
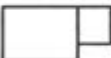



6.4 Der Stauraum vor den Garagen muss mind. 5,0 m betragen.



7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1  Anbauverbotzone bzw. Anbaubeschränkungszone entlang der geplanten und der bestehenden Staatsstraße.
- 7.2  Lärmschutzwall, Höhe 4 m über FOK
- 7.3  Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen
- GA Zweckbestimmung Garage
- 7.4  Bäume die zu erhalten sind
- 7.5  Bäume: Pflanzgebot für standortheimische Großbäume, Bindung nach Stückzahl und Qualität.
(Standort weitgehend freibleibend)
- 7.6  Notwendige Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 7.7  Sichtdreiecke, diese sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung die höher ist als 0,8 m über OK Straße freizuhalten.
- 7.8  Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Gemarkungsgrenze
- 395 Flurstücksnummern
-  Höhenlinien
-  Vorhandene Wohn-, Gewerbe- und Nebengebäude
-  Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
-  Böschungen
-  Bestehende Versorgungsleitung (Wasserleitung)
- Bodenaltertümer sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und unverändert zu belassen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2000 ~~und 25.11.2002~~ die 2. Änderung Bebauungsplan "In den Äckern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Neustadt a. d. Saale, 28.11.2002
Gemeinde Niederlauer

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.06.04 bis 16.07.04 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Bad Neustadt a. d. Saale, 16. Juli 2004
Gemeinde Niederlauer