

GESTALTUNGSSATZUNG
FÜR DEN ORTSKERN VON
NIEDERLAUER



Herausgeber:

Gemeinde Niederlauer
Hauptstraße 18
97618 Niederlauer

Verfasser:

architekturbüro
ute ritter
augustenstr. 20
96047 bamberg
tel. 0951 / 28740

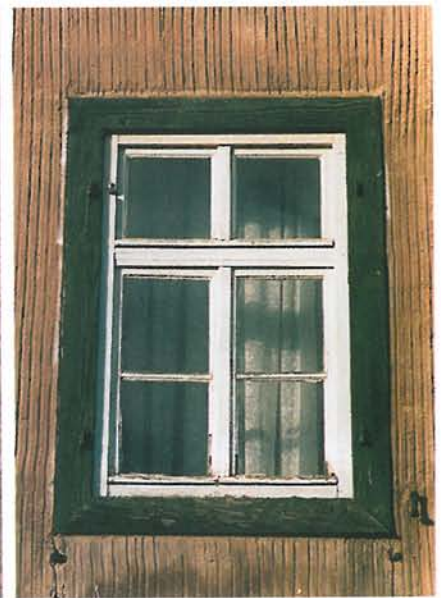
Niederlauer



Der Ort,



die Höfe,



die Details.

EINLEITUNG

Niederlauer ist ein über Jahrhunderte von der Landwirtschaft geprägtes Dorf. Die historische Ortsstruktur ist noch weitgehend erhalten. Typisch sind fränkische Hakenhöfe, mit den zur Straße gerichteten Wohnhäusern und dem Scheunengürtel mit den dahinter liegenden Gärten.

In seiner Geschlossenheit stellt Niederlauer ein Ensemble von großem kulturgeschichtlichen und städtebaulichen Wert dar. Der hohe Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden unterstreicht dies noch.

Das Ortsbild Niederlauer wird heute mehr und mehr von modernen Überformungen gestört.

Durch den Zuzug in die Neubaugebiete hat der Ort viele Neubürger erhalten, deren Ausrichtung im täglichen Leben nicht vorrangig auf den alten Ortskern gerichtet ist.

Die Gemeinde hat sich die Aufgabe gestellt, für Alt- und Neubürger und für künftige Generationen, das historische Erbe, den Kern Niederlauer, zu bewahren und einen Lebensmittelpunkt für alle Bürger zu schaffen.

Die Bürger werden im Rahmen der Städtebauförderung durch Beratung und finanzielle Zuschüsse in dem gemeinsamen Bemühen unterstützt, die Besonderheit und Einzigartigkeit ihres Ortes zu erhalten.

Das überlieferte Ortsbild zu pflegen und seine Gestaltung positiv zu beeinflussen, ist Ziel der vorliegenden Gestaltungssatzung. Sie wurde aus den Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernerneuerung sowie den von der Gemeinde beschlossenen Sanierungszielen entwickelt.

§ 4 Das Dach		31
	Dachform Dachneigung Traufe/Ortgang Dachdeckung Dachgauben Kamine Antennen u. sonst. technische Anlagen	
§ 5 Der Umgriff		35
	Hofflächen, Zufahrten Gärten, Begrünung Einfriedungen, Mauern, Tore Nebengebäude	
Schlußbestimmungen	Abweichungen und Befreiungen Ordnungswidrigkeiten Inkrafttreten	39
Kommunales Förderprogramm	1. Geltungsbereich und Grundlage 2. Zweck der Förderung 3. Gegenstand der Förderung 4. Grundsätze der Förderung 5. Höhe der Förderung 6. Zuständigkeit und Verfahren 7. Inkrafttreten des Förderprogrammes	40
Informationen zur Städtebauförderung	A Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	44
	B Besonderheiten bei Baudenkmalern	45
	C Ablauf der Förderung	47
Nachrichtl. Übernahme	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	48
Anhang	Denkmalliste	49
	Städtebaulicher Rahmenplan	

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungsatzung ist deckungsgleich mit der Angrenzung des Sanierungsgebiet vom Gemeinderat Niederlauer beschlossen wurde.
 Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung, die am 12.11.1997



ORTSKERNEUERUNG
NIEDERLAUER
 GEMEINDE NIEDERLAUER - VERWALTUNGSGEBIET NIEDERLAUER AD. BAULE
 Auftragsgeber
 Ust. Nr. 100
 13.07.1998



GESTALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des Art. 91 Abs. (1), (2) und (4) der BayBO erläßt die Gemeinde Niederlauer zum Schutze des historischen Ortsbildes und zur geordneten Weiterentwicklung des Ortskernes in Abstimmung mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift:

GELTUNGSBEREICH

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Ortskern in seiner Abgrenzung als Sanierungsgebiet.

Die Karte zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt alle genehmigungs- und nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen, wie die Errichtung, Änderung, die Nutzungsänderung, den Unterhalt und den Abbruch baulicher Anlagen, gem. Art. 62, 63, 65 BayBO, die Gestaltung privater Freiflächen sowie Werbeanlagen.

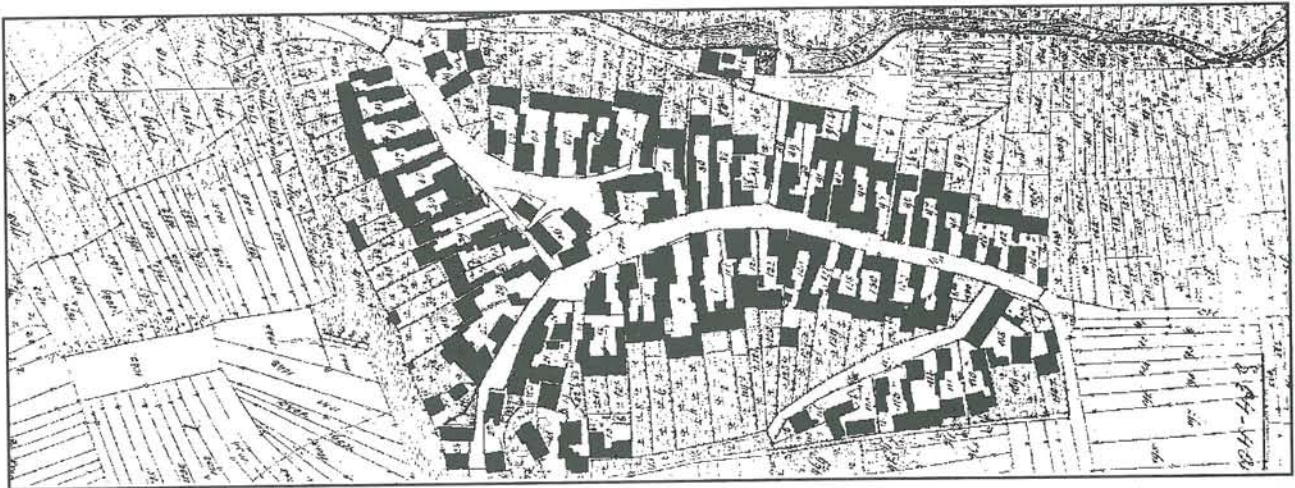
Der Geltungsbereich dieser Satzung deckt sich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Niederlauer“.

Wird im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so gilt dieser vorrangig.

Die Bestimmungen des Bayer. Denkmalschutzgesetzes haben Vorrang vor dieser Satzung.

GENERALKLAUSEL

Neubauten und bauliche Veränderungen am Bestand müssen sich nach Maßgabe dieser Satzung so in das historische Ortsbild Niederlauer einfügen, daß die gestalterische Eigenart des Ortskernes und die überkommene Art der Bebauung nicht verloren gehen.



Niederlauer, Extraditionsplan von 1886.



Niederlauer heute - die überlieferte Parzellen- und Hofstruktur soll auch künftig ablesbar sein.

§1 DER ORTSGRUNDRISS

1. Ortsgrundriß

Der Ortsgrundriß Niederlauers hat sich in seiner Eigenart aus der im Mittelalter angelegten Grundstücks- und Hofstruktur entwickelt. Die geschlossene Hofstruktur mit fränkischen Hakenhöfen ist noch vielfach erhalten.

Abs. 1

Der Ortsgrundriß soll in seiner Gestalt erhalten bleiben.

2. Parzellenstruktur

Die Parzellenstruktur Niederlauer ist gekennzeichnet durch schmale, rechteckige, parallel zueinander liegende Grundstücke.

Abs. 2

Die überlieferte Parzellenstruktur soll auch künftig im Ortsbild ablesbar sein.
Bei Zusammenlegung von Grundstücken muß die historische Grundstücksgliederung erkennbar bleiben. Grundstücke dürfen nicht flurstücksübergreifend bebaut werden.

3. Ensembleschutz und Denkmalpflege

Der Ortskern Niederlauer steht unter Ensembleschutz, d.h. auch die Ortsstruktur, mit der ihr eigenen Grundstücks- und Hofstruktur, ist besonders schützenswert.

Viele Gebäude in Niederlauer stehen unter Denkmalschutz, sind ortsbildprägende historische Gebäude oder befinden sich in der näheren Umgebung eines Denkmals. Zusammen beschreiben sie das Ensemble.

Auch Gebäude, Gebäudeteile oder Gebäudegrundrisse stehen unter Denkmalschutz, wenn sie von kulturhistorischem, geschichtlichem oder volkskundlichem Wert sind.

Abs. 3

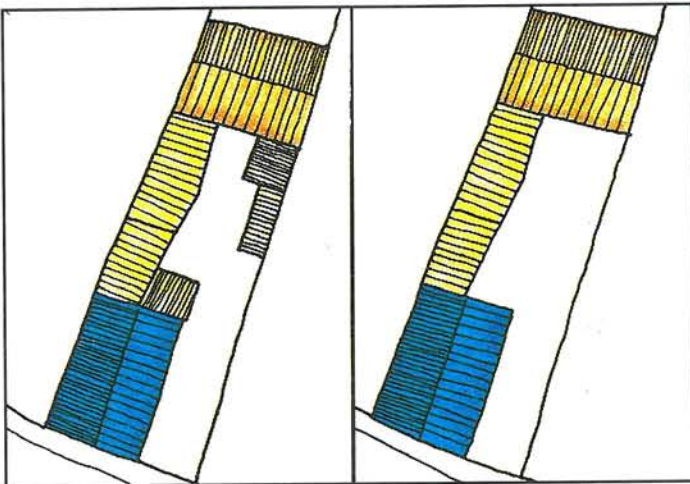
Denkmäler sind zu erhalten und zu pflegen.

Neu-, Um- und Anbauten müssen sich in Form, Gestaltung und Material an dem historischen Vorbild orientieren.

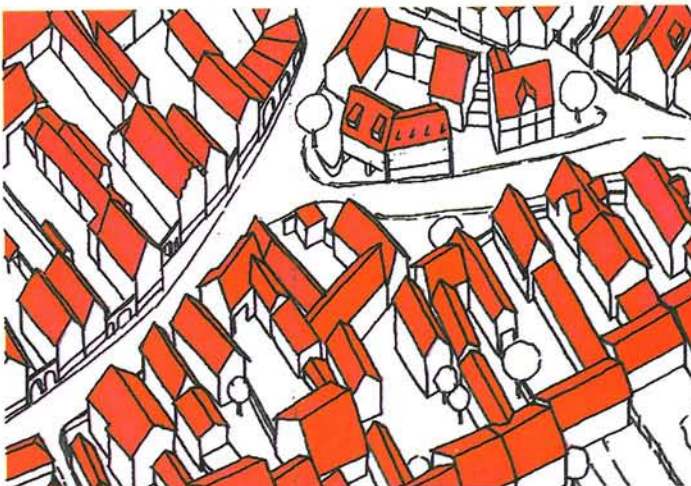
Überformungen historischer oder ortsbildprägender Gebäude sollen zurückgenommen werden.



Eine dichte Bebauung der Grundstücke führt zu beengten Hofsituationen.



Nebengebäude können u.U. beseitigt werden.



Die Dachlandschaft Niederlauer.

4. Dichte der Bebauung

Dichte und Maßstäblichkeit der Bebauung bestimmen wesentlich das Ortsbild und die Wohnqualität eines Ortes.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) im Geltungsbereich dieser Satzung liegt z.T. schon bei 0,8, was eine zu starke Überbauung der Grundstücke belegt.

Viele Nebengebäude, die zu Wohnzwecken ausgebaut wurden, sind nur einseitig belichtet und belüftbar.

Abs. 4

Eine GRZ von unter 0,6 ist anzustreben.

Als überbaubare Grundstücksfläche ist die Hofffläche von der Straße bis einschließlich des äußeren Scheunenrandes anzusetzen. Dies gilt nicht für die Grundstücke in der Nußdorfstraße.

Nebengebäude, die seitlich zwischen Hauptgebäuden und Scheunen liegen, sollen nicht weiter zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Ungenutzte Nebengebäude ohne historische Bedeutung und moderne Anbauten können — sofern sie nicht hofbildprägend sind — beseitigt werden.

Scheunen können zu Wohnzwecken oder für nicht störendes Gewerbe ausgebaut werden.

5. Dachlandschaft

Die Dachlandschaft zu erhalten und zu pflegen, ist eine vorrangig ortsbildpflegerische Aufgabe.

Das Ortsbild Niederlauers ist geprägt von den steilen Giebeln der gestaffelten Wohnhäuser und der aneinandergereihten Scheunen.

Abs. 5

Die historische Dachlandschaft ist zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen. Störungen in der Dachlandschaft sind zurückzunehmen. Der historische Scheunengürtel soll durch Neubebauung wieder ergänzt werden.

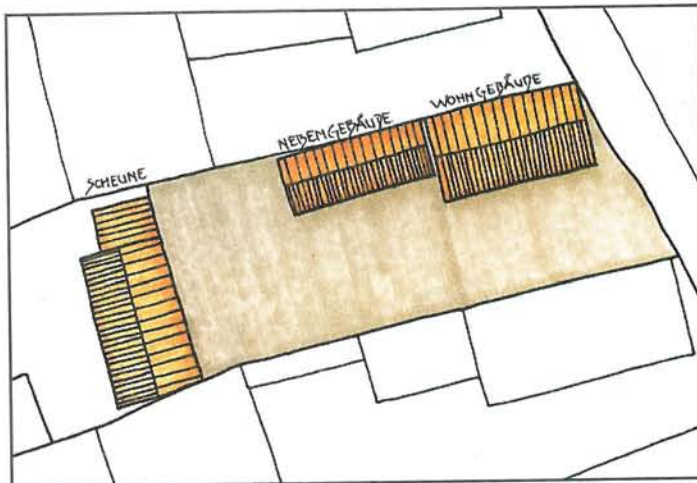
Neu-, Um- und Anbauten müssen sich in die historische Dachlandschaft harmonisch einfügen.

Dächer von denkmalgeschützten, historischen oder ortsbildprägenden Gebäuden sollen nicht ausgebaut werden.

Für Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gelten die Festsetzungen des § 4.



Der Hakenhof mit Wohngebäude,



Scheune und Nebengebäuden ist eine



für Niederlauer typische Hofanlage.

6. Hofanlagen

Die Hofanlagen Niederlauer sind typisch für Unterfranken. Es sind die meist zweiseitig bebauten Höfe, die noch heute das Ortsbild prägen. Zur Straße hin steht das giebelständige Wohnhaus, an das sich Nebengebäude anschließen. Der Hof wird durch die senkrecht dazu stehende Scheune zum Ortsrand hin abgegrenzt.

Viele alte Schweineställe mit Holzlegen, Backhäuschen und Gewölbekeller (auch unter Scheunen) sind noch erhalten.

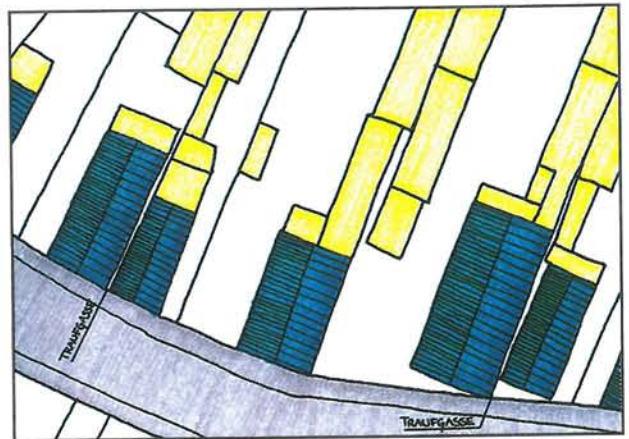
Abs. 6

Die historische Hofstruktur soll erhalten bleiben.

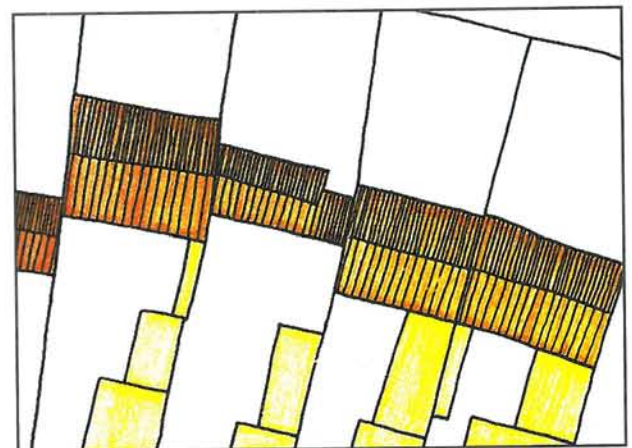
Wohngebäude müssen zur Straße hin gerichtet sein. Nebengebäude können sich daran anschließen.

Größere Gebäude sind nur in der Flucht des Scheunengürtels zulässig.

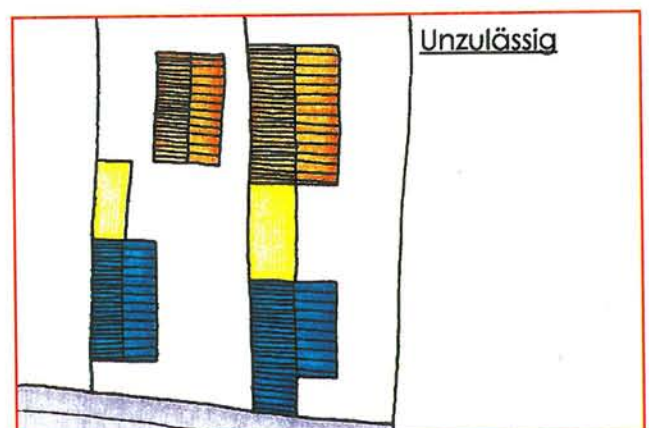
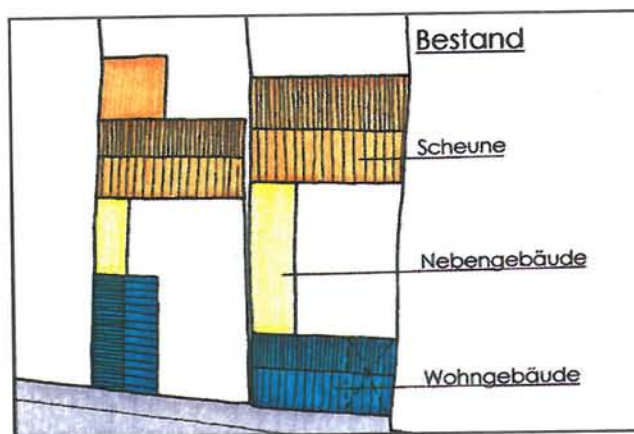
Die historischen Scheunen, Schweineställe, Holzlegen, Backhäuschen und Gewölbekeller sollen erhalten und gepflegt werden.



Die Wohngebäude stehen meist giebelständig an der Straße. Oftmals ist eine Traufgasse vorhanden.



Der geschlossene Scheunengürtel ist zu erhalten. Vorhandene Lücken sind mit Neubauten, die sich harmonisch einfügen, zu schließen.



Gebäudestellung und -flucht sind in der vorhandenen bzw. überlieferten Form zu erhalten.

§ 2 DER BAUKÖRPER

1. Gebäudestellung und Gebäudeflucht

Die meisten Wohngebäude im Altort von Niederlauer stehen giebelständig zur Straße. Nur vereinzelt gibt es auch traufständige Häuser.

Die Wohngebäude stehen im Rhythmus Hofeinfahrt - Wohnhaus. Wo Gebäude nebeneinander stehen ist oftmals die Traufgasse erhalten.

Typisch für das Ortsbild Niederlauer ist die gestaffelte Gebäudeflucht der Wohnhäuser an Hauptstraße und Eichelgasse. Die Wohnhäuser stehen, mit Ausnahme an der Nußdorfstraße, ohne Vorgarten direkt an der Straße.

Die Scheunen stehen parallel zur Straße und reichen von einer Grundstücksgrenze zur anderen, so daß eine geschlossene Bebauung entstand. Sie bilden den rückwärtigen Hofabschluß zu den Gärten.

Die äußere Bebauungsgrenze ist im städtebaulichen Rahmenplan festgelegt.

Abs. 1

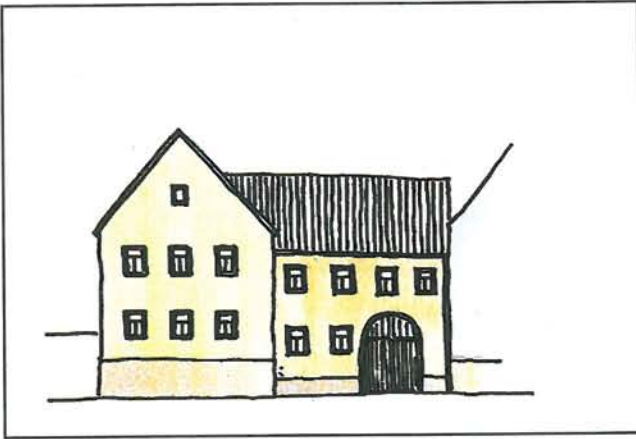
Die vorhandene oder überlieferte Gebäudestellung ist bei Neubauten unverändert beizubehalten.

Neubauten in der Nußdorfstraße sind mit der Traufe zur Straße zu richten.

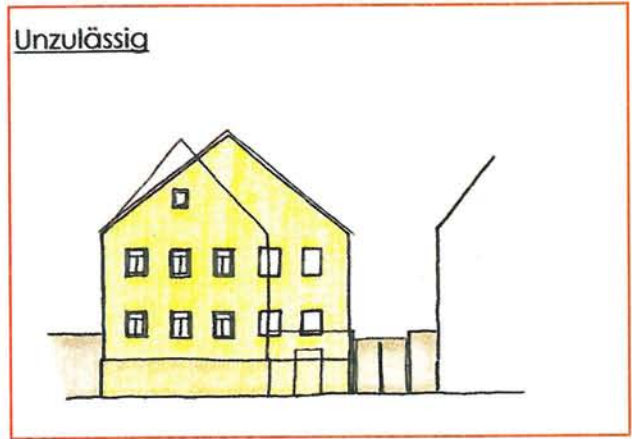
Vor- und Rücksprünge in der Gebäudeflucht sind bei Wohngebäuden an der Straße unzulässig.

Traufgassen, sog. enge Reihen, dürfen dort, wo sie noch vorhanden sind, nicht überbaut werden.

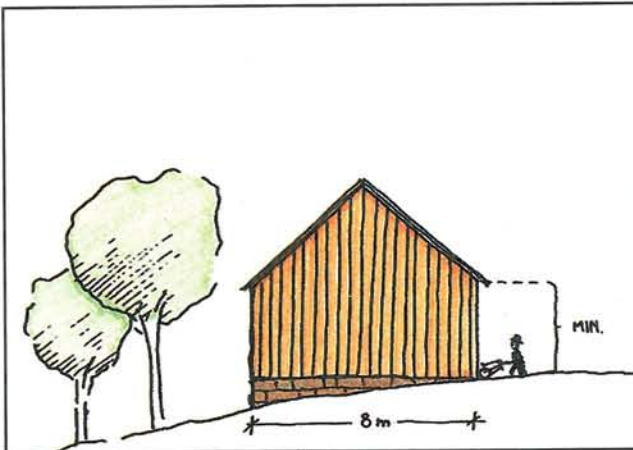
Scheunen oder neue Gebäude im Scheunengürtel sind in geschlossener Bauweise zu errichten.



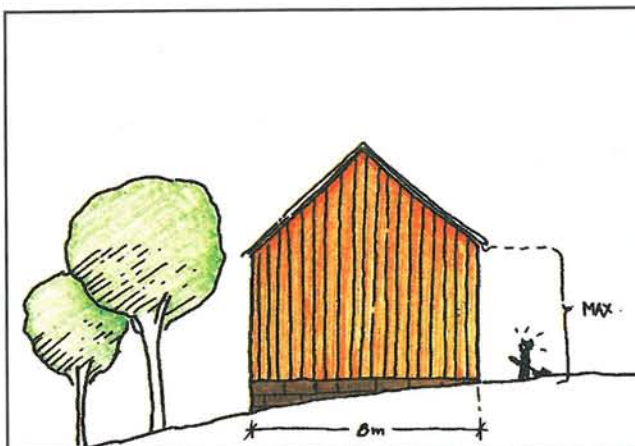
Traufständige Anbauten sind möglich.



Gebäude dürfen nicht verbreitert werden.



Bei den Scheunen ist eine Mindesttiefe von 8,00 m sowie eine Gebäudehöhe von mind. 3,75 m ...



... bis max. 5,50 m bis zur Traufe einzuhalten.

2. Gestalt und Abmessungen der Baukörper

Die Baukörper der Wohngebäude sind längsrechteckig. Eine deutliche Ausrichtung ist zu erkennen.

Die Gebäudebreite der Wohngebäude, der Scheunen oder der Gebäude im Scheunengürtel ist abhängig von der Grundstücksbreite.

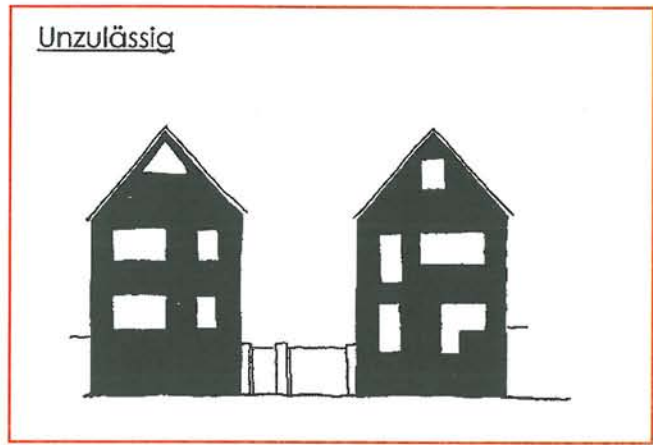
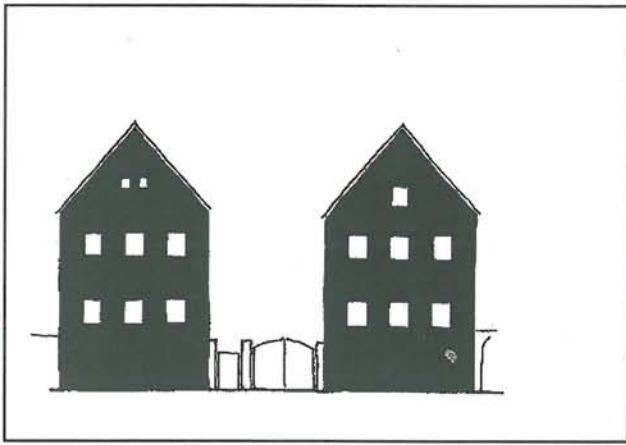
Abs. 2

Die Gebäudebreite von Neubauten darf nicht wesentlich vom Bestand abweichen. Gebäudeverbreiterungen im Bestand sind nicht zulässig.

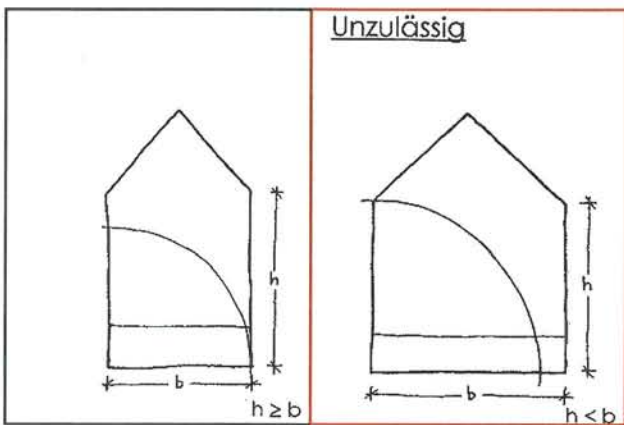
Bei giebelständigen Wohngebäuden ist immer eine Hofeinfahrt von Bebauung freizuhalten. Anwesen dürfen nur durch traufständige Wohngebäude oder Anbauten in der vollen Grundstücksbreite überbaut werden. Auch dabei ist eine Hofeinfahrt vorzusehen.

Die Gebäudehöhe von Wohngebäuden an der Straße beträgt zwei Vollgeschosse über dem Sockel. Sie muß sich an der Höhe der Nachbargebäude orientieren. Unterschreitungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

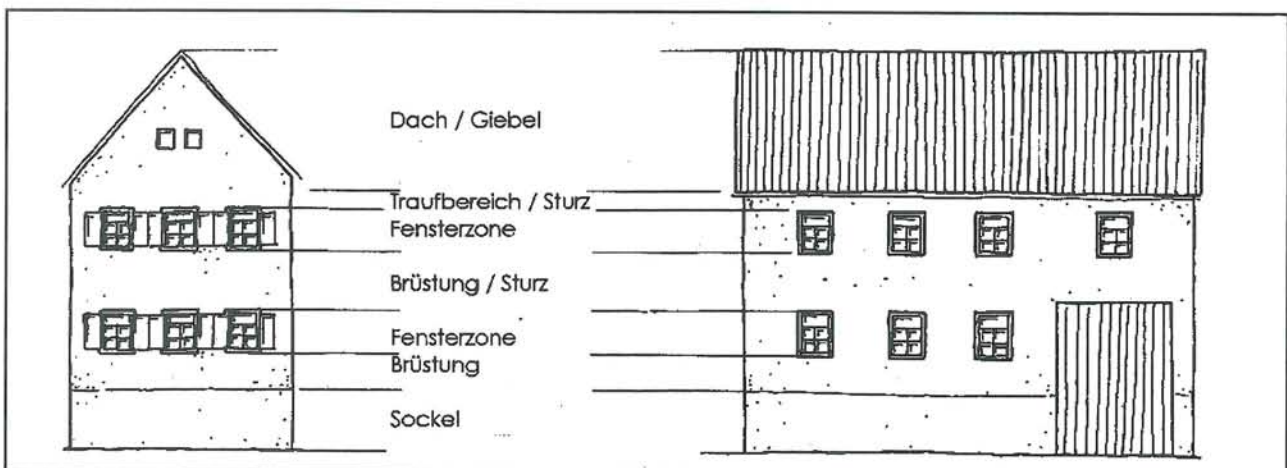
Im Scheunengürtel darf die Tiefe von Scheunen oder Gebäuden 8,00 m nicht unterschreiten. Die Gebäudehöhe muß sich an den Nachbargebäuden orientieren. Sie beträgt mind. 3,75 m und max. 5,50 m bis zur Traufkante. Dabei gilt die höher gelegene Geländekante als Basis. Sockel und Kniestock sind erlaubt.



Es ist ein ausgewogenes, dem historischem Ortsbild entsprechendes Verhältnis, zwischen offener und geschlossener Fläche einzuhalten.



Die Wohngebäude sind deutlich höher als breit.



Fasadengliederung

§ 3 DIE FASSADE

1. Proportionen

Die Gebäude innerhalb der Ensemblegrenze und in der Eichelgasse sind auf Grund der hohen Sockel deutlich höher als breit. Der Sockel der Gebäude nordwestlich der Hauptstraße ist deutlich höher als auf der nordöstlichen Straßenseite. Die Proportionen der Fassade eines Wohnhauses werden auch durch das Verhältnis offener zu geschlossener Fläche bestimmt.

Abs. 1

Die Höhe von zweigeschossigen Wohngebäuden muß von Sockelunterkante bis Traufkante mindestens dem Maß der Gebäudebreite entsprechen.

Alle Gebäude müssen auf einem Sockel stehen. Dabei ist der Bestand unverändert beizubehalten. Geringfügige Abweichungen sind möglich.

Bei allen Gebäuden ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geschlossener Wandfläche und Fensterfläche zu erzielen.

2. Fassadengliederung

Die Fassade des Wohnhauses gliedert sich in Sockel-, Brüstungs- und Fensterzone, Giebel oder Dachfläche.

Bedingt durch die Hanglage stehen alle Wohnhäuser im Ortskern von Niederlauer auf einem Sockel unter dem sich teilweise ein Gewölbekeller befindet.

Die Putzfassaden weisen keine aufwendige Gliederung auf. Die Brüstung ist nicht abgesetzt. Vereinzelt ist bei verputzten Fachwerkhäusern noch der Geschoßversatz zu erkennen.

Die Giebelseite des fränkischen Wohnhauses zeichnet sich durch ihre Dreiachsigkeit aus. Die Fenster haben stehende Formate und weisen in ihrer ältesten erhaltenen Form ein Fensterkreuz auf.

Der Hauseingang ist über eine außenliegende Treppe zu erreichen. Die Haustür aus Holz ist mehrfach geteilt und hat ein Oberlicht. Vordächer waren nicht üblich.

Erker gab es an den Wohnhäusern ursprünglich nicht. Sie sind eine moderne Erscheinung im Ortsbild Niederlauer.

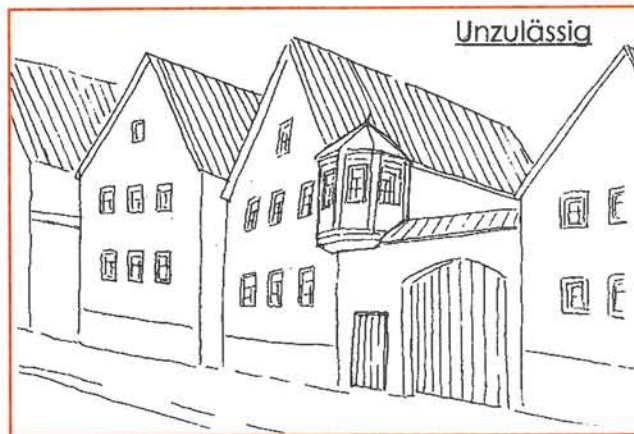
Balkone an den Wohngebäuden sind erst in jüngerer Zeit, meist auf den Flachdächern von Anbauten, entstanden.



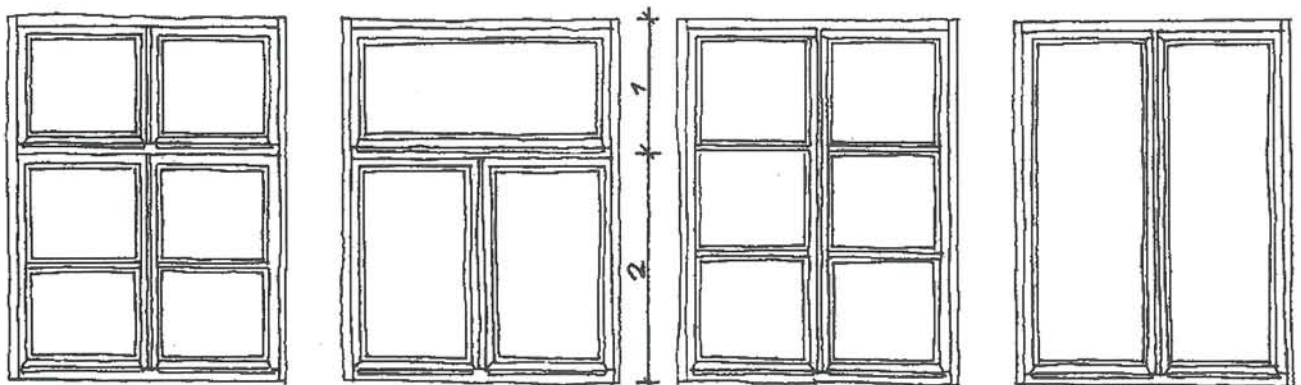
Verputzte Fassade mit drei Fensterachsen und abgesetztem Sockel.



Fachwerk und historisches Sichtmauerwerk sollen freigehalten werden.



Erker sind nicht erlaubt.



Zulässiges Fensterformat und mögliche Teilungen.

Abs. 2

Sockel	Der Sockel ist in Material und Farbe von der Fassade abgesetzt zu gestalten.
Putzfassade oder	Die Putzfassade ist einheitlich, ohne Vor- und Rücksprünge, Absätze Materialwechsel, in Anlehnung an die historischen Vorbilder auszubilden.
Fachwerk	Vorhandenes, sichtbares Fachwerk von Wohngebäuden, historischen Nebengebäuden und Scheunen soll freigehalten werden. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk kann, in begründeten Ausnahmefällen, freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist. Eine Freilegung ist nur möglich, wenn die Verkleidung keine historischen Gründe hat und dabei die Substanz nicht geschädigt wird.
Achsen	Die Fassade zur Straßenseite ist bei giebelständigen Häusern achsial-symmetrisch auszubilden. Bei traufständigen Gebäuden ist ein Rhythmus einzuhalten. Zwischen den Fenstern ist immer ein Mauerpfeiler, eine Balkenbreite oder ein Fachwerkfeld frei zu lassen.
Fenster, Türen	Historische Fenster sind zu erhalten, soweit dies technisch und wirtschaftlich möglich ist. Alle Fenster in Wohngeschossen müssen von gleichem Format sein und auf einer Brüstungshöhe liegen. Untergeordnete Räume auf der Hofseite und im Dachgeschoß können kleinere Fenster erhalten. Es sind grundsätzlich nur stehende Formate zulässig. Das Fenster muß mindestens mit einem Doppelflügel ausgebildet sein. Es sollte ein Oberlicht haben. Die Fensterteilung ist gemäß zeichnerischer Darstellung vorzunehmen. Fenster unter einem Meter Breite dürfen auch einflügelig mit der vorgesehenen Teilung sein. Soweit Fenster durch Sprossen geteilt werden sollen, müssen es massive Holzsprossen sein. Verbleiungen sind nur in Absprache mit der Denkmalpflege möglich. Aufgeklebte und zwischen den Scheiben liegende Scheinsprossen sind nicht zulässig. Bei Kastenfenstern genügt die Teilung im äußeren Flügel.
	Die Hauseingangstür muß gegliedert sein. Fenstertüren und Eingangstüren in der Straßenseite sind nicht zulässig.
Balkone	Im Ensemblebereich und in der Eichelgasse sind Balkone an der Straßenseite nicht zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude sind sie nur in Ausnahmefällen erlaubt. Sie sind von der (historischen) Substanz abgesetzt zu gestalten. Ein Balkon sollte nicht länger als 2,50 m sein. Seine Breite darf die der Eingangstreppe nicht überschreiten. Laubengänge sind zulässig. Bei Scheunen oder deren Ersatzbauten, die zu Wohnzwecken dienen, kann ein Balkon auch zur Gartenseite angeordnet werden. Es darf pro Fassadenseite nur ein Balkon angebaut werden.
Erker	Erker sind nicht erlaubt. Nur in der Nußdorfstraße sind sie auf der von der Straße abgewandten Seite möglich.



Putz als Fassadenschutz.



Fachwerk in Niederlauer.



Holzschindeln als Fassadenverkleidung kommt in Niederlauer nur noch einmal vor.

3. Fassadenelemente

3.1 Baustoff, Oberfläche und Verarbeitung

Naturstein, Holz und Lehm waren über Jahrhunderte die üblichen Baumaterialien in Niederlauer.

Die Häuser wurden auf einem Natursteinsockel zunächst in Fachwerkbauweise und später in Mauerwerk errichtet. Das Fachwerk wurde seit dem 17./18. Jh. verputzt.

Der Sockel war üblicherweise aus Naturstein (Kalk- oder Sandstein), entweder als Bruchstein oder als Werkstein fein bearbeitet.

In Niederlauer ist außer dem rein konstruktiven Fachwerk nur wenig Zierfachwerk vorhanden. Die Häuser entsprechen in ihrem Stil der Hauslandschaft der Rhön und es ist anzunehmen, daß sie entweder verputzt oder mit Holzschindeln verkleidet waren. Für letzteres gibt es in der Hauptstraße noch ein Beispiel.

Holzverschalungen sind nur an Scheunen oder Nebengebäuden zu finden.

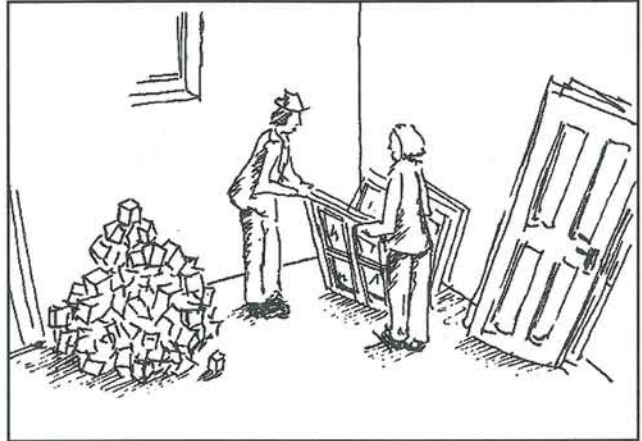
Die noch erhaltenen Scheunen des 18. und 19. Jh. sind überwiegend Fachwerkbauten, die mit Lehm ausgefacht oder, dies aber seltener, mit Holzbrettern verschalt wurden. Das Holz ist hier im allgemeinen naturbelassen.

Der Putz war früher immer ein Kalkputz. Die modernen Putzarten mit hohem Zement- oder Kunststoffanteil haben vielfach die Fassaden geschädigt.

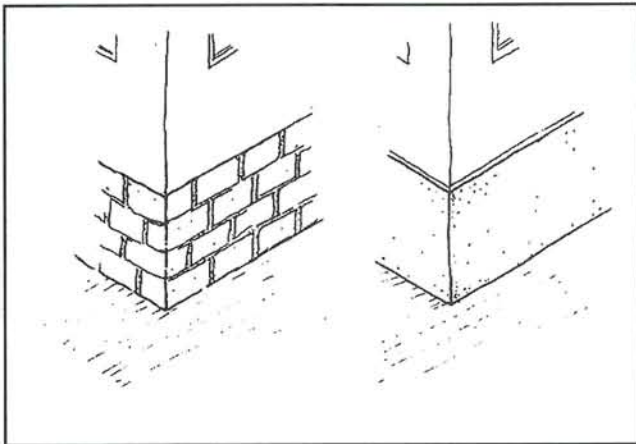
Die Fenster der Wohngebäude hatten ein Gewände aus Sandstein oder Holz.



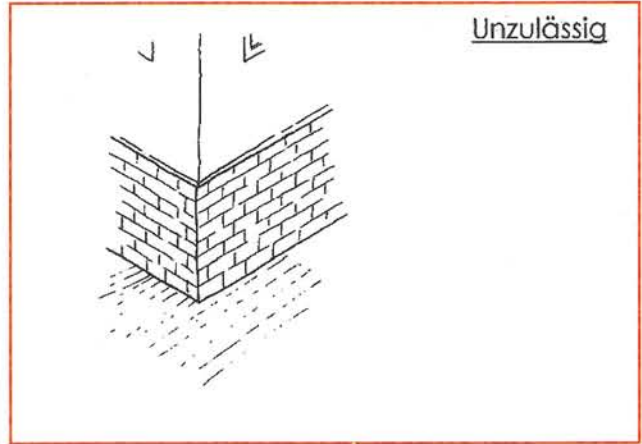
Historische Baumaterialien sollen erhalten werden.



Bei Ausbau sind sie der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.



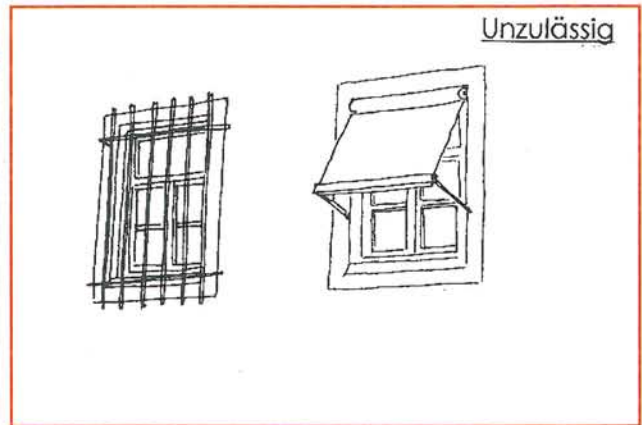
Sockelgestaltung: Sichtmauerwerk aus Naturstein oder verputzt.



Sockelfliesen sind nicht erlaubt.



Klappläden aus Holz dienen der Verdunkelung und sind zugleich Gestaltungselement der Fassade.



Fenstergitter und Sonnenschutz sind nicht erlaubt.

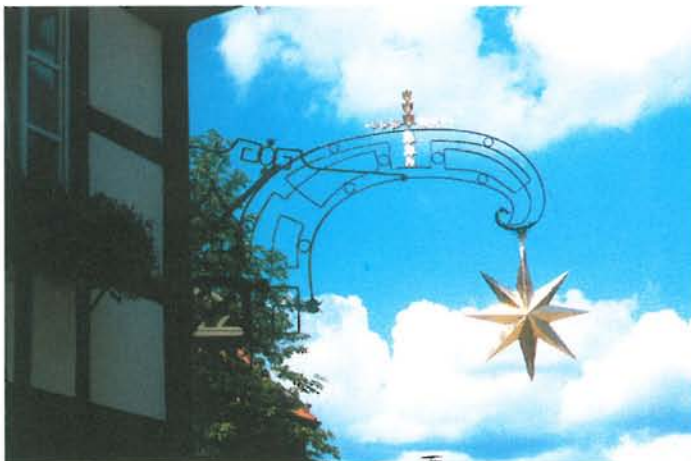
Abs. 3.1	<p>Historische Bauteile und -materialien sollen erhalten werden.</p> <p>Müssen sie ausnahmsweise entfernt werden, sollten sie ohne Beschädigung ausgebaut und der Gemeinde zum Nutzen der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Dies betrifft z.B. Holzbalken, Türen, Fenster und Natursteine.</p>
Sockel	<p>Neben dem Sichtmauerwerk aus massivem Sand- oder Kalkstein ist nur der gemauerte und verputzte Sockel erlaubt. Außer massiven Natursteinplatten sind Sockelverkleidungen, wie z.B. Fliesen oder Kunststoffplatten, nicht erlaubt.</p>
Mauerwerk	<p>Historisches Sichtmauerwerk soll freigehalten werden.</p> <p>Für Neubauten ist Sichtmauerwerk nicht zulässig.</p> <p>Gebäude in Massivbauweise sind zu verputzen.</p>
Fachwerk	<p>Wohngebäude können in Fachwerkbauweise aus Holz errichtet werden. Sie sind jedoch zu verputzen.</p>
Putz	<p>Als Putz ist in der Regel Kalkputz zu verwenden. Die Putzoberflächen sind so zu behandeln, daß eine feine Oberflächenstruktur (gescheibter Putz) erzielt wird.</p> <p>Nicht zugelassen sind Rauh- und Zierputze jeder Art.</p>
Verkleidungen	<p>Verkleidungen, wie z.B. Holzverschalungen oder Verkleidungen aus anderen Materialien, an den Gebäuden zur Straße sind nicht erlaubt. Einzige Ausnahme ist die Holzverschindelung in handwerklicher Technik.</p> <p>Auch eine teilweise Verkleidung zur Gliederung der Fassade ist nicht zulässig.</p> <p>Scheunen oder Gebäude im Scheunengürtel können mit Holzbrettern verschalt werden. Andere Materialien sind nicht zulässig. Das Holz sollte unbehandelt bleiben.</p>
Fenster, Türen, Läden	<p>Fenster und Türen müssen aus massivem Holz sein. Dabei sollte einheimisches Holz verwendet werden.</p> <p>Kunststofffenster und -türen sind nicht zugelassen.</p> <p>Fenster und Türen können ein Gewände aus Sandstein oder Holz haben. Faschen können aufgeputzt oder gemalt sein.</p> <p>Es sind außen liegende Klappläden aus Holz zu bevorzugen. Kunststoff- und Alurolläden, deren Konstruktion in der Fassade sichtbar ist, sind nicht erlaubt.</p> <p>Die Fensterläden müssen aus massivem Holz mit festen Füllungen sein. Lamellenfüllungen sind nicht zulässig.</p> <p>Fenstergitter und außen liegender Sonnenschutz sind zur Straßenseite nicht erlaubt.</p>



Eingangstreppe mit Blockstufen.

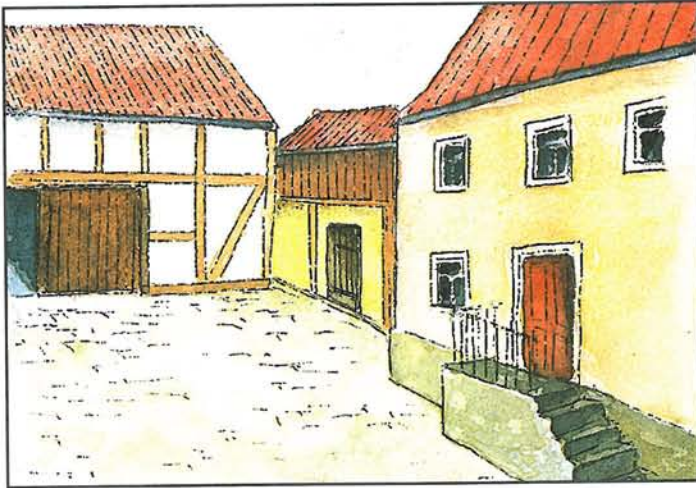


Balkone können in leichter Konstruktion dem Gebäude angefügt werden.

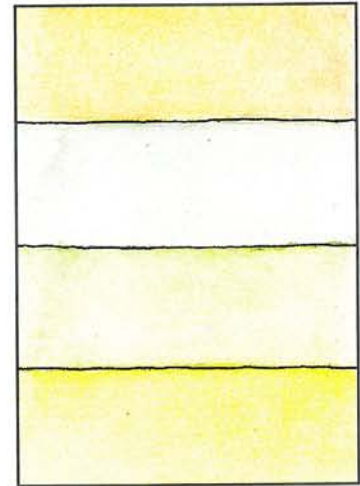


Ein Ausleger als individuelle Werbeanlage.

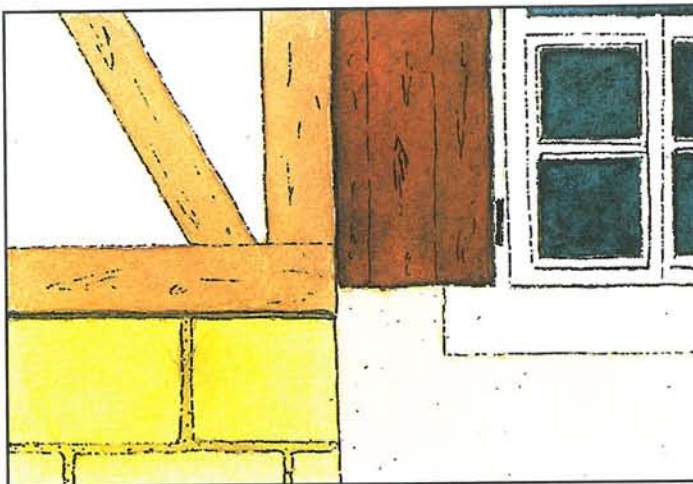
Eingangstrepfen	Eingangsstufen sollen als Blockstufen ausgeführt werden. Wangen müssen massiv, verputzt oder in Naturstein (Sandstein oder Kalkstein) ausgeführt werden.
Vordächer	Vordächer über Eingänge sind zurückhaltend zu gestalten. Sie können eine Glasverdachung erhalten, mit Ziegeln oder Blech gedeckt werden. Welldächer aus Kunststoff, Blech, Eternit o.ä. sind nicht erlaubt.
Freisitze / Balkone	Freisitze und Balkone sollen in leichter Holz- oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.
Geländer	Holzgeländer sind einfach mit senkrechter Gliederung zu gestalten. Schnitzwerk und breite Brettbaluster sind nicht zulässig. Schmiedeeiserne Handläufe und Geländer in einfacher Ausführung sind zulässig. Gemauerte oder mit Formsteinen gefaßte Brüstungen sind nicht zulässig.
Werbeanlagen	Werbeanlagen in zurückhaltender Form sind zulässig. Schilder müssen sich in Proportion und Größe der Fassadengestaltung unterordnen. Namenszüge oder Abbilder (z.B. Zunftzeichen) sind in gemalter Form direkt auf die Fassade in der Erdgeschosszone aufzubringen. Ausleger können angebracht werden. Sie dürfen max. 1,50 m auskragen. In besonderer Weise künstlerisch gestaltete Werbeanlagen können zugelassen werden. Eine indirekte Beleuchtung ist erlaubt; Neonbeleuchtung, selbstleuchtende Buchstaben oder Schilder jedoch nicht. Das Aufstellen und Anbringen von Automaten, Hinweis- oder Werbeschildern im Straßenraum ist genehmigungspflichtig.



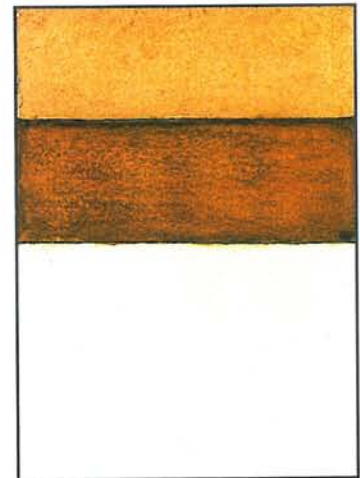
Lebendige Fassaden durch natürliche Farbgestaltung.



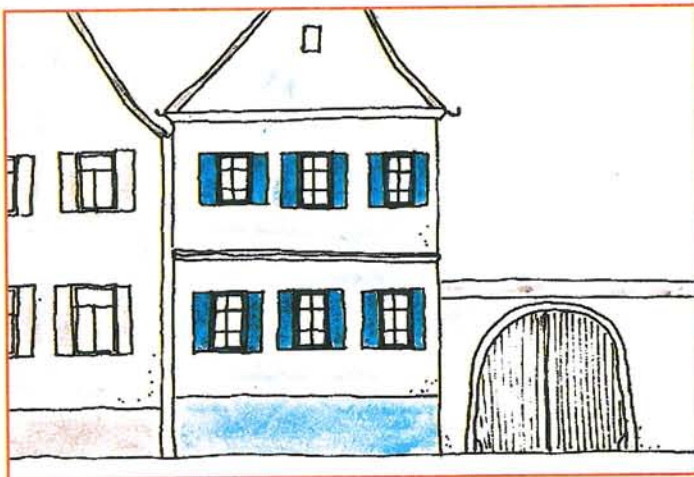
Farbskala Putz - Beispiele



Farbgestaltung bis ins Detail.



Farbskala Holz - Beispiele



Farbgestaltung Ton in Ton ist nicht erlaubt

3.2 Farben

Farben beleben das Ortsbild. Falsche, zu grelle oder eintönige Farbgebung stören es.

Historische Fassaden können so durch willkürliche (modische) Farben verfälscht oder entwertet werden.

Historische Anstriche waren Kalkschlemmen, denen natürliche Pigmente (z.B. Eisen oder Asche) beigemischt wurden. In der Gegend von Niederlauer wurde gerne das in der nahen Ockergrube gewonnene Material verwendet. Die Anstriche waren daher meist erdfarben.

Fassaden leben durch den Kontrast von hell und dunkel, von großen und kleinen Flächen. Natürliche Farben machen sie lebendig. Kunststofffarben lassen sie kalt und steril erscheinen.

Abs. 3.2

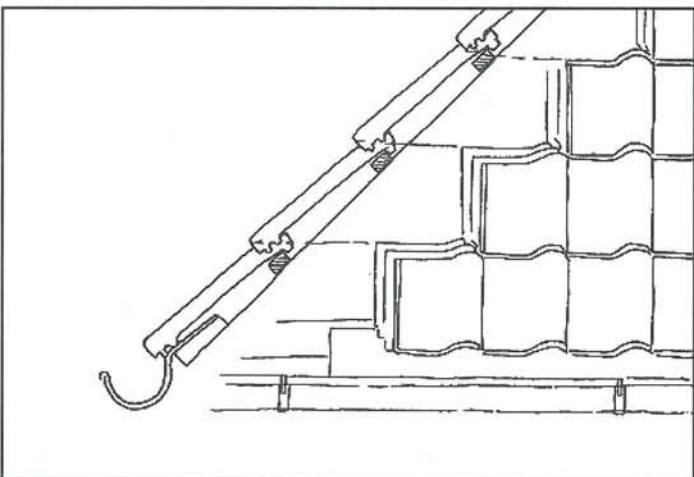
Anstriche	<p>Für neue Fassadenanstriche sind Farbmuster anzulegen.</p> <p>Große Flächen sind in hellen Farben, kleine in dunklen Farben zu halten.</p> <p>Eine Farbgestaltung der Fassade Ton in Ton ist nicht erlaubt. Es sollen Farbkontraste durch Fensterläden oder Faschen erzielt werden.</p> <p>Die Farben sind immer auf die umgebenden Gebäude abzustimmen.</p> <p>Fassadenmalerei ist nicht erlaubt. Ausnahmsweise sind Namenszüge oder Zunftzeichen zulässig (s. Abs. 3.1 - Werbeanlagen).</p>
Putz	<p>Für farbige Putzanstriche sind Mineralfarben zu verwenden.</p> <p>Eine weiße oder besonders aus der Umgebung herausstechende Farbgebung ist nicht erlaubt.</p>
Fachwerk	<p>Die Gefache von vorhandenem Sichtfachwerk sind in hellen Naturfarben zu streichen.</p> <p>Die Farben der Fachwerkhölzer bei Wohngebäuden sind an das historische Vorbild anzulehnen. Es sollten Kalkkasein-, Öl- oder Leinölfarben verwendet werden.</p> <p>Die Holzbauteile an Fachwerkscheunen sind entweder unbehandelt zulassen oder mit einer Lasur zu streichen.</p>
Fenster, Türen und Läden	<p>Fenster, Türen, Läden und Fenstergewände aus Holz sind mit farbigen Anstrichen zu versehen.</p> <p>Fenster sollten in Weiß und nur ausnahmsweise in gedecktem Braun gestrichen oder naturfarben gelassen werden.</p> <p>Für Fensterläden sind kräftige, dunkle Farben zu bevorzugen, die auf das Farbkonzept abzustimmen sind.</p> <p>Bei der Breite der Faschen und der Fenstergrößen muß sich an den historischen Vorbildern orientiert werden.</p>



Das Satteldach ist die historische Dachform in Niederlauer.



Historische Hohlziegeldeckung.



Zulässige Dachdeckung ist u.a. der Falzziegel.
Die Dachrinne ist davorzuhängen.

§ 4 DAS DACH

Die historische Dachform in Niederlauer ist das Satteldach. Erst in jüngerer Zeit kamen vereinzelt Mansard- oder Krüppelwalmdach auf.

Die Dachneigung der historischen Dächer liegt im allgemeinen bei ca. 50°, erst bei jüngeren Gebäuden wurden sie auf Grund der geänderten Nutzungsanforderungen flacher.

Bevor sich das Pfettendach durchsetzte, baute man in handwerklicher Tradition Sparrendächer.

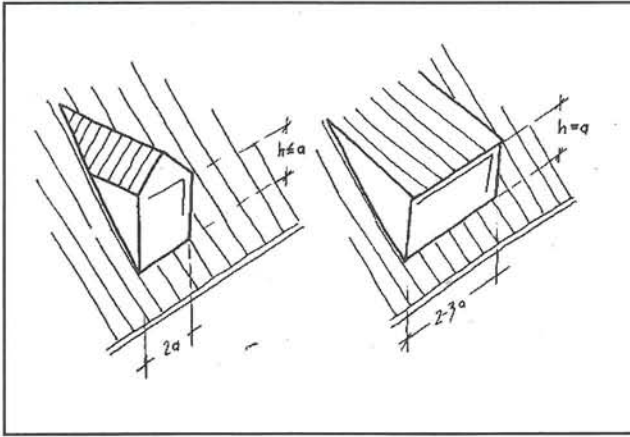
Ein Kniestock war nicht gebräuchlich.

Zur Dachdeckung wurde der naturrote Tonziegel verwendet. Der handgeformte Hohlziegel war typisch. Mittlerweile sind alle modernen Ziegelformen, in Ton oder Beton, im Ortskern vertreten, wobei der Falzziegel immer noch vorherrscht. Die mit dem billigeren Blech oder Eternit gedeckten Dächer stören das Ortsbild.

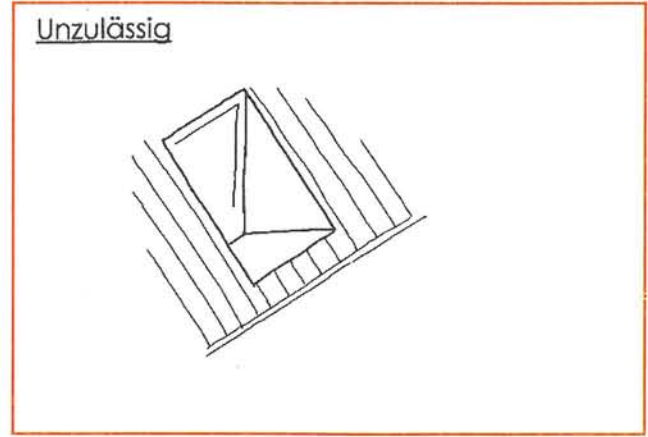
Dachgauben waren in Niederlauer nicht üblich.

Die Dachflächen der Wohngebäude sind im First oder in Firstnähe mit gemauerten Kaminabzügen durchstoßen. Mit fortschreitender Entwicklung der Versorgungstechnik kamen Entlüftungen und Antennen hinzu, welche das ursprüngliche Ortsbild veränderten.

Abs. 1 Dachform	Die überlieferte Dachform an zu sanierenden Gebäuden ist zu erhalten. Grundsätzlich sind alle Dächer als Satteldach auszuführen. Nebengebäude können ein Pultdach erhalten. Im Ensemblebereich sind Kniestöcke an Hauptgebäuden nicht zulässig.
Dachneigung	Die überlieferte Dachneigung historischer Gebäude ist bei Sanierungen in jedem Fall beizubehalten. Die Dachneigung im Ensemblebereich und in der Eichelgasse muß bei Wohngebäuden mind. 48° betragen. Bei Nebengebäuden, Scheunen und neuen Gebäuden im Scheunengürtel sowie bei Gebäuden in der Nußdorfstraße muß die Dachneigung mindestens 42° messen. Die Dachneigung ist für beide Dachflächen immer gleich auszuführen. Der First liegt mittig.
Traufe / Ortgang	Dachüberstände sind gering zu halten. Der Ortgang darf max. eine Balkenbreite, die Traufe max. drei Balkenbreiten überstehen. Bei Pfettendächern auf Wohngebäuden im Ensemblebereich und in der Eichelgasse ist ein Aufschiebling einzusetzen. Die Traufe ist mit einem Traufgesims oder einer profilierten Traufbohle zu verkleiden. Die Dachrinne ist davorzuhängen. Rinnen und Regenrohre müssen aus Blech sein. Kastenrinnen sowie Kunststoffrohre sind nicht erlaubt.



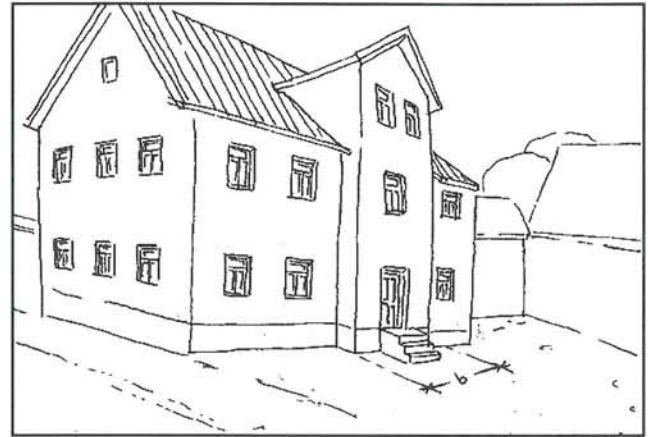
Satteldach- und Schleppgaube - die Größen und die Abstände der Gauben orientieren sich an den Sparrenfeldern (a).



Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.



Ein Zwerchgiebel in Niederlauer.



Zwerchgiebel und Risalite sind nur auf der Hofseite erlaubt. Sie dürfen die max. Breite (b) von 3,50 m nicht überschreiten.

Dachdeckung	<p>Historische Dachziegel sind zu erhalten. Dachflächen historischer Gebäude sind wieder mit der überlieferten Ziegelform zu decken, soweit dies technisch möglich ist.</p> <p>Im Ensemblebereich und in der Eichelgasse sind die Dächer der Wohngebäude mit Tonziegeln zu decken. Zugelassen sind naturrote Hohl- oder Falzziegel. Engobierungen sind nur in Rot- und Brauntönen erlaubt. Glasierte Ziegel sind nicht zugelassen. Nicht zugelassen ist ebenfalls die Biberschwanzdeckung.</p> <p>Alle anderen Dächer können mit Dachsteinen in den Farben des Tonziegels gedeckt werden.</p>
Dachgauben	<p>Auf ausgebauten Dächern sind Satteldach- oder Schleppgauben erlaubt. Dabei ist auf einem Dach immer nur eine Gaubenform zulässig.</p> <p>Die Größen und Abstände der einzelnen Gauben orientieren sich an den Sparrenfeldern: Satteldachgauben dürfen eine max. Breite von zwei Sparrenfeldern haben. Sie müssen mind. so hoch wie breit sein. Schleppgauben dürfen über max. drei Sparrenfelder reichen. Ihre Höhe beträgt max. eine Sparrenfeldbreite.</p> <p>Alle Gauben müssen mind. drei Sparrenfelder vom Giebel entfernt liegen. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mind. zwei Sparrenfeldern einzuhalten.</p> <p>Die Seitenflächen der Dachgauben sind zu verputzen oder können mit Holz verschalt werden. Ihre Deckung muß der des Daches entsprechen.</p> <p>Zwerchgiebel und Risalite sind nur auf der Hofseite und nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen in der Breite 3,50 m nicht überschreiten. Der Vorsprung eines Risalits darf max. 0,80 m betragen. Sie sind bei historischen Gebäuden als Anbauten nicht zulässig.</p> <p>Dacheinschnitte oder Dachflächenfenster sind an den Wohngebäuden zur Straße und an Gebäuden im Scheunengürtel auf der Gartenseite nicht zulässig.</p>
Kamine	<p>Kamine sind am First oder in Firstnähe herauszuführen. Sie sind mauerwerksichtig oder verputzt zu gestalten.</p> <p>Sichtbare Kaminzüge vor Außenwänden sind nicht erlaubt.</p>
Antennen	<p>Wenn eine gleichwertige Empfangslage durch eine Verkabelung sichergestellt ist, ist der Kabelanschluß zu bevorzugen. Pro Anwesen ist nur eine Parabolantenne an nicht einsehbarer Stelle zulässig. Größere Antennenanlagen (sogenannte Antennenwälder und Parabolantennen über 60 cm Durchmesser) sind auf den Dächern nicht erlaubt.</p>



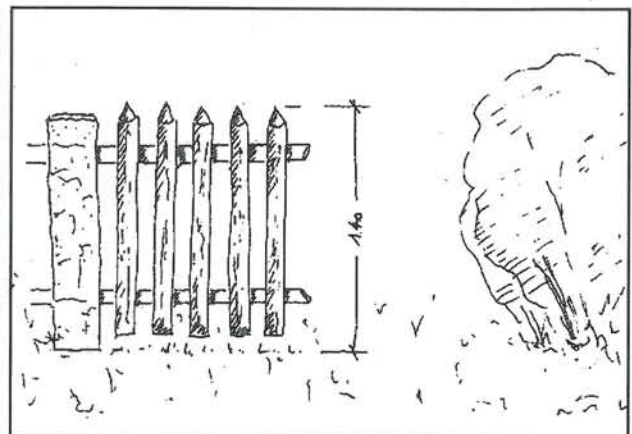
Hoffläche mit historischem Pflaster.



Nutzgärten sind zu erhalten und zu pflegen.



Einfriedung in Niederlauer, ein schlichter Holzlattenzaun.



Garteneinfriedungen sind mit einfachen Holzlattenzäunen zu gestalten. Sie dürfen eine max. Höhe von 1,40 m haben.

§ 5 DER UMGRIFF

Zum Umgriff eines Gebäudes gehören in Niederlauer die Höfe. Sie waren von der Straße durch hohe Mauern und auf der rückwärtigen Seite durch Scheunen abgeschlossen. Ein großes Hoftor erschloß das Anwesen. Festgestampfte Erde (heute wassergebundene Decke genannt) reichte zur Befestigung des Hofes aus. Der Zuweg zum Haus oder dem Stall wurde mit großformatigen Sandstein- oder Muschelkalkplatten belegt. Ein besser gestellter Bauer leistete sich Pflaster.

Innerhalb des Hofes befanden sich die Nebengebäude, Ställe und Holzlegen. Sie werden heute überwiegend nicht mehr gebraucht. An ihre Stelle sind Garagen getreten.

Der Garten hinter der Scheune war ein Nutzgarten. Obst und Gemüse wurde angebaut, Blumen machten sie zu einem bunten Garten. Es gibt noch sehr schöne Bauergärten in Niederlauer, die von ihren Besitzern liebevoll gepflegt werden und als Vorbild für andere dienen können.

Die Abgrenzung zum Nachbarn geschah mit einfachen Holzlattenzäunen. Heute werden Gartenzäune meist zu aufwendig gestaltet und sind deshalb teuer. Billigere Alternative ist dann der Maschendrahtzaun.

Abs. 1 Hofflächen und Zufahrten

Das historische Natursteinpflaster ist zu erhalten.

Die Hofbefestigung ist möglichst gering zu halten. Pflaster in Naturstein ist zu bevorzugen. Alternativ kann einfaches Betonsteinpflaster eingesetzt werden.

Die Entsiegelung von asphaltierten Flächen ist anzustreben. Asphaltbelag bei neu anzulegenden Hofflächen ist nicht zulässig.

Zufahrten zu Scheunen über den Garten sind als wassergebundene Decke, Schotterweg oder Natursteinpflaster zu befestigen. Einfaches Betonsteinpflaster ist nur mit Rasenfugen und als Fahrspur zulässig. Asphaltierte Wege sind nicht zulässig.

Die Zufahrtsbreite ist auf 2,50 m begrenzt.

Die Farben von Betonsteinpflaster sind in Naturfarben, sandstein- oder kalkfarben, zu halten. Bunte oder gemusterte (z.B. sog. herbstlaubfarbene) Flächen sind ausgeschlossen.

Gärten und Begrünung

Die Gärten sollen als Nutzgärten erhalten werden.

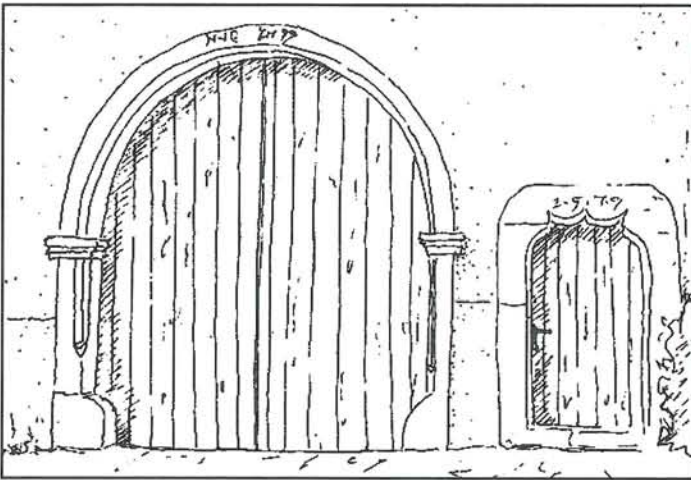
Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Reine Wiesenflächen ohne Bepflanzung sind nicht erlaubt.

Fassadenbegrünung ist erwünscht. Obst- und Weinspaliere sind bevorzugt zu verwenden.



Eine Mauer als Garteneinfriedung in der Eichelgasse.



Eingangstor und Eingangspforte bilden den Hofabschluß zur Straße.



Historisches Nebengebäude in Niederlauer:
Schweinestall mit Holzlege.

Einfriedungen	<p>Die historischen Mauern zur Abgrenzung der Höfe entlang der Hauptstraße und der Gärten in der Eichelgasse sind zu erhalten.</p> <p>Die Gliederung mit Einfahrtstor und Eingangspforte ist beizubehalten. Tore und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Stahlrahmen sowie Blechtore sind nicht erlaubt.</p> <p>Zäune zur Einfriedung der Gärten sind als einfache Holzlattenzäune zu gestalten. Sie dürfen ab Oberkante Gelände nicht niedriger als 1,20 m sein und die Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Als Holzart wird Lärche, Fichte oder Tanne empfohlen. Das Holz sollte unbehandelt bleiben.</p>
Nebengebäude	<p>Historische Nebengebäude, wie z.B. Ställe und Holzlegen, sollen erhalten werden.</p> <p>Garagen sind in die Zeile der Nebengebäude zu integrieren. Garagentore sind in Holz auszuführen.</p> <p>Im Ensemblebereich und in der Eichelgasse sind Garagentore oder -zufahrten von der Straße aus nicht zulässig.</p> <p>Gartenhäuser oder Geräteschuppen in den Gärten dürfen in ihrer Grundfläche (incl. Überdachungen) nicht größer als 12 m² sein. Sie müssen als Holzkonstruktion mit einer senkrechten Verbretterung ausgeführt werden. Das Holz sollte unbehandelt bleiben.</p>

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Abweichungen Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Rhön-Grabfeld im Einvernehmen mit der Gemeinde Niederlauer gem. des Art. 70 Abs. 2 BayBO gewährt werden, wenn das ~~Ziel~~ dieser Satzung nicht beeinträchtigt wird.
- Anhang Dieser Satzung hängen an:

 der STÄDTEBAULICHE RAHMENPLAN
- Ordnungswidrigkeiten Wird dieser Satzung zuwidergehandelt, so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann (Art. 89 Abs. (1) Nr. 17 BayBO).
- Inkrafttreten Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Niederlauer, den 10. 11. 1998



Richard Knaier
1. Bürgermeister

Die Satzung wurde am 12. 11. 1998 ortsüblich bekannt gemacht und im Gemeindehaus in Niederlauer sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadts zur Einsichtnahme ausgelegt. Sie ist am 20. 11. 1998 in Kraft getreten.

Niederlauer, den 20. 11. 1998



Richard Knaier
1. Bürgermeister

Sonderteil

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM ZUR ORTSBILDPFLEGE

der Gemeinde Niederlauer

für das Gebiet im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Ortskern Niederlauer

1. Geltungsbereich und Grundlage

Der Geltungsbereich der Förderung umfaßt das Gebiet der Gestaltungssatzung zur Ortssanierung. Es deckt sich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern Niederlauer“.

Dem kommunalen Förderprogramm liegt die Gestaltungssatzung von Niederlauer in der beschlossenen Fassung vom 18.06.1998 zugrunde.

Die Gemeinde Niederlauer stellt für die Dauer der städtebaulichen Sanierung jährlich Haushaltsmittel für private Maßnahmen zur Ortsbildpflege zur Verfügung.

Auf die Bereitstellung dieser Mittel und auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Grundlage der Förderung sind die Vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB für das Sanierungsgebiet „Ortskern Niederlauer“.

2. Zweck der Förderung

Zweck des kommunalen Förderprogrammes ist die Erhaltung des Dorfbildes und des eigenständigen Charakters des historischen Ortskernes von Niederlauer. Seine Entwicklung soll durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden.

3. Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Renovierungsmaßnahmen (Einzelmaßnahmen) an Gebäuden, Scheunen und Nebengebäuden sowie die dorfgerichte Gestaltung von Hofräumen, Gärten und deren Einfriedungen, die nicht einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. An Ersatzbauten können gestalterische Mehraufwendungen gefördert werden.

Maßnahmen an Neubauten werden nicht gefördert.

Die Fördermittel werden natürlichen oder juristischen Personen sowie Personengemeinschaften in Form von Zuschüssen gewährt.

Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn vor Beginn ein Antrag auf Förderung gestellt wurde und ein Bewilligungsbescheid von der Gemeinde vorliegt. Es obliegt der Gemeinde, eine Maßnahme als förderungswürdig anzuerkennen.

Förderziel:

Die Förderung will die Bereitschaft der Eigentümer zur Ortsbildpflege stärken und unterstützen.

Der Mehraufwand für ortsgerechte Gestaltung oder Materialien soll gemindert werden.

Art der Maßnahmen:

- Maßnahmen an Gebäuden und Anwesen, die zur Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung des Ortsbildes nach Maßgabe der Gestaltungssatzung beitragen, insbesondere Maßnahmen an Fassaden einschl. Fenster, Türen, Dächern und Dachaufbauten.
- Maßnahmen zur Erhaltung oder Instandsetzung von Scheunen und Nebengebäuden.
- Maßnahmen an Hofforen und -Einfahrten, Einfriedungen und Treppen mit ortsbildprägendem Charakter.
- Maßnahmen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Hofräumen und Gärten und deren Einfriedung mit öffentlicher Wirkung, wie z.B. durch ortstypische Begrünung und Entsiegelung.
- Mehrkosten, die bei Ersatzbauten zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des Orts- oder Hofbildes notwendig sind und durch die Anpassung an den Bestand hervorgerufen werden.

4. Grundsätze der Förderung

Im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes können beispielhaft nachfolgend beschriebene Maßnahmen gefördert werden:

Dachdeckung:

- Verwendung von Tonziegeln

Fassaden:

- Fassadenrenovierung (Putz und Anstrich)
- Instandsetzung historischer Nebengebäude, Laubengänge, o.ä.
- Beseitigung störender Verkleidungen, wie z. B. Kunststoff-, Fliesen- und Eternitverkleidungen an Fassaden
- Sanierung von Natursteinsockeln

Fenster und Fensterläden:

- Instandsetzung historischer Fenster, die Aufdopplung der Fenster und Erneuerung von Holzfenstern
- Instandsetzung von profilierten Fenstergewänden aus Holz
- Sanierung von Sandsteingewänden
- Anbringen und Instandsetzen von Klappläden bzw. originalgetreue Neuerstellung

Hauseingänge, Türen und Tore:

- Instandsetzung von historischen Haustüren
- Instandsetzung von Natursteingewänden und Eingangsportalen sowie Natursteintreppen
- Erneuerung von nicht mehr zu reparierenden Haustüren, Treppen und Fenstergewänden
- Ersatz von Fenstern, Haustüren, Treppen und anderen Ausbauteilen, die dem Ziel der Gestaltungssatzung nicht entsprechen

Begrünung und Entsiegelung von Hofräumen:

- Instandsetzung oder Wiederherstellung von historischen Hopfplasterungen (Natursteinpflaster)
- Begrünung der Fassaden in Form von Hausbäumen, Spalieren oder Lauben
- Anlage von bunten, sog. Bauerngärten

Hoffore und Einfriedungen:

- Erhaltung und Sanierung von historischen Hofforen bzw. Einfriedungen
- Ersatz von störenden Hofforen oder Einfriedungen

Sonstiges:

- Instandsetzung oder Wiederherstellung sonstiger ortstypischer und regional-fränkischer Details, wie Ortgang- und Gesimsausbildungen

5. Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung wird im Einzelfall von der Gemeinde festgelegt. Sie beträgt bis zu 30% der förderfähigen Kosten. Die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten liegt bei 60.000,00 DM je Grundstück. Die förderfähigen Kosten können auch auf mehrere Jahre und mehrere Objekte auf dem Grundstück verteilt werden.

Eigenleistungen können zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören. Ihr Höchstbetrag darf max. 50 % der Kosten vergleichbarer vergebender Leistungen ausmachen. Maßgebend ist dabei der entsprechende Kostenvoranschlag bei Einreichung des Zuwendungsantrages.

6. Zuständigkeit und Verfahren

- 1- Ein Antrag zur Bewilligung der Fördermittel ist bei der Gemeinde, bzw. bei der Verwaltungsgemeinschaft einzureichen.
- 2- Kein Baubeginn, bevor ein Bewilligungsbescheid oder ein Zustimmungsbescheid zum vorzeitigen Baubeginn der Gemeinde vorliegt.
Bereits begonnene Maßnahmen können nicht gefördert werden!
- 3- Die Verwaltungsgemeinschaft berät die Bürger in allen Fragen des kommunalen Förderprogramms. Vor Antragstellung muß eine Beratung der Maßnahme mit einem von der Gemeinde bestimmten Architekten stattfinden. Die Beratung ist für die Eigentümer kostenfrei.
- 4- Bei Baudenkmalern ist immer auch die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhön-Grabfeld rechtzeitig einzuschalten.

Achtung: | Dieser Bescheid ersetzt keine etwa notwendige baurechtliche Genehmigung.
| Eine von der Bewilligung abweichende Bauausführung führt zum Verlust der
| Förderung, sofern nicht rechtzeitig vorher die Abweichung mit der
| Gemeindeverwaltung abgesprochen wurde.

- 5- Nach Abschluß der Maßnahme ist innerhalb von drei Monaten der Verwaltungsgemeinschaft der Verwendungsnachweis vorzulegen.
Die endgültige Festsetzung und Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises.

7. Inkrafttreten des kommunalen Förderprogrammes

Diese Richtlinien treten gleichzeitig mit der Gestaltungssatzung in Kraft.

Sie werden ortsüblich bekannt gemacht.

Niederlauer, den 10. 11. 1998



Richard Knaier
1. Bürgermeister

INFORMATION ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG (Stand Juni 1998)

Mit dem „Kommunalen Förderprogramm zur Ortsbildpflege“ von Niederlauer werden viele Sanierungen und Verbesserungsmaßnahmen vereinfacht gefördert. Die Fördergelder sind Städtebauförderungsmittel, die von der Gemeinde vergeben werden. Als Höchstgrenze der förderfähigen Kosten sind 60.000,00 DM festgelegt. Wenn bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude diese Höchstgrenze überschritten wird, ist eine Einzelförderung nach dem Städtebauförderungsprogramm möglich:

A. Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Grundlage sind die Vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB für das Sanierungsgebiet „Ortskern Niederlauer“, die Gestaltungssatzung von Niederlauer und die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR).

Um eine Förderung nach diesen Richtlinien zu erhalten, muß sich der Eigentümer vertraglich zur Durchführung umfassender Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden verpflichten.

Diese können sowohl das Äußere als auch das Innere von Gebäuden, wie z.B. Gestaltungsverbesserungen an der Fassade, der Haustechnik oder Isoliermaßnahmen betreffen.

Bei der Durchführung dieses Verfahrens berät sie die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt / Saale, Bauamt und die Bayer. Landessiedlung GmbH Würzburg.

Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm

Städtebauförderung:

Die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm sind nachrangige Fördermittel. D.h.: zuerst müssen alle anderen Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden, erst dann kann es Zuschüsse aus der Städtebauförderung geben.

Die Höhe der Zuwendung wird aufgrund einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsberechnung vereinbart. Kriterien hierzu sind z.B. die örtlichen, fiktiven Mieteinnahmen, die die Höhe eines Darlehens oder des Zuschusses bestimmen. Die nicht gedeckten Mehrkosten können als unrentierliche Kosten der Förderung als Grundlage dienen.

Darlehen:

Die Summen im Darlehens- und Zuwendungsbereich ändern sich jeweils durch die Wohnungsgröße, durch die Anzahl der Wohnungen, bei Förderung im sozialen Wohnungsbau, durch die Möglichkeiten steuerlicher Abschreibung und durch die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen.

Steuervergünstigungen (§ 7h EStG)

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich ist eine erhöhte Abschreibung der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten möglich. Die Herstellungskosten der Sanierung können 10 Jahre lang zu 10 % abgesetzt werden. Allerdings kann die erhöhte Abschreibung nur für den Teil der Sanierungskosten in Anspruch genommen werden, der nicht durch Fördergelder abgedeckt ist. Die zuständige Gemeinde stellt dem Steuerzahler eine Bescheinigung aus, in der die Voraussetzung (Lage in einem Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet) und die Maßnahme nachgewiesen werden. Hat der betreffende Bürger Fördergelder erhalten, so ist die Höhe der Summe auf der Bescheinigung zu vermerken. Erhält er erst nach Ausstellung der Bescheinigung solche Fördergelder, muß dies entsprechend geändert werden.

B. Besonderheiten bei Baudenkmalern

Wenn ein zu sanierendes Objekt zudem noch ein Baudenkmal ist, muß die anstehende Maßnahme selbstverständlich mit den zuständigen Stellen der Denkmalbehörde abgesprochen sein. Bei Baudenkmalern können Zuschüsse durch das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gewährt werden. Die Mittel für diese Zuschüsse, die im Einzelfall gewährt werden können, sind allerdings sehr begrenzt. Bei Maßnahmen an einem Baudenkmal gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen, die für den Bauherrn recht interessant sind. Die nachfolgende Zusammenstellung kann nur einen Überblick über die Bandbreite der Vergünstigungstatbestände geben. Wegen der Voraussetzungen im Einzelfall und der entsprechend Ihren persönlichen Verhältnissen zu erwartenden Steuervorteile, beraten Sie sich bitte mit einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe.

Steuervergünstigungen bei Baudenkmalern (Denkmalpflege Informationen - 9. Auflage, 20. Mai 1997)

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die für Objekte in Bayern durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmal und schutzwürdige Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

Einkommensteuer (§§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG)

Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals oder sonstigen schutzwürdigen Kulturguts dienen und in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, können 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden.

Erhaltungsaufwendungen können bei zur Einkunftserzielung genutzten Objekten auf Wunsch des Steuerpflichtigen statt in einem Jahr verteilt auf zwei bis fünf Jahre abgesetzt werden. Bei eigengenutzten oder nicht genutzten Objekten können Erhaltungsaufwendungen wie Herstellungskosten 10 Jahre lang zu 10 % abgeschrieben werden.

Einheitsbewertung

Für Grundstücke, die mit Baudenkmalern bebaut sind, ist regelmäßig eine 5 %ige Ermäßigung der Einheitsbewertung nach §§ 82, 88 Bewertungsgesetz (BewG) möglich. Sie wirkt sich bei allen einheitswertabhängigen Steuern aus (z.B. Grundsteuer). Zuständig ist das Finanzamt.

Grundsteuer

Die Grundsteuer für aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltenden Grundbesitz wird auf Antrag vollständig erlassen, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen; sie wird teilweise erlassen, wenn der erzielbare Rohertrag des Grundbesitzes nachhaltig gemindert ist (§ 32 Grundsteuergesetz - GrStG). Zuständig ist die Grundsteuerbehörde.

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Kulturdenkmäler werden nur mit 40 v.H. ihres Wertes angesetzt, wenn die jährlichen Kosten in der Regel die erzielten Einnahmen übersteigen und die Denkmäler der Forschung oder Volksbildung zugänglich sind. Sind darüber hinaus die Denkmäler seit mindestens 20 Jahren im Besitz der Familie oder in das Verzeichnis national wertvollen Kulturgutes oder national wertvoller Archive eingetragen, so bleiben sie in vollem Umfang von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit. Die Steuerbefreiung entfällt (auch für die Vergangenheit), wenn die Denkmäler innerhalb von 10 Jahren nach der Schenkung oder nach dem Erbfall veräußert werden oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraumes wegfallen.

C. Ablauf der Förderung nach dem bayerischen Städtebauförderungsprogramm

- 1 - Voraussetzung ist die Sanierungserfordernis zur Beseitigung baulicher Mißstände, mit dem Ziel einer strukturellen und gestalterischen Aufwertung für den Altort. (Kosten über 60.000,00 DM).

Wichtig:

Mit der baulichen Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bewilligung durch die Regierung von Unterfranken erteilt wurde.

Förderschädliches Verhalten ist grundsätzlich zu vermeiden.

- 2 - Anforderung einer für den Antragsteller kostenfreien Beratung durch den für die Ortssanierung beauftragten Architekten über die Gemeindeverwaltung Niederlauer. Ansprechpartner: Herr Rösch, VG Bad Neustadt / Saale, Goethestraße 1, 97616 Bad Neustadt / Saale, Tel. 09771 / 6160-0.

- 3 - Vorbereiten der erforderlichen Unterlagen für den Förderantrag mit Plänen, Angeboten (Angebote und Vergabe nach VOB), Kostenzusammenstellung usw.

Es soll immer ein aussagekräftiges Gesamtkonzept erarbeitet werden. Dafür kann es erforderlich sein, einen versierten Architekten einzuschalten.

Das Projekt wird von Seiten des Landratsamtes Rhön-Grabfeld und der Regierung von Unterfranken geprüft.

- 4 - Erstellen des Förderungsantrages für die Städtebauförderung, mit Hilfestellung der Gemeindeverwaltung und des Sanierungsbeauftragten, bei der Bayer. Landessiedlung GmbH, Würzburg (Tel. 0931 / 8046720).

Stellen des Antrags bei der Gemeinde, Bewilligung durch die Regierung von Unterfranken.

Zuvor muß abgeklärt sein, daß andere Förderungswege, wie z.B. Denkmalpflege, Wohnungsbauförderung o.a. ausgeschöpft sind und nicht mehr in Frage kommen.

- 5 - Die Gemeinde Niederlauer schließt mit dem Eigentümer eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung (Vertrag) ab, in dem Art, Umfang, Finanzierung und Förderung der Maßnahme geregelt werden.

Achtung:

Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt sind zusätzlich zu bewilligen. Auch hier darf nicht vorher begonnen werden !

- 6 - Nach Abschluß der gesamten baulichen Maßnahme ist ein Verwendungsnachweis vorzulegen, in dem der Zustand des Gebäudes vor und nach der Sanierung mittels Fotos, Beschreibung und Rechnungen niedergelegt ist.

Auch hier wird Ihnen die Gemeinde Niederlauer bzw. die Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt hilfreich zur Seite stehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg :

Da sich der Bereich der Planung* über den Altort erstreckt, in dem bei Erdarbeiten jederzeit mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, sind gemäß Art. 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes jegliche Erdarbeiten erlaubnispflichtig. Daher ist bei allen Maßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, bei denen Bodendenkmäler betroffen sein können, eine gesonderte Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG zu beantragen.

Sollten die geplanten Sanierungsmaßnahmen im Altortbereich mit Bodeneingriffen verbunden sein, so weisen wir darauf hin, daß vor der Durchführung derartiger Maßnahmen, bei denen Bodendenkmäler betroffen sein könnten, Sondierungen und gegebenenfalls archäologische Ausgrabungen notwendig sind. Dies wäre bei der Kostenplanung im Sanierungskonzept zu berücksichtigen.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg :

Da sich im Bereich der Sanierungssatzung und im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Baudenkmäler befinden und der Altort von Niederlauer unter Ensembleschutz steht, sind jegliche Änderungen baulicher Art erlaubnispflichtig.

Die Erlaubnis ist beim Landratsamt Bad Neustadt a.d.S. - Untere Denkmalschutzbehörde - einzuholen.

* Betrifft den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

ANHANG

BAUDENKMÄLER IM GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG

Auszug aus: Denkmäler in Bayern, Band VI: Unterfranken

Ensemble Hauptstraße
















Umgrenzung: Hauptstraße 1 - 49, Ebersbacherstraße 1, Raingasse 1 - 5

Die Hauptstraße des Dorfes ist beiderseits von Bauernhöfen begleitet, deren Wohnhäuser in regelmäßiger Folge giebelseitig gestellt und durch Tormauern miteinander verbunden sind. Es sind Satteldachhäuser, mit vorwiegend verputzten Fachwerkobergeschossen, die ältesten aus dem 17./18. Jh. Einige Bauten des 19. Jh. sind traufseitig gestellt und besitzen überbaute Toreinfahrten. Ein Akzent setzt der Renaissancegiebel des ehem. Zehnhauses. Der Häuserbestand ist mit Neubauten durchsetzt.

Einzeldenkmäler und Denkmalteile

<u>Eichelgasse:</u>	Haus Nr. 5	Pforte 1688. (Fl.Nr. 113)
<u>Ebersbacherstraße:</u>	Haus Nr. 1	Gasthof, Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. (Fl.Nr. 36)
	Haus Nr. 5	Kellertür bez. 1574. (Fl.Nr. 24)
<u>Hauptstraße:</u>	Haus Nr. 7	Satteldachhaus, Fachwerk, 17. Jh., Pforte, 1516; Marienfigur, 17. Jh. (Fl.Nr. 49)
	Haus Nr. 11	Pietà, 1775. (Fl.Nr. 44)
	Haus Nr. 13	Satteldachhaus, verschindeltes Fachwerk, 17. Jh. (Fl.Nr. 67)
	Haus Nr. 21	Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. (Fl.Nr. 78)
	Haus Nr. 23	Ehem. Zehnhaus, Steinbau mit geschweiftem Giebel, Pforte bez. 1579, Portal bez. 1694. (Fl.Nr. 3)
	Haus Nr. 25	Bauernhof, Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. Pforte bez. 1719; Hoffor. (Fl.Nr. 1)
	Haus Nr. 28	Pforte, 1774. (Fl.Nr. 84)
	Haus Nr. 29	Bauernhof, Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 18. Jh. Hoffor bez. 1717. (Fl.Nr. 120)
	Haus Nr. 30	Kellertür, 1568. (Fl.Nr. 90)
	Haus Nr. 31	Hoffor, 1774; Bildstock 18./19. Jh. (Fl.Nr. 122)
	Haus Nr. 37	Kreuzschlepper, 18. Jh. (Fl.Nr. 128)
	Haus Nr. 41	Bauernhof, Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. (Fl.Nr. 132)
	Haus Nr. 43	Bauernhof, Satteldachhaus, verputztes Fachwerk, 17./18. Jh. (Fl.Nr. 133)
	Haus Nr. 44	Pforte, 1577. (Fl.Nr. 98)
<u>Kirchgasse:</u>	Haus Nr. 4	Ehem. Pfarrhaus, Walmdachbau, um 1800; davor Steinkreuz, 18. Jh. (Fl.Nr. 22)
	Haus Nr. 6	Ehem. Schulhaus, Walmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh. (Fl.Nr. 16)
		Kath. Pfarrkirche St. Katharinen, Turm 1612, Langhaus 1888, mit Ausstattung; Kirchhofmauerreste; Torpfeiler, Biedermeierstil; Steinkreuz, 18. Jh. (Fl.Nr. 17, 18)
		Friedhofskreuz, 2. Hälfte 19. Jh., auf dem Friedhof (Fl.Nr. 481)
		Heiligenhäuschen, Nußdorfstraße, 1795 (Fl.Nr. 555)
		Bildstock, 1725, am Steg gegenüber Lauer (Fl.Nr. 87/1)
		Bildstock, 1862, an der Ortsausfahrt nach Oberebersbach (Fl.Nr. 419)

RAHMENPLAN NUTZUNGSKONZEPT

-  ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
-  BEREICHE ODER EINZELNE GEBÄUDE MIT ÜBERWIEGENDER WOHNUNGSNUTZUNG
-  SCHEUNENGÜRTEL O. EINZELNE SCHEUNEN (UMSTÜLZUNG FÜR WOHNZWECKE O. NORD-ÖSTLICHES GEWERBLICHES MASCHINEN)
-  PRIVATE INNENHOFBEREICHE MIT UNTERGEORDNETEN NEBENGEBÄUDEN
-  GEWERBLICH GENUTZTE GEBÄUDE Z. T. MIT WOHNUNGSNUTZUNG
-  GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE
-  VERKEHRSFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN
-  PRIVATE FREIFLÄCHEN MIT UNTERGEORDNETEN NEBENGEBÄUDEN
-  GRENZE DER BEBAUUNG
-  MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: - GRUNDSTÜCKSNUMMER - GRUNDSTÜCKSNUMMER - GRUNDSTÜCKSNUMMER
-  HISTORISCHE KELLERANLAGEN BACKHAUSCHEN, SCHWEINEKOLBEN
-  UMGRENZUNG DES ENSEMBLES
-  BAUDEKMAL O. EINZELNE TEILE UNTER DENKMALSCHUTZ
-  ERGÄNZUNG DER BEBAUUNG



ORTSKERNERNEUERUNG NIEDERLAUER

GEMEINDE NIEDERLAUER - VERWALTUNGSGEM. BAD NEUSTADT A. D. SAALE
Niederlauer, den



1. Bürgermeister Richard Krämer

APRIL 1997

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

Architektin
Ulrike Heibelt
Johann-Kirch-Str. 40
91818 Heidenbrunn - Lauterbach
Tel. 09771/7021 • Fax 09771/9943 • Tel. 0951/025740 • Fax 0951/025746






















Architekt
Ulrich Ritter
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Augustastraße 20 • 90047 Bamberg
Tel. 0971/7021 • Fax 0971/9943 • Tel. 0951/025740 • Fax 0951/025746

Planungsstand
Nov. 1996
Konzept
März 1997
Entwurf



RAHMENPLAN

VERKEHR UND FREIFLÄCHEN

-  ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
-  ÜBERÖRTLICHE VERBINDUNGSSTRASSE
-  HAUPTVERBINDUNGSSTRASSE
-  ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
-  ANLEGESTRASSE
-  FUSSWEG
-  FAHRRICHTUNG
-  GEBÄUDEBESTAND
-  FLÄCHE ZUR ERGÄNZUNG DER BEBAUUNG
-  GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG BESTAND
-  GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG PLANUNG
-  STREILOBSTWIENEN AM ORTSRAND
Z.T. MIT HAUSGARTEN
-  PRIVATE NUTZGÄRTEN
-  PRIVATE HÖFFLÄCHEN
ENTWICKELT IN BEBAUUNG
-  ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN
STRASSENGRÜN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
GRÜNLICHEN ZWISCHENSTRAßENGRÜNRAUM
-  ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
-  BUSHALTESTELLE
-  LINIENVERLAUF BUS
-  UMGRENZUNG DES ENSEMBLES
-  BAUENKMAL O. EINZELNE TEILE UNTER DENKMALSCHUTZ



ORTSKERNERNEUERUNG NIEDERLAUER

GEMEINDE NIEDERLAUER - VERWALTUNGSGEM. BAD NEUSTADT A. D. SAALE
Niederlauer, den



1. Bürgermeister Richard Knaier
APRIL 1997

ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT

Architekturbüro
Ulrich Rittler
Oskar Herberich
Johann-Kies-Str. 40
57618 Hohenw. - Lauenstein
Tel. 0391/28764-1 Fax 0391/28764-5
Architekturbüro
Rheinwaldt, Dürm
Knaack
Erwin
März 1997

Auf Grund von Art. 81 Abs. 1 Nr.1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Gemeinde Niederlauer folgende Satzung:

§1

§ 4 Abs. 1 der Gestaltungssatzung vom 20.11.1998 wird um folgenden Absatz ergänzt:

„Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren dürfen nur an vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Stellen auf Dachflächen aufgebaut werden.“

§2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Niederlauer, 08.12.2008
Gemeinde Niederlauer


Knaier
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

Änderung der Gestaltungssatzung Niederlauer

Der Gemeinderat Niederlauer hat folgende Änderung der Gestaltungssatzung für den Altortbereich von Niederlauer beschlossen:

§ 4 Abs. 1 der Gestaltungssatzung vom 20.11.1998 wird um folgenden Absatz ergänzt:

„Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren dürfen nur an vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Stellen auf Dachflächen aufgebaut werden.“

Die Änderungssatzung tritt am Tag nach dieser Bekanntmachung in Kraft.

Sie liegt ab sofort im Rathaus in Niederlauer, Hauptstr. 18 während der Dienststunden des 1. Bürgermeisters und bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a.d.Saale während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht aus. Über den Inhalt wird auf Wunsch Auskunft gegeben.

Bad Neustadt a.d. Saale, 04.02.2009

Gemeinde Niederlauer

Kraier

1. Bürgermeister



angehängt am: 05.02.2009

abgenommen am: 05.03.2009

Dienststunden der Verwaltungsgemeinschaft

Bad Neustadt a.d. Saale

Montag – Donnerstag	8.00 Uhr - 12.30 Uhr
Dienstag	14.00 Uhr - 16.30 Uhr
Donnerstag	14.00 Uhr - 17.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr

Dienststunden der Gemeinde Niederlauer

Montag Niederlauer	18.00 Uhr - 19.00 Uhr
Montag Oberebersbach	19.00 Uhr - 19.30 Uhr
Montag Unterebersbach	19.30 Uhr - 20.00 Uhr

Satzung zur 2. Änderung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Niederlauer

Die Gemeinde Niederlauer erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr.1 Bayerische Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1

Die Gestaltungssatzung für den Ortskern von Niederlauer vom 20.11.1998, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung in der Fassung vom 08.12.2008, wird wie folgt geändert:

In § 4 Abs. 1 der Gestaltungssatzung wird der Absatz „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ wie folgt neu gefasst:

Technische Einrichtungen an Dach und Fassade

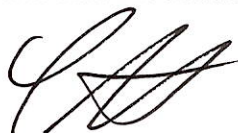
- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (Warmwasserbereitung, Stromerzeugung, Unterstützung des Heizsystems) sind bevorzugt an vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Stellen auf Dachflächen anzuordnen.
- (2) Sollte dies nicht möglich sein, kann nach Prüfung des Einzelfalls deren Anordnung auch ausnahmsweise auf den Gebäudeseiten erlaubt werden, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsichtig sind.
- (3) Die Elemente von PV Anlagen sind gleichmäßig in Reihen ohne Versatz und ohne Aussparungen auf der Dachfläche anzuordnen.
- (4) Eine Aufständigung der Module ist nicht zulässig.
- (5) Weitere davon abweichende Anordnungen sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls zulässig.
- (6) PV Anlagen im geschützten Ensemble-Bereich „Ortskern Niederlauer“ (E-6-73-146) sind nur nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Gleiches gilt auch für vorhandene Einzeldenkmäler.“

§ 2

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Niederlauer, 03.05.2022

Gemeinde Niederlauer



Holger Schmitt
Erster Bürgermeister



Die Satzung wurde am 09.05.2022 bekannt gemacht. Sie tritt am 10.05.2022 in Kraft.

Niederlauer, 10.05.2022

Gemeinde Niederlauer



Holger Schmitt
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung

der Satzung zur 2. Änderung der Gestaltungssatzung des Ortskerns der Gemeinde Niederlauer

Der Gemeinderat Niederlauer hat in seiner Sitzung am 02.05.2022 die Satzung zur 2. Änderung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ der Gemeinde Niederlauer beschlossen.

Die Änderungen regeln die technischen Einrichtungen an Dach und Fassade (Photovoltaik)

Die Satzung tritt am 10.05.2022 in Kraft

Die Satzung kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a. d. Saale, Goethestraße 1, 97616 Bad Neustadt a. d. Saale, Bauverwaltung, Zi. 105 und im Rathaus Niederlauer, Hauptstraße 18, 97618 Niederlauer während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Ergänzend wird die Satzung zur Einsicht auf der Internetseite der Gemeinde Niederlauer unter www.Niederlauer.de/Buergerservice/Ortsrecht ins Internet eingestellt.

Gemeinde Niederlauer



Holger Schmitt

Erster Bürgermeister



angehängt am: 09.05.2022

abgenommen am: 10.06.2022

Dienststunden der Verwaltungsgemeinschaft Bad Neustadt a. d. Saale

Montag – Freitag	8:00 Uhr - 12:30 Uhr
Dienstag	14:00 Uhr - 16:30 Uhr
Donnerstag	14:00 Uhr - 17:30 Uhr
Bürgerbüro: Montag	14:00 Uhr - 16:30 Uhr

Dienststunden der Gemeinde Niederlauer

Montag Niederlauer	18:00 Uhr - 19:00 Uhr
Montag Oberebersbach	19:00 Uhr - 19:30 Uhr
Montag Unterebersbach	19:30 Uhr - 20:00 Uhr