

# B. FESTSETZUNG DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

## 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt.

2.1.1 GRZ = 0,35  
GFZ = 0,70

2.1.2 Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird 1,0 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe festgelegt. Die mittlere natürliche Geländehöhe wird als arithmetisches Mittel der Einzelhöhen des natürlichen Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, definiert.  
Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

2.1.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig - siehe auch Festsetzungen B. 4.

2.1.4 Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2.2.1 Nebengebäude als Grenzbebauung gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2.2 Vorbauten für Müll und Wertstoffe sind in bauliche und gärtnerische Anlagen zu integrieren.

2.3 Stellplätze  
Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

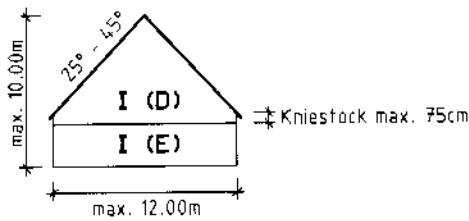
Es ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) vorgeschrieben.  
Einzelhäuser sind mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

## 4. Dachform

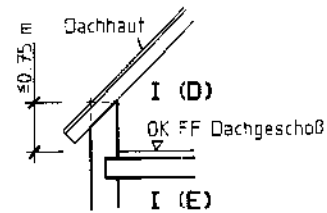
4.1 Folgende Dachformen sind zulässig:

4.1.1 Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach  
- max. II Vollgeschosse = E + D (Erdgeschoss + ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss)

- Kniestock max. 75 cm, gemessen an der Außenwand von OK Fertigfußboden im Dachgeschoss bis Schnittpunkt mit der Dachhaut.



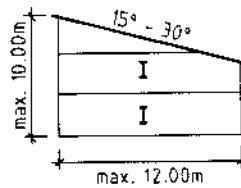
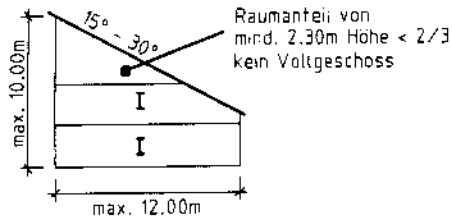
Detail Kniestock o.M.



#### 4.1.2

##### Pultdach

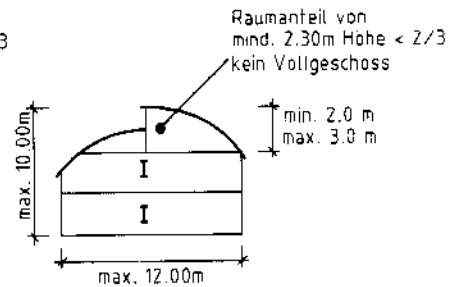
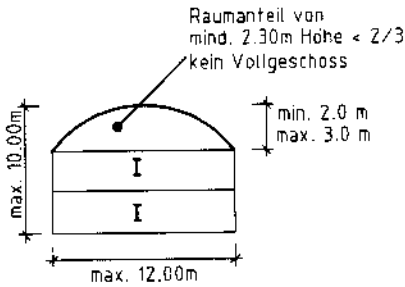
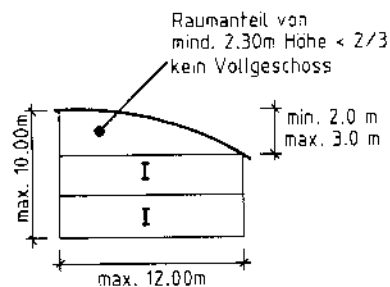
- max. II Vollgeschosse
- Dachneigung:  $15^\circ - 30^\circ$ .



#### 4.1.3

##### Tonnendach

- max. II Vollgeschosse
- zwischen Traufe und First ist ein Höhenunterschied von min. 2.0 m und max. 3.0 m zulässig.



#### 4.2

Andere Dachformen sind ausgeschlossen.

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

#### 5.1 Baugestaltung

##### 5.1.1 Hauptbaukörper

Die Hauptbaukörper der Gebäude sollen einfache Grundrissformen mit langgestreckten Proportionen (langgestrecktes Rechteck) haben.

Die Gebäudebreite darf 12,0 m nicht überschreiten.

Anbauten sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3,0 m - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.

Vorbauten dürfen max. 2,0 m über die Baugrenze vorstehen.

##### 5.1.2 Nebengebäude

Garagen/Nebengebäude und Carports sind in der Dachform dem Haupthaus anzugleichen, oder in begrünter Ausführung als Flachdach zulässig.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, müssen in Dachform und -neigung einheitlich gestaltet werden. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

### 5.1.3 Bedachung, Dachaufbauten

Die Dachflächen der Gebäude sind mit Ziegeln einzudecken. Bei flach geneigten Dächern, Tonnendächern und im Bereich der Anbauzonen sind als Bedachung auch Verglasung oder Blech zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten). Bei den Farben der Dachziegel sind grundsätzlich keine grellen, bzw. disharmonischen Farben zu verwenden.

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind Kollektoren auf dem Dach zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) müssen vom Gebäuderand min. 1.50 m und untereinander mind. 0.8 m entfernt sein. Die Länge einer Dachgaube darf 3,0 m nicht überschreiten.

### 5.1.4 Außenwände

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalung zu versehen. Holzhäuser sind zulässig (keine Blockhäuser). Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkeratrappen sind ausgeschlossen.

### 5.2 Farben

Der Putz ist hell getönt zu streichen. Grundsätzlich sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.

### 5.3 Einfriedung

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen. Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,20 m zugelassen.

Zwischen privaten Grundstücken sind auch Zäune ohne Sockel bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und/oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

### 5.4 Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser

Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

### 5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen - Geländeschnitte

Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofils muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschnitte enthalten. Diese Geländeschnitte müssen das zukünftige und das vorhandene Geländeniveau mit Gebäudeeintragung sowie zukünftiges Staßenniveau entsprechend der Objektplanung enthalten.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB in V. m. Art. 3 Abs. 2 NatSchG)

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Lageplan zur Kompensationsfläche der Landschaftsarchitektin Miriam Glanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgesehene Kompensationsfläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es sind dies:

- die Streuobstwiese und
- die auf den Stock zu setzende Hecke

auf Fl. Nr. 1553 der Gemarkung Unterebersbach (siehe Lageplan zur Kompensationsfläche).

6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.2.1 Strauchpflanzung bei der Ausfahrt im öffentlichen Bereich:  
Bei der Ausfahrt im Osten des Geltungsbereiches ist eine punktuelle Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen, um den Straßenraum zu gliedern.

Geeignete Straucharten für die Strauchpflanzung sind:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Asch-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schiehe	<i>Prunus spinosa</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

- 6.2.2 Neupflanzung von Obstbäumen im Privatbereich:  
Im Westen des Geltungsbereiches ist zur Ortsrandeingrünung ein Gehölzstreifen aus Obstbäumen aufzubauen.  
Je angefangener 500 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche der Baugrundstücke am zukünftigen südlichen und westlichen Siedlungsrand ist ein Obstbaumhochstamm (Mindestgröße STU 7 - 8, Hochstamm 2 x v.) nahe der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb des dafür vorgesehenen privaten Grünstreifens frei wählbar. Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen (4 m zur Grundstücksgrenze) sind einzuhalten.

Geeignete Obstsorten:

Regionaltypische Sorten von Apfel-, Birn-, Zwetschgen-, Kirsch- oder Walnußbäumen entsprechend der aktuellen Liste des Kreisfachberaters des Landratsamtes Rhön-Grabfeld

- 6.2.3 Neupflanzung von Hecken im Privatbereich:  
Am Nordrand des Geltungsbereiches wird zu der Maschinenhalle ein privater Grüngürtel als Hecke entwickelt. An der Grundstücksgrenze ist ein 7 m breiter Heckenstreifen mit heimischen Straucharten anzupflanzen (4reihige Pflanzung). Dieser ist beim Verkauf des Grundstücks dinglich zu sichern.

Folgende Arten sind geeignet:

Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

- 6.3 Vollzugsfrist  
Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit der Baugebietserschließung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

- 6.4 Weitere Punkte

Bodenschutz:

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

Empfehlungen für die Gestaltung der Gartenflächen:

Auf die Verwendung von Nadelgehölzen soll insbesondere in den Gartenbereichen zur freien Landschaft verzichtet werden.

7. **Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0.80 m über der Fahrbahn erreichen.

8. **Hinweise**

- 8.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:  
Alle mit den Durchführungen des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg, Tel. 0931/54850 gemeldet werden müssen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Der Fundort ist unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DSchG).

- 8.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden.
- Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen in Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG erforderlich.
- 8.3 Hinweis des staatl. Gesundheitsamtes
- Auf die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme wird hingewiesen.
- 8.4 Ausnahmen und Befreiungen sind gemäß § 31 BauGB im Benehmen mit der Gemeinde Niederlauer möglich. Eine Genehmigungsfreistellung entfällt in solchen Fällen.
- 8.5 Regenwasser aus privaten Grundstücken darf nicht öffentlichen Flächen zugeführt werden.
- 8.6 Hinweis zum Immissionsschutz
- Die angrenzenden Maschinenhallen dienen der üblichen saisonalen Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen. Gelegentlich kann es im Sommer vorkommen, dass hier auch zur Nacht beispielsweise Mähdrescher vom Ernteeinsatz zurückkommen und untergestellt werden.
- Diese vereinzelt Störungen der Nachtruhe sind jedoch auf dem Land typisch und gehören zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft. Sie vertragen sich aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde mit dem vorgesehenen Baugebiet.
- 8.7 Hinweis zum Brandschutz
- Die Brandschutzanforderungen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Sofern eine Abweichung von dem Brandschutzanforderungen angestrebt wird, ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Des Weiteren ist bei Gebäuden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7,00 m über der natürlichen und festgelegten Geländeoberfläche liegt, der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

## **C. EMPFEHLUNGEN**

Regenwassernutzung: Es wird ausdrücklich empfohlen, anfallendes Regenwasser in Teichen o. Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und dergleichen zu verwenden. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sollten 4 m<sup>3</sup> Regenwasserspeicherung vorgesehen werden. Regenwasserzisternen sind wünschenswert. Um spätere Mehrkosten zu vermeiden, wird empfohlen einen zweiten Wasserkreislauf zur Nutzung des Regenwassers für die Toilettenspülung unter Beachtung der geltenden Vorschriften einzubauen. Solche Anlagen bedürfen jedoch wegen der hygienischen Sicherung der Trinkwasserversorgungsanlage einer eigenen Erlaubnis und Abnahme durch die Gemeinde.