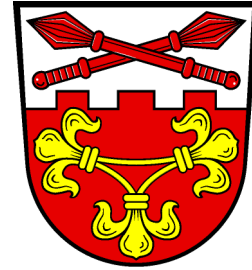


# GEMEINDE NIEDERLAUER



## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "In den Äckern", Unterebersbach

### I. 1. Zeichnerischer Teil



#### A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
von Punkt 2 der Bebauungsplanänderung  
gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Private Grünfläche  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

#### B. PLANZEICHEN ALS HINWEIS



bestehende Grundstücksgrenze

Gemeinde Niederlauer  
Hauptstraße 18  
97618 Niederlauer



3. Änderung des Bebauungsplans  
"In den Äckern" Unterebersbach

	Datum	Zeichen
gez.	07.07.2014	FJS
gepr.		

Plan-Nr.: ---

Maßstab: 1 : 1000

Lageplan

Verwaltungsgemeinschaft  
Bad Neustadt a. d. Saale  
TECHNISCHE BAUABTEILUNG

Goethestraße 1  
97616 Bad Neustadt/Saale  
Fon 097716160-0  
Fax: 097716160-77

=====

## I. 2. Inhalt der Änderung

=====

1. Die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "In den Äckern", Unterebersbach werden folgendermaßen geändert:

Dachform	Satteldächer, auch in versetzter Form, Walmdächer, Pultdächer
Dachneigung	20°-45°
Firstrichtung	keine zwingende Festsetzung
Hauptbaukörper:	
Dachdeckung:	Ziegel rot, rotbraun oder anthrazit
Dachgauben:	Ab 34° Dachneigung des Hauptbaukörpers zulässig: max. Breite 3 m, Gesamtgaubenlänge max. 1/3 der Dachlänge, Abstand vom Ortgang min. 1,5 m, von First mind. 2 Ziegelreihen.
Kniestock:	zulässig
maximale Wandhöhe:	Bei Hauptgebäuden: 6,5 m, bei Garagen: 3,4 m, bei Grenzgaragen: 3,0 m
Giebelbreite:	keine Festsetzung
maximale Firsthöhe:	Bei Hauptgebäuden: 10 m, bei Garagen: 6 m
max. Sockelhöhe (max. OK FFB EG)	max. 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe
Winkelbaukörper:	keine zwingende Festsetzung
Garagen und Nebengebäude:	
Dachform	keine separate Festsetzung für Garagen und Nebengebäude
Dachneigung :	keine separate Festsetzung für Garagen und Nebengebäude
Standort	innerhalb der Baugrenzen, nicht überdachte Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zugelassen
Firstrichtung	keine Festsetzung
Einfriedungen:	Bezüglich der Gestaltung keine Festsetzungen, max. Höhe zum öffentlichen Straßenraum: 0,80 m, zu Nachbargrundstücken 2,00 m.

2. Das Grundstück Fl. Nr. 374/6 wird als private Grünfläche ausgewiesen.

---

---

## **II. Begründung**

---

---

### **1. Planungsanlass:**

Der Bebauungsplan "In den Äckern" enthält in gestalterischer Hinsicht recht enge Vorgaben. Von Seiten der Bauherren wird in der heutigen Zeit mehr Individualität und Flexibilität gewünscht. Diesem Wunsch möchte die Gemeinde Niederlauer mit der Bebauungsplanänderung Rechnung tragen. Die neuen Festsetzungen sind auch städtebaulich gut vertretbar.

Die Darstellung von Grundstück Fl. Nr. 274/6 als privater Grünfläche entspricht der tatsächlichen Nutzung.

### **2. Verfahren:**

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist.

Bad Neustadt a. d. Saale, 07.07.2014  
Gemeinde Niederlauer

Richard Knaier  
1. Bürgermeister

---

---

## **III. Verfahrensvermerke**

---

---

Der Gemeinderat Niederlauer hat in der Sitzung vom 07.07.2014 beschlossen, den Bebauungsplan "In den Äckern", Unterebersbach im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden haben in der Zeit vom 29.09. bis 23.10.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Die Gemeinde Niederlauer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.11.2015 die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom 07.07.2014 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederlauer, 10.11.2015

Richard Knaier  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 16.11.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Niederlauer, 17.11.2015

Richard Knaier  
1. Bürgermeister