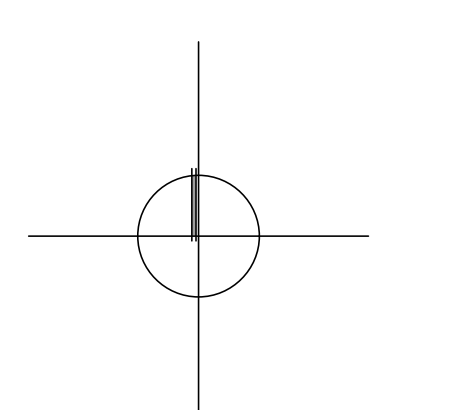


WA	II
0,4	0,8
ED	SD,WD,PD,FD,ZD



- 6.2 Als Dachform sind Satteldächer, auch in versetzter Form, Walmdächer, Zeltedächer, Pultedächer oder Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.
- 6.3 In den Dächern sind Quergiebel möglich, wobei der First des Anbaues nicht höher als der Hauptfirst liegen darf.
- 6.4 In den Dächern ab einer Mindestdachneigung von 34° sind Dachgauben bis zu einer maximalen Breite von jeweils 3 m Breite zulässig, wobei die Gesamtgablenlänge 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten darf. Als Mindestabstand zum Ortsgang ist 1,5 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sind 2 Ziegelreihen.
- 6.5 Ab einer Dachneigung von 20° sind die Dächer mit Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Bei geringeren Dachneigungen werden bezüglich der Materialien der Dacheindeckung keine Einschränkungen vorgenommen.
- 6.6 Kniestöcke sind zulässig.

6.7 Als maximale Wandhöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluss der Wand, wird bei Wohnhäusern 6,5 m, bei Garagen 3,4 m festgelegt. Mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen: 3,0 m.

Als maximale Firsthöhe, = das Maß von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst, wird bei Wohnhäusern 10 m, bei Garagen 6 m festgelegt.

Als maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche festgelegt. Die mittlere natürliche Geländeoberfläche wird als arithmetisches Mittel der Einzelmessungen des natürlichen Geländes gemessen an den Eckpunkten des Hauptbaukörpers, definiert. Die Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muß auf das Mindestmaß beschränkt bleiben.

- 6.8 Einfriedungen
Die maximale Höhe der Zäune zum öffentlichen Straßenraum beträgt 0,80 m, zu Nachbargrundstücken 2,00 m.
7. WEITERE FESTSETZUNGEN
- 7.1 Als Hausform sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen.
- 7.2 Pro selbständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 7.3 Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederlauer ist pro Wohneinheit der Bau von zwei KFZ-Stellplätzen nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz gewertet.
- 7.4 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANS

- 1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2, Nr. 10, BauGB)
- Die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fl.Nr. 353 und eine Teilfläche von Fl.Nr. 355 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- 1.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a, BauGB)
- 1.2.1 Neupflanzung von Laubgehölzen

großkronige Laubbäume:
Entlang der Erschließungsstraße werden 6 großkronige Laubbäume gepflanzt.

Geeignete großkronige Laubbäume sind Winter-Linde *Tilia cordata*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Roß-Kastanie *Aesculus hippocastaneum*

Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm 3 x v., m. B., Stammumfang (STU) 14 - 16 cm Baumbewässerungseinrichtungen werden empfohlen, der unversiegelte Wurzelraum sollte mindestens 4 m² groß sein, die Baumscheibe ist zu begrünen (mit Rasen oder Bodendeckerrosen).

Bei der Trassierung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass diese nicht im Bereich der standortgebundenen Bäume liegen.

- 1.2.2 Pflanzung einer standortgerechten Baum- und Strauchhecke auf Privatgrund
- Zur Eingrünung ist auf den dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ein mind. 4 m breiter Gehölzstreifen gemäß Planzeichnung mit einer Hecke aus heimischen Straucharten und Baumarten II. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzupflanzen (3reihige Pflanzung mit Heistern und Sträuchern):
- Bäume II. Ordnung:
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
- Straucharten:
Hasel *Corylus avellana*
Heckenrose *Rosa canina*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Schlehe *Prunus spinosa*
Blut-Hartriegel *Cornus sanguinea*
Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- sowie vergleichbare einheimische Arten

- 1.2.3 Neupflanzung von Obstbäumen und Heckengruppen im Bereich der Ausgleichsfläche
- Obstbaumpflanzung:
Die nachbarschaftsrechtlichen Abstandsflächen (4 m zur Grundstücksgrenze) sind einzuhalten.
- Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Obstbäume dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden. Sie sind auf Kosten des Eigentümers nach zu pflanzen.

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

Geeignete Mindestgröße der Gehölze: Hochstamm, 2 x v., STU 7 - 8

- Heckenpflanzung:
Die Heckengruppen setzen sich aus Sträuchern und einzelnen Heistern (8 %) zusammen
Geeignete Laubbäume sind:
- Feld-Ahorn *Acer campestre*
Wild-Apfel *Malus silvestris*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Wild-Birne *Pyrus communis*
Mehlbeere *Sorbus aria*
- Geeignete Straucharten sind:
Hasel *Corylus avellana*
Heckenrose *Rosa canina*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Asch-Weide *Salix cinerea*
Schlehe *Prunus spinosa*
Blut-Hartriegel *Cornus sanguinea*

- 1.2.4 Extensivwiese
Die Wiesenbereiche werden extensiv gepflegt und 1 x jährlich gemäht. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 1.3 Vollzugsfrist
Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit der Baugabierschließung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

- 1.4 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.
- Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) und/oder die Fortsetzung der Bodenarbeiten nach längeren Arbeitspausen (wegen der Wiederbesiedlung der entstehenden Brach- und Offenlandflächen) muss außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers:
Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung) auf den einzelnen Grundstücken sollen vorgesehen werden.

Flächenbefestigung:
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Der Versiegelungsgrad kann auch durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (wassergebundene Decken, Schotterflächen, wasserdurchlässiges Pflaster) verringert werden.

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise und Hausform	Dachform

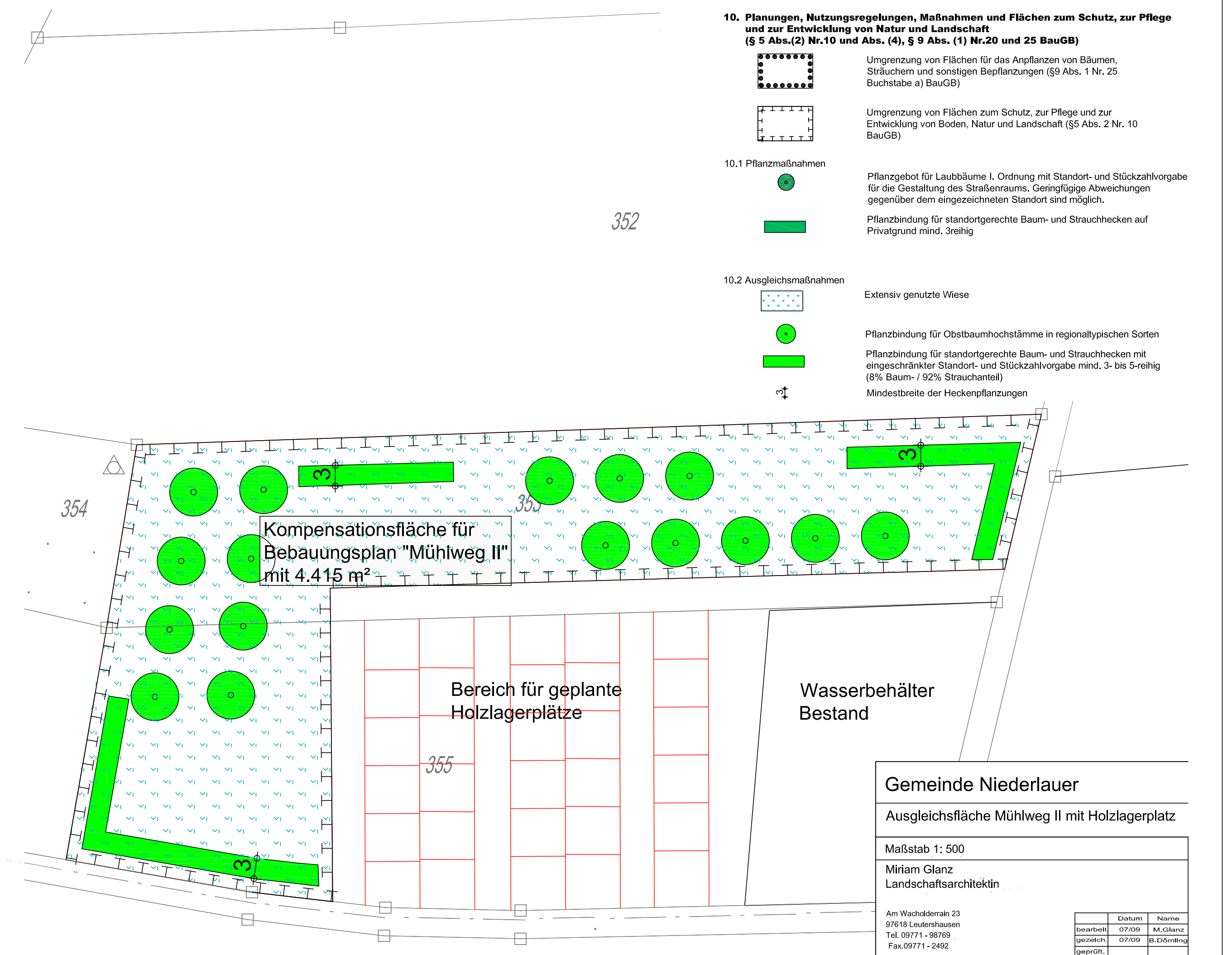
Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Mühlweg II" Niederlauer

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 6.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "Mühlweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Mühlweg II" in der Fassung vom 21.08.2009 hat in der Zeit vom 31.08.2009 bis 30.09.2009 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Mühlweg II" in der Fassung vom 21.08.2009 hat in der Zeit vom 31.08.2009 bis 30.09.2009 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Mühlweg II" in der Fassung vom 05.10.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 02.11.2009 bis 01.12.2009 beteiligt.



Der Entwurf des Bebauungsplans "Mühlweg II" in der Fassung vom 05.10.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2009 bis 01.12.2009 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Niederlauer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.12.2009 den Bebauungsplan "Mühlweg II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.10.2009 als Satzung beschlossen.

Bad Neustadt a.d.Saale, den 08.12.2009
Gemeinde Niederlauer

.....
Knaier
1.Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Mühlweg II" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Mühlweg II" ist damit in Kraft getreten.

Bad Neustadt a.d.Saale, den
Gemeinde Niederlauer

.....
Knaier
1.Bürgermeister Siegel

Gemeinde Niederlauer



Bebauungsplan "Mühlweg II"

Planverfasser: RAUPLAN3 Schmitt + Wüst GbR
Am Michaelsberg 6 - 97618 Heustreu
Architekt und Stadtplaner Franz-Josef Schmitt

Grünordnung: Landschaftsarchitektin Miriam Glanz
Am Wacholderain 23- 97618 Hohenroth-Leutershausen