

TOP 3
der Gemeindevertretung Flörsbachtal
am: 11.12.1997

Beratung und Beschlußfassung zur vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes
„Friedrichsberg II“
gemäß § 13 BauGB

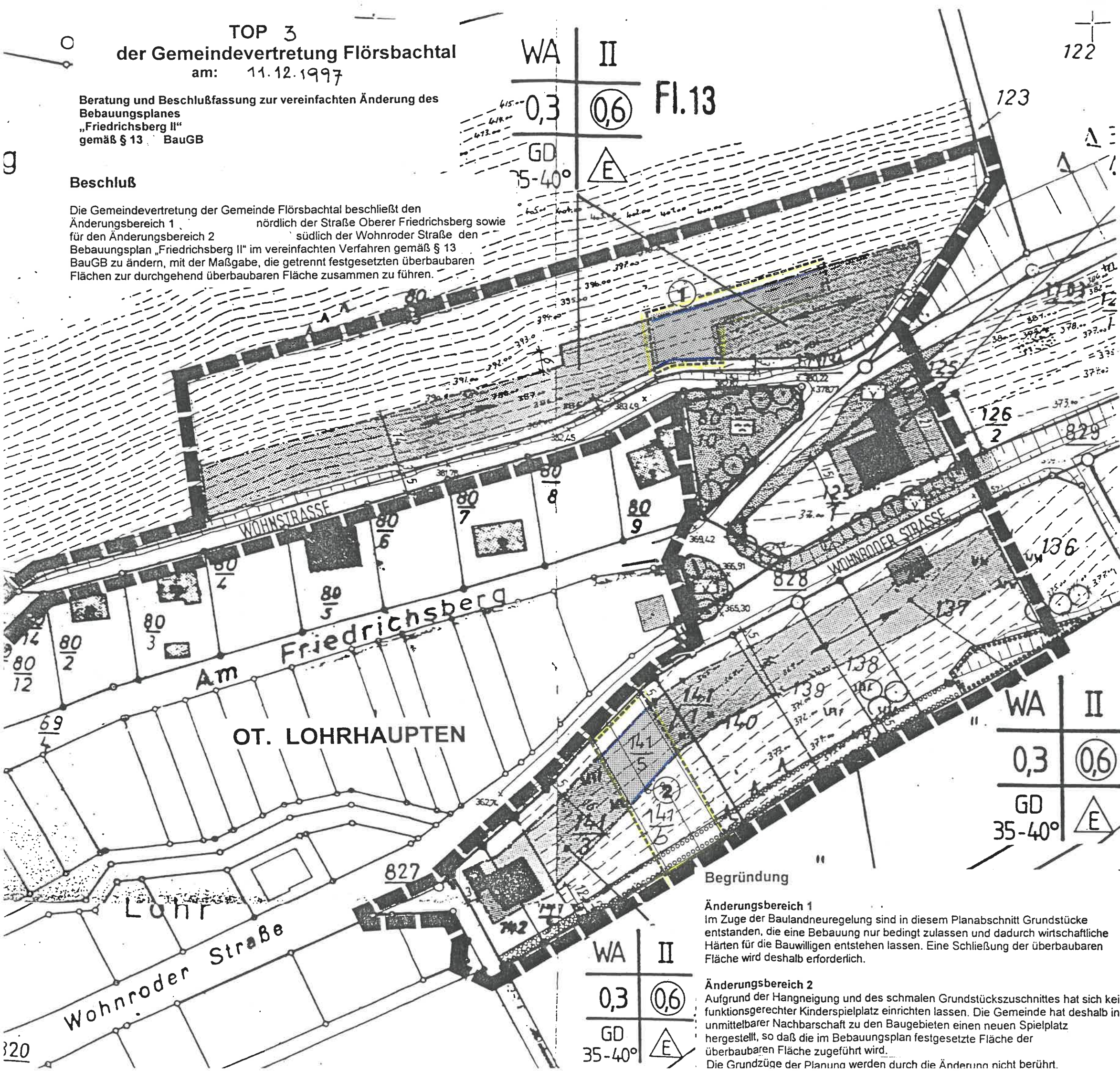
Beschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal beschließt den
Änderungsbereich 1 nördlich der Straße Oberer Friedrichsberg sowie
für den Änderungsbereich 2 südlich der Wohnroder Straße den
Bebauungsplan „Friedrichsberg II“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13
BauGB zu ändern, mit der Maßgabe, die getrennt festgesetzten überbaubaren
Flächen zur durchgehend überbaubaren Fläche zusammen zu führen.

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

„Friedrichsberg II“

der Gemeinde Flörsbachtal
im Ortsteil Lohrhaupten
gemäß § 13 BauGB



M.1:1000

- z.B. 1 Änderungsbereich
- Baugrenze

Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Flörsbachtal
hat in ihrer Sitzung am die vereinfachte
Änderung des Bebauungsplanes „Friedrichsberg II“
im OT Lohrhaupten gemäß § 10 (1) BauGB in der
ab 01.01.1998 geltenden Fassung als Satzung beschlossen

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
wurde am gemäß § 10 (3) BauGB
ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Flörsbachtal, den

der Bürgermeister

Siegel

Begründung

Änderungsbereich 1

Im Zuge der Baulandneuregelung sind in diesem Planabschnitt Grundstücke
entstanden, die eine Bebauung nur bedingt zulassen und dadurch wirtschaftliche
Härten für die Bauwilligen entstehen lassen. Eine Schließung der überbaubaren
Fläche wird deshalb erforderlich.

Änderungsbereich 2

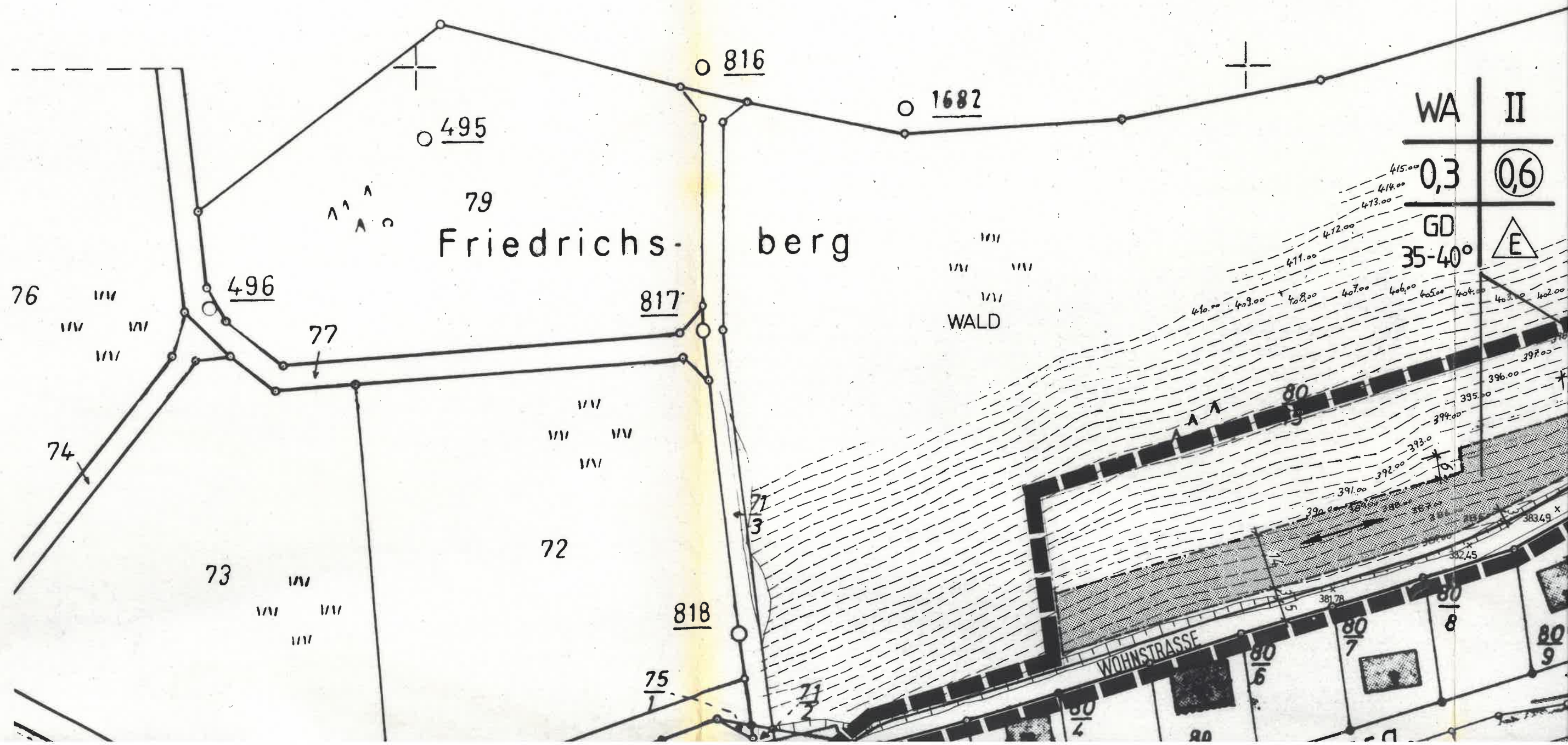
Aufgrund der Hangneigung und des schmalen Grundstückszuschnittes hat sich kein
funktionsgerechter Kinderspielplatz einrichten lassen. Die Gemeinde hat deshalb in
unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baugebieten einen neuen Spielplatz
hergestellt, so daß die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche der
überbaubaren Fläche zugeführt wird.

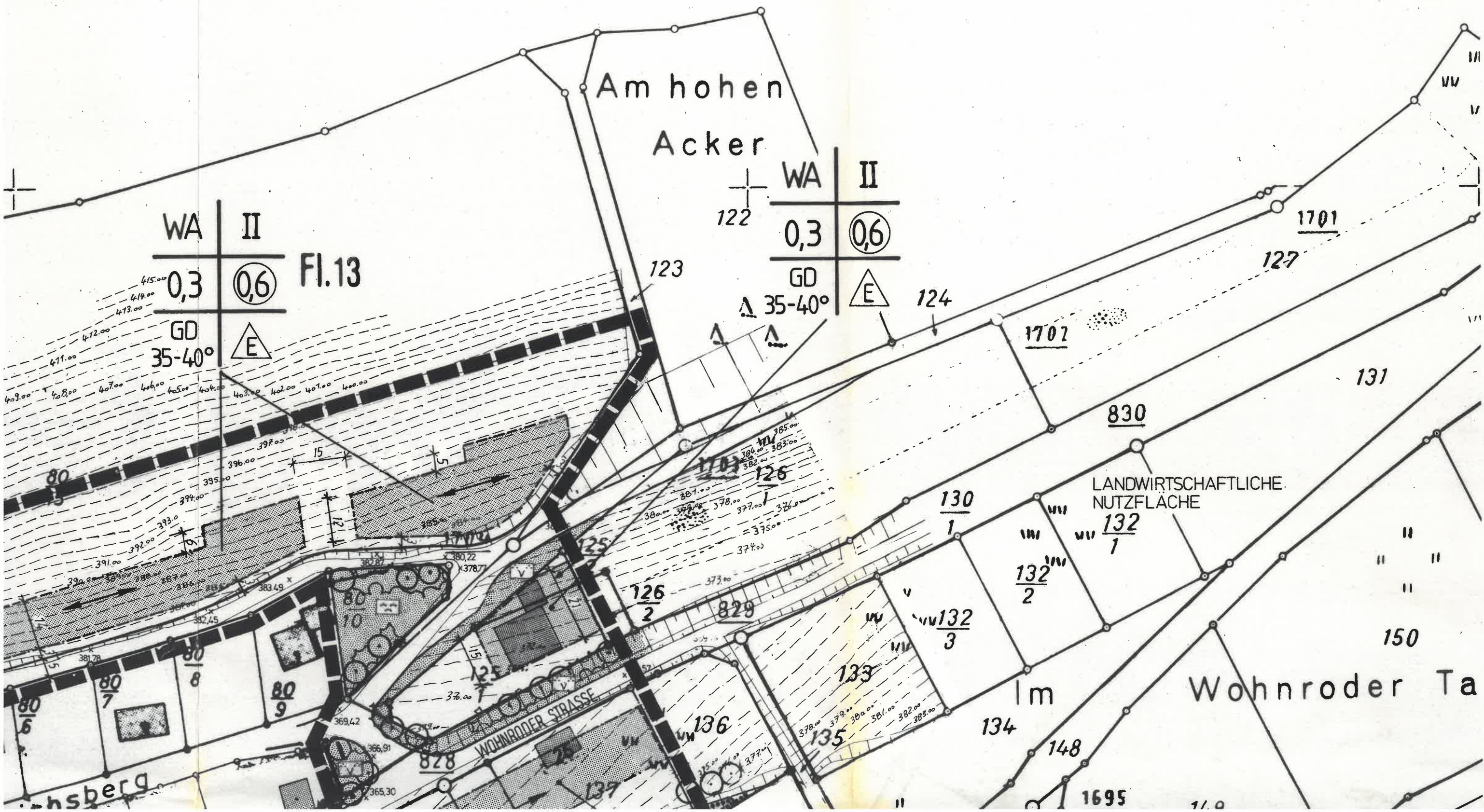
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

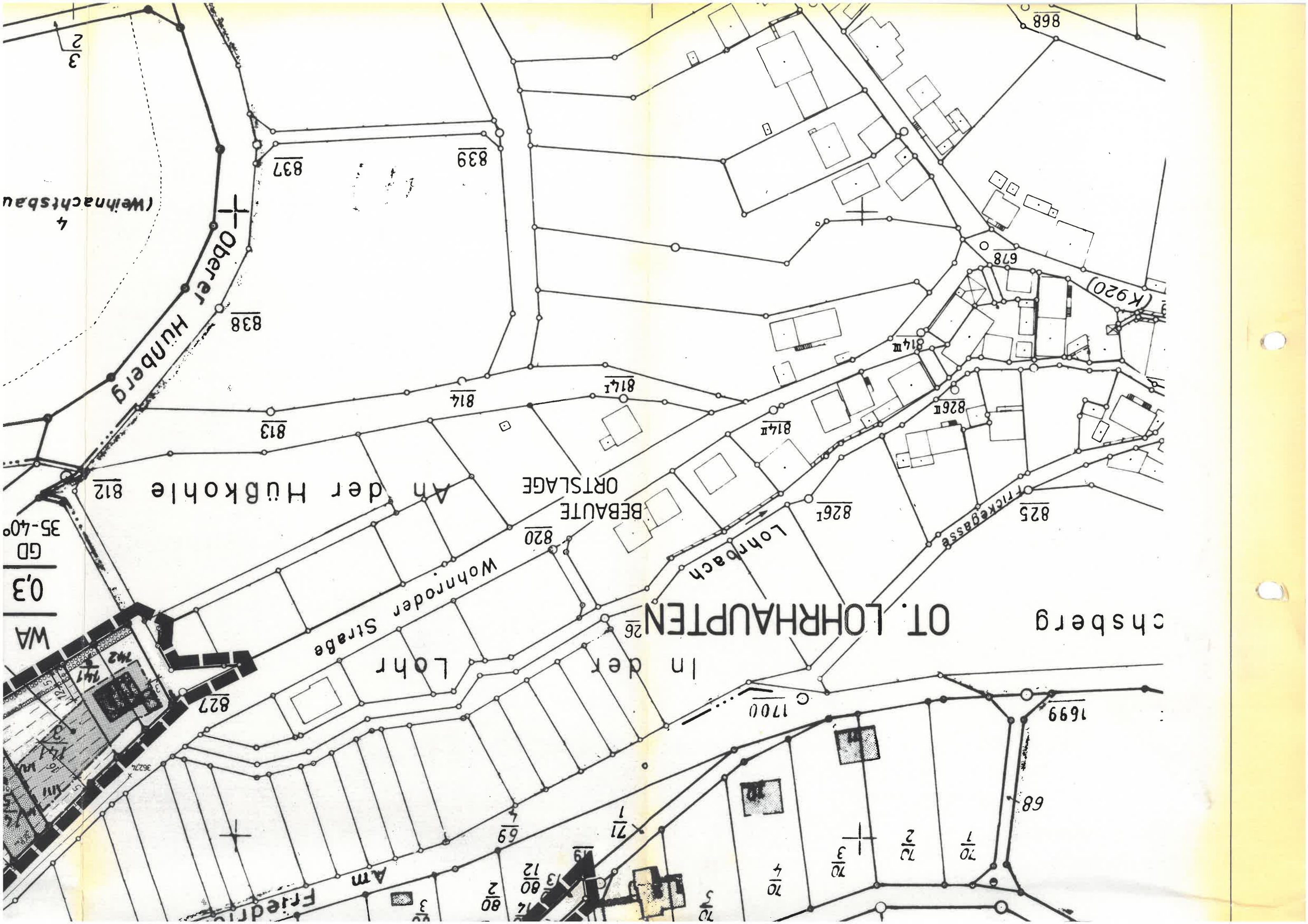
PLANUNGSGRUPPE ZIMMER & EGEL-GEßNER
STADTEBAUARCHitekten & LANDSCHAFTSARCHitekten
ARCHitekten/ HOCHBAU (AKH)

TECHNOLOGIEZENTRUM
RODENBACHER CHAUSSEE 6
63457 HANAU-WOLFGANG

TEL. 0 61 81 / 58 21-76 / 77 FAX. 0 61 81 / 58 23 01







chsberg

OT. LOHRHAUPTEN

In der

Lohr

Wohnroder Straße

Lohrbach

Frickelgasse

Oberer Humberg

(Weihnachtsbau

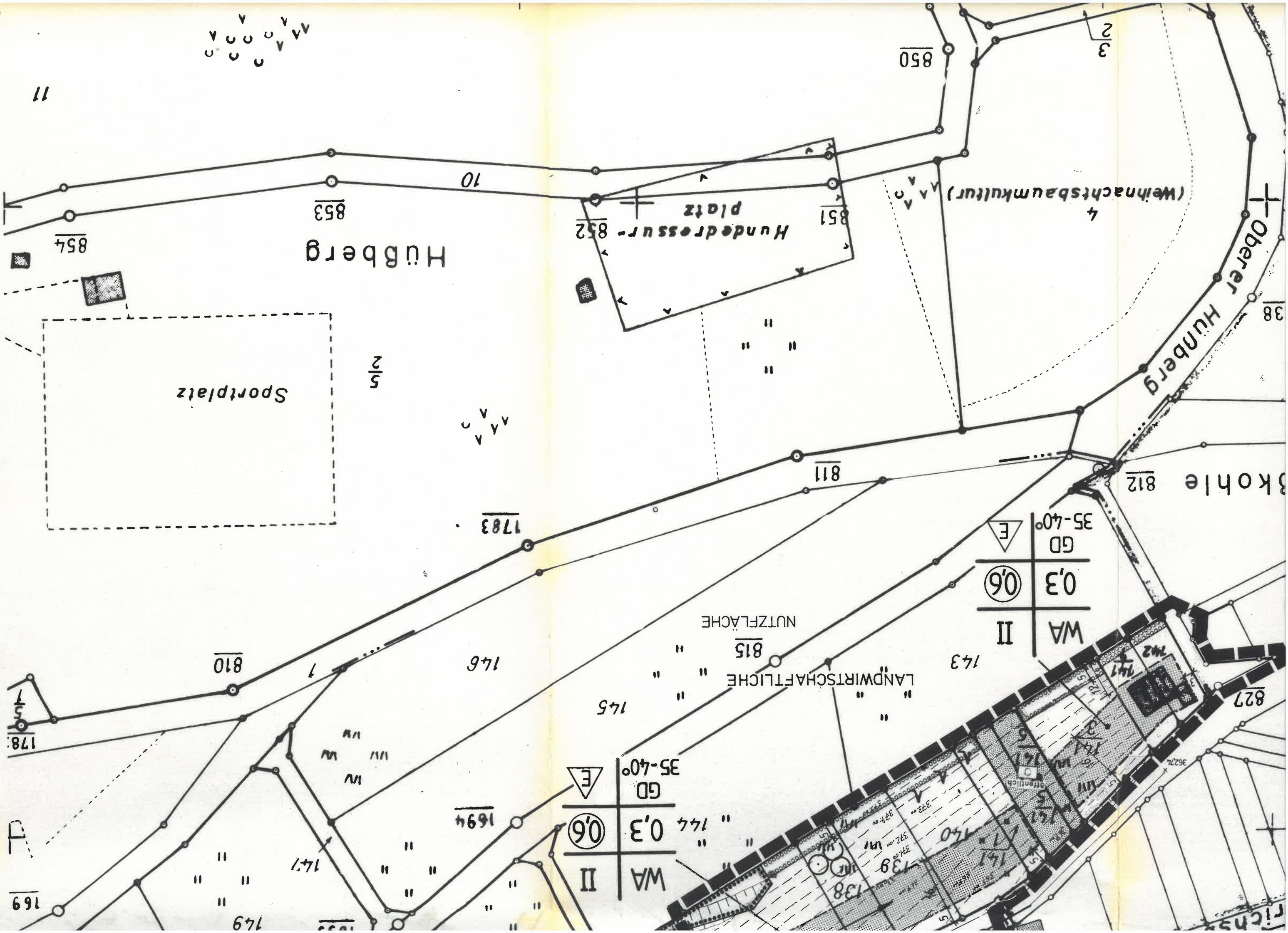
35-40°

GD

0,3

WA





ZEICHENERLÄUTERUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAH. DER VOLLGESCHOSSE
GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL
DACHFORM / DACHNEIGUNG	BAUWEISE

1. GRENZEN UND ABGRENZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB.



ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

z.B. II

ZAH. DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE §§ 16 u. 20 BauNVO

z.B. 0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL §§ 16 u. 19 BauNVO

z.B. 06

GESCHOSSFLÄCHENZAHL §§ 16 u. 20 BauNVO



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

----- BAUGRENZE § 23 Abs. 1 + 3 BauNVO



STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. (ANGABE DER FIRSTRICHTUNG)

3. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 (2). 4 BauNVO

Wenn im Rahmen der HBO vom 20. Juli 1990 Kellergeschoß und/oder Dachraum als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden und die Anordnung der erforderlichen Einstellplätze sowie der festgeschriebene Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert ist und die festgesetzten nachstehend aufgeführten Traufhöhen nicht überschritten werden:

Benennung	Traufhöhe	Bildliche Erläuterung Hangschnitt
Wohnstraße	< 9,00 m*	
befahrbarer Wohnweg	< 7,50 m	

* Überschreitungen bis zu 0,50 m sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, unter der Voraussetzung, daß das Untergeschoß sich deutlich vor dem Hauptbaukörper abgesetzt und mit einem Dach (Dachneigung + Dachdeckung + Farbe) gleich dem Hauptdach angepaßt wird.

Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze), jeweils in der Mitte des herausparzellierten Grundstücks und der der Erschließungsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO

1. DACHGESTALTUNG

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dachflächen zulässig. Die Mindestdachneigung beträgt dabei 35°; die höchstzulässige Dachneigung < 40°.

Dacheindeckung: nur kleinteiliges Material (Betondachsteine, Tonziegel, Kunstschiefer)

Farbe: rot bis rotbraun

Dachgauben sind zulässig und in der Länge auf 1/2 der Firstlänge zu begrenzen mit der Maßgabe, daß die Gaubenhöhe über der Dachkante 1/3 der Dachhöhe - gemessen von der Traufe bis zum First - nicht übersteigt. Der seitliche Abstand von der Giebelwand muß von der Grat-/Kehllinie mindestens 1,50 m betragen.

2. DREMPELHÖHEN

Drempel dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.

Die Drempelhöhe wird gemessen an der äußersten Außenwand, oberste Geschoßdecke, Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

4. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ZWECKBESTIMMUNG



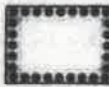
KINDERSPIELPLATZ



GRÜNANLAGE

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25 BaugB.

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BaugB.



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BaugB.



ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BaugB.



6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GD 35-40°
GENÜGTE DACHFLÄCHEN ZULASSIG § 9 Abs. 1 BaugB. IN VERB. MIT § 118 HBO

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

FLURSTÜCKSNUMMERN

137

MASSLINIE - MASSZAH



VORHANDENE BÖSCHUNGEN



VORHANDENE HÖHENLINIEN



HÖHENPUNKTE (VORHANDENE HÖHEN) X 365,30

GRUNDSTÜCKSGRENZEN



VORHANDENE GEBÄUDE



überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überdachten Fläche zulässig.
Garagendächer sind als Flachdach oder in der Dachneigung gleich dem dazugehörigen Gebäude auszubilden.

4. FARBGEBUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Grelle Farbtöne sind generell unzulässig. Farböne vom abgeklärten Weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen.
Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkerziegeln und Fliesenmaterialien sind unzulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

Falls Einfriedungen vorgesehen werden, sind straßenseitig ausschließlich Holzzäune (Staketenzäun) oder Hecken (gegebenenfalls mit innenlaufendem Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GRÜNFLÄCHEN- UND GEHÖLZANTEIL

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten - oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein fürstüberwiesender Laubbau, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.

2. IM VORGARTENBEREICH SIND NUTZGÄRTEN UNZULÄSSIG

Vorgärten sind als zusammenhängende Rasenflächen mit mindestens 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen herzustellen. Es dürfen nur Arten der Artenliste I verwendet werden.

3. PFLANZBINDUNG NACH § 9 (1) Nr. 25 a BaugB IN FLÄCHENHAFTER UMGRENZUNG

Innerhalb der Umgrenzung ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je 50 m² Pflanzfläche 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro m²).

4. PFLANZBINDUNG NACH § 9 (1) Nr. 25 b BaugB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sollte diese Bindung über das erforderliche Maß hinaus zu wirtschaftlichen Härten und besonderen Auswirkungen führen, so ist im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde die Erlaubnis auf die Beseitigung einzuholen. Ersatzweise ist in unmittelbarer Nähe ein entsprechender Baum neu zu pflanzen.

5. ARTENLISTE

5a. Bäume - Pflanzgrößen STU 16/18 cm

zu verwenden sind:

- Eberesche
- Sorbus aucuparia
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Acer campestre
- Quercus petraea
- Traubeneiche
- Feldahorn
- Vogelkirsche
- Hainbuche
- Sorbus aucuparia
- Eberesche
- Holunder
- Sambucus nigra
- Eunonymus europaeus
- Rosa canina
- Corylus avellana
- Hasel
- Hundsrose
- Schlehe
- Prunus spinosa
- Cornus sanguinea

sowie Obstbäume als Hochstämme in alten Sorten.