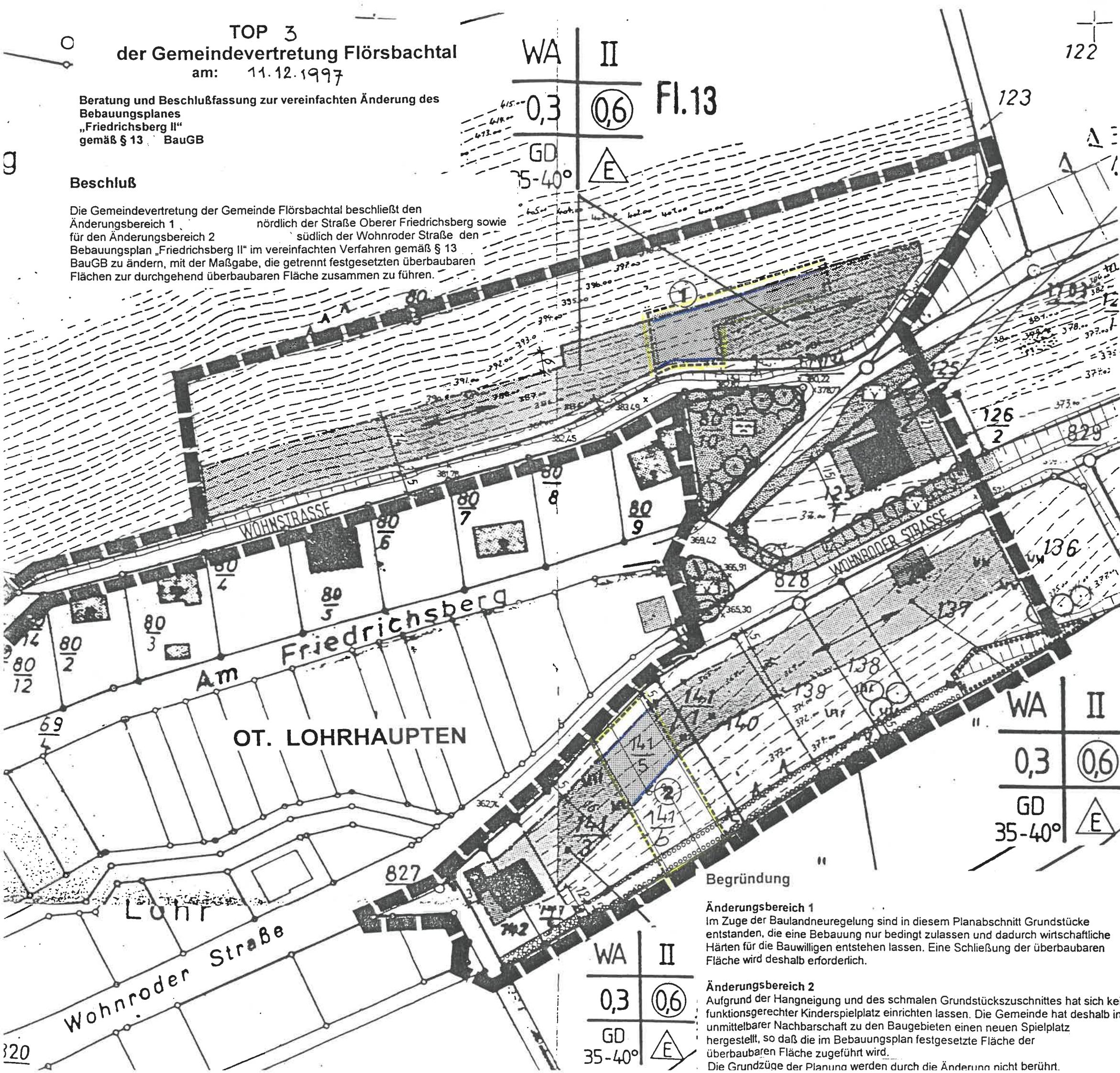


TOP 3  
der Gemeindevorvertretung Flörsbachtal  
am: 11.12.1997

# Beratung und Beschußfassung 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

A compass rose with a vertical line pointing upwards, indicating North.

M.1:1000

## Änderungsbereich

## Baugrenze

## Satzungsbeschuß

## Satzungsbeschuß

## Satzungsbeschuß

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

### der Bürgermeister

Siegel

### Änderungsbereich

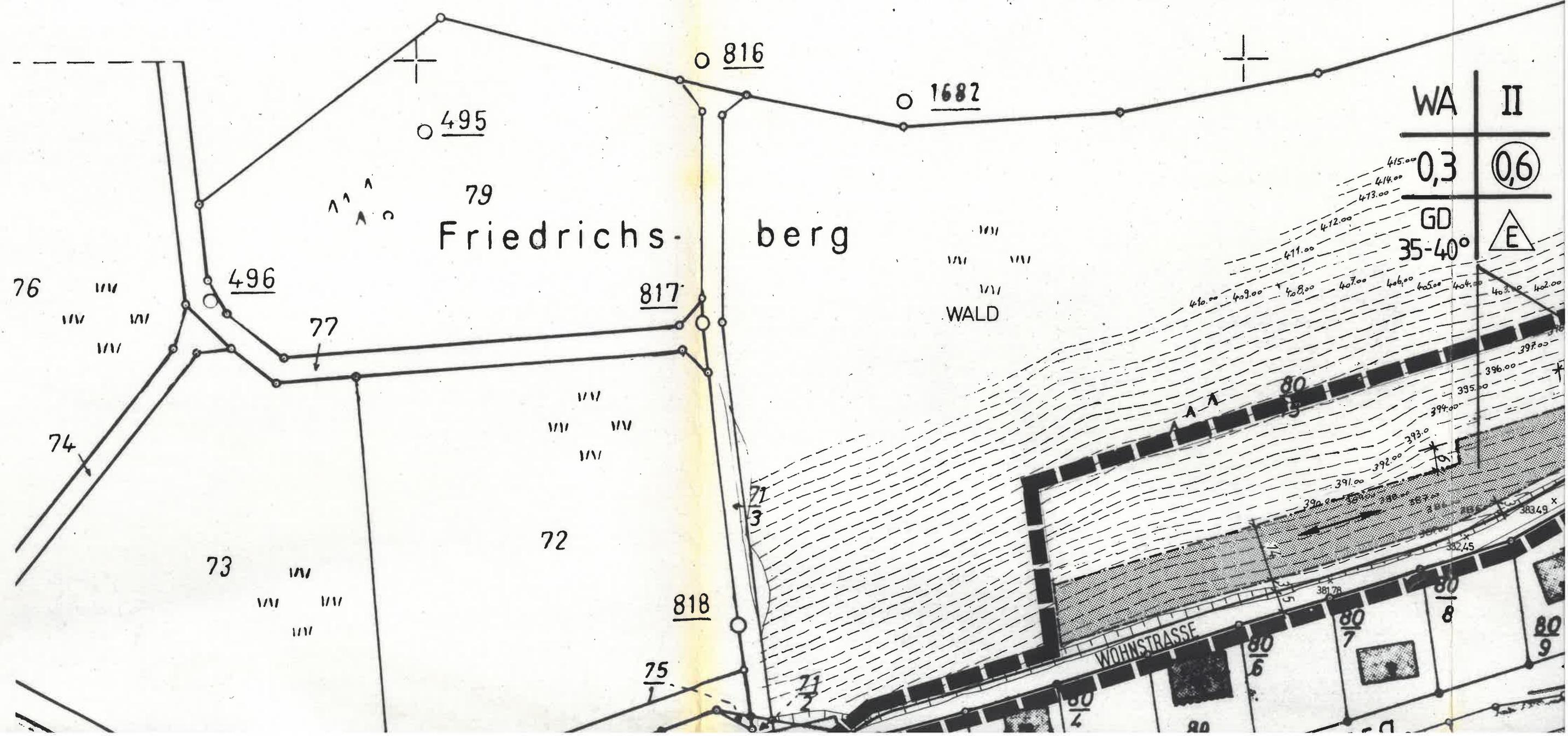
Im Zuge der Baulandneuregelung sind in diesem Planabschnitt Grundstücke entstanden, die eine Bebauung nur bedingt zulassen und dadurch wirtschaftliche Härte für die Bauwilligen entstehen lassen. Eine Schließung der überbaubaren Fläche wird deshalb erforderlich.

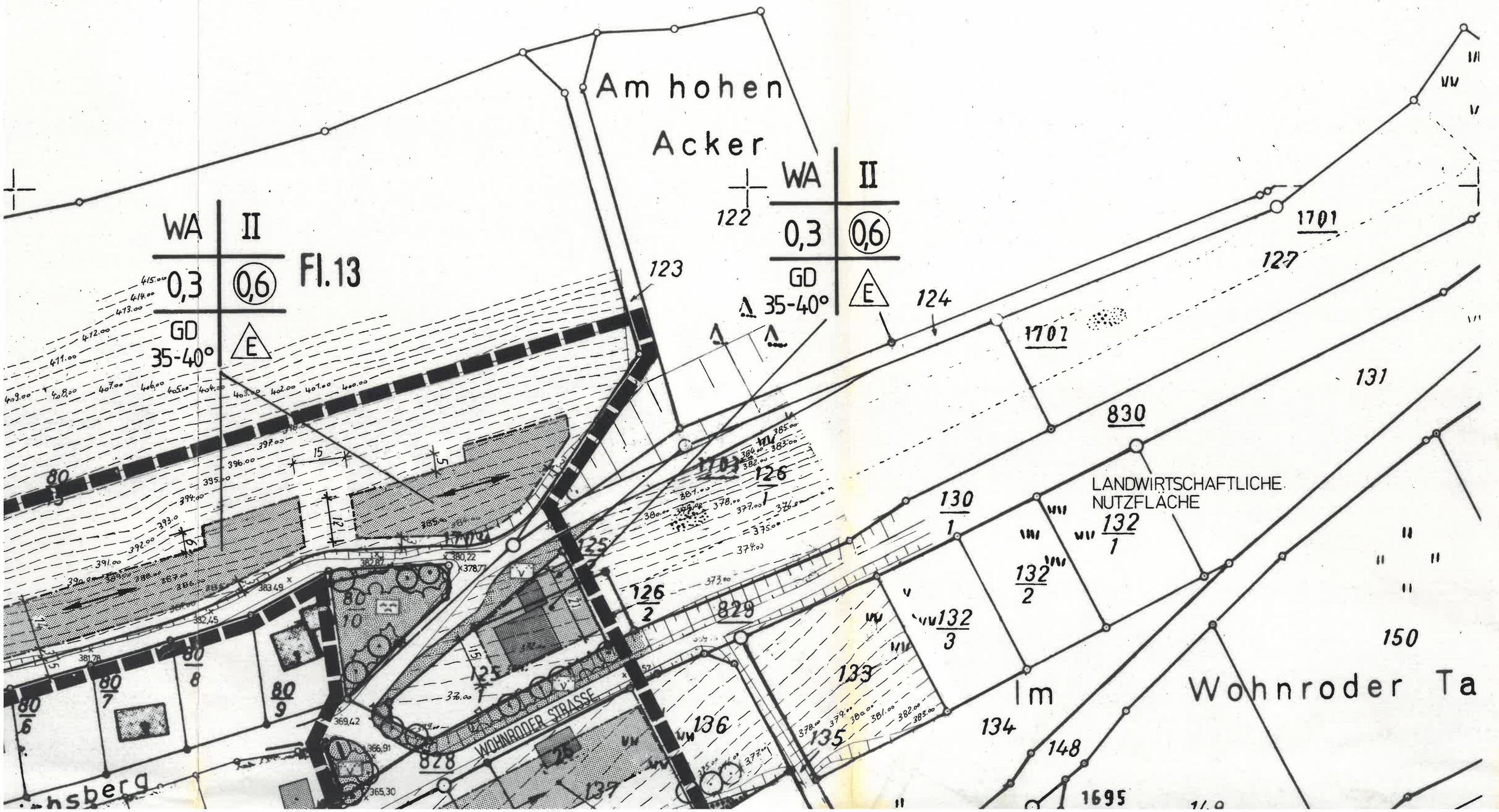
## Änderungsbereich 2

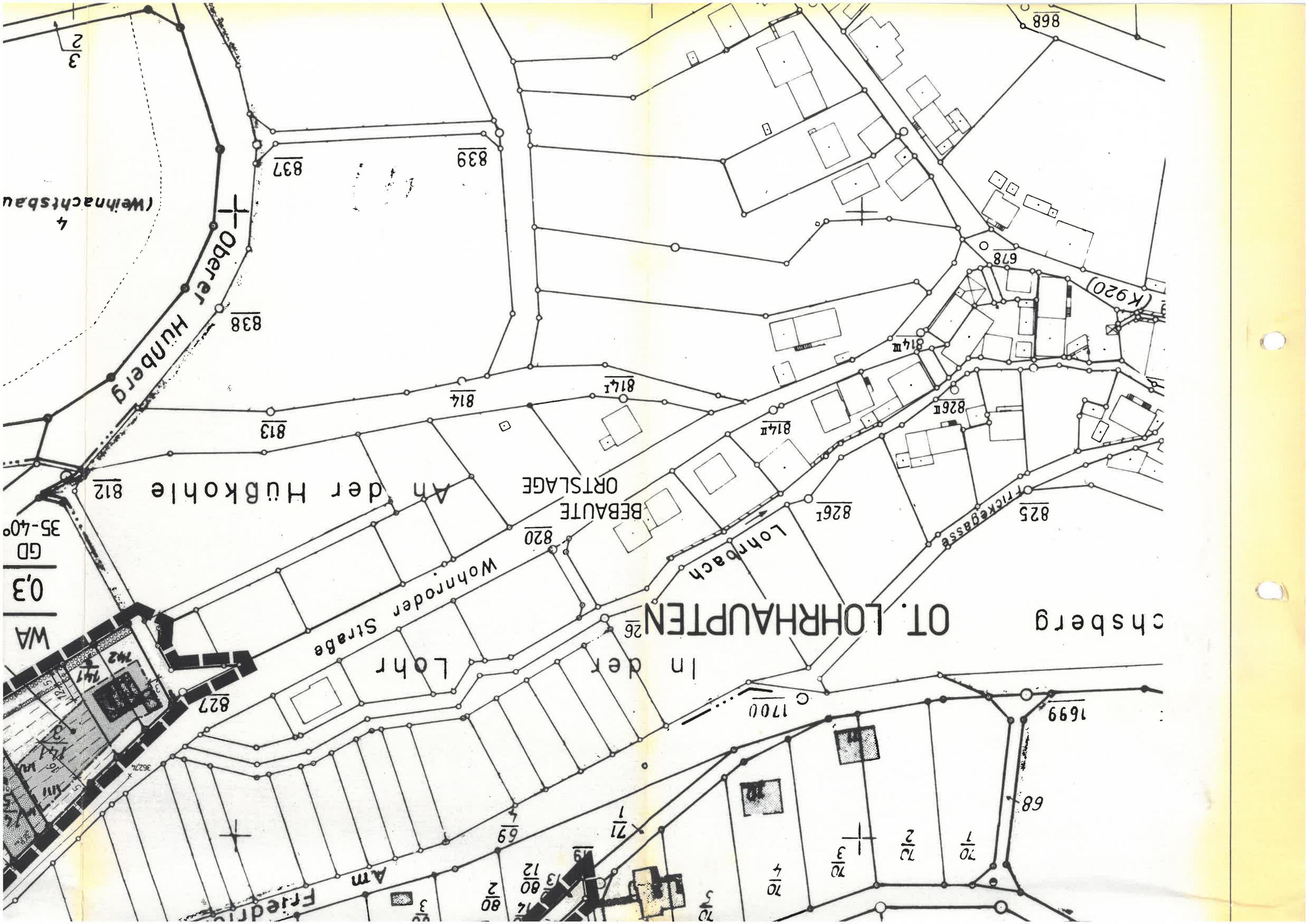
Aufgrund der Hangneigung und des schmalen Grundstückszuschnittes hat sich keine funktionsgerechter Kinderspielplatz einrichten lassen. Die Gemeinde hat deshalb in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baugebieten einen neuen Spielplatz hergestellt, so daß die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche der

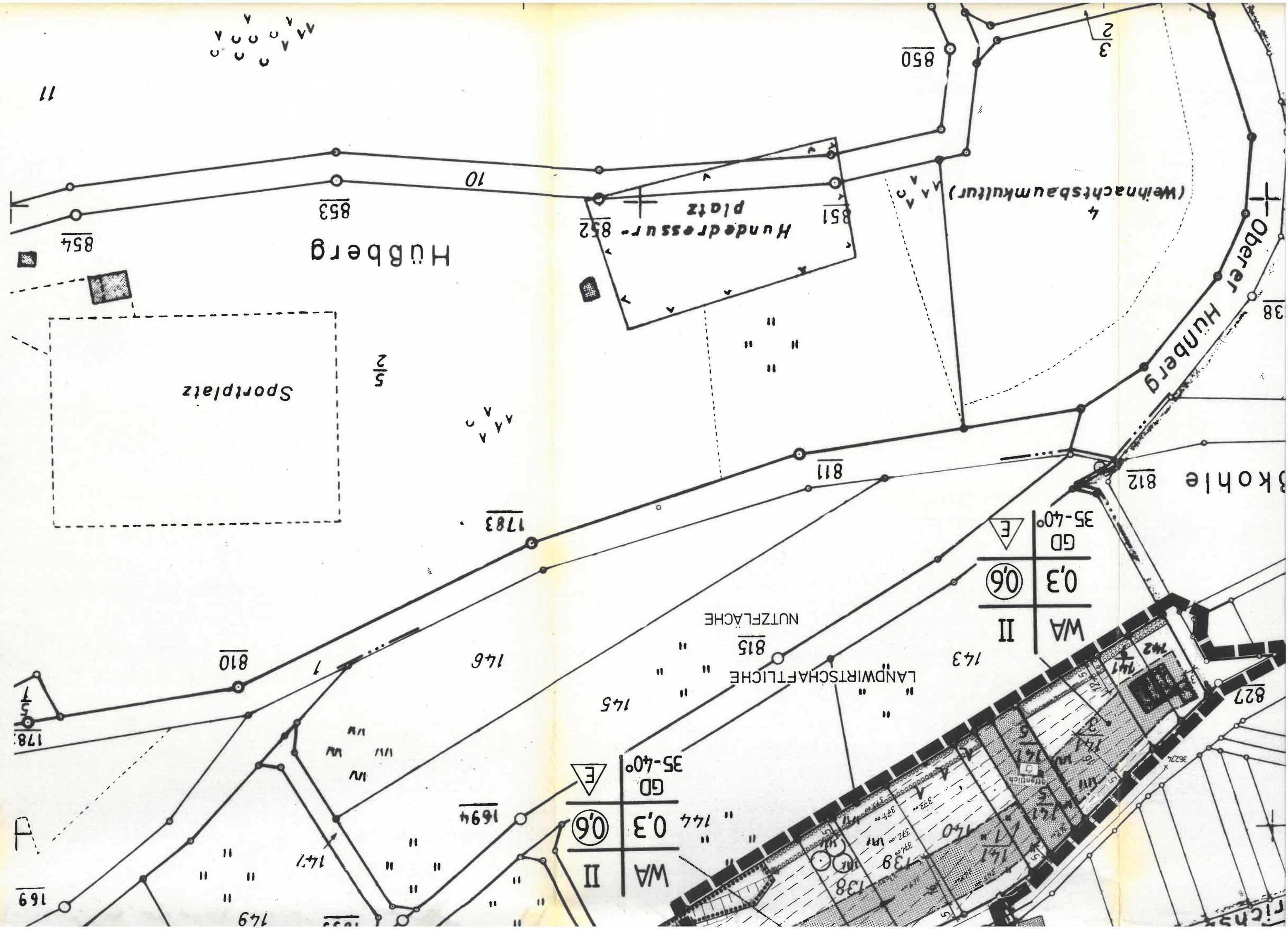
- überbaubaren Fläche zugeführt wird.  
Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.











# ZEICHENERLÄUTERUNG

## FÜLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL 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 WOHNGEBIEKT § 4 BauNVO

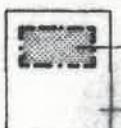
z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTGRENZE §§ 16 u. 20 BauNVO

z.B. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL §§ 16 u. 19 BauNVO

z.B. 0,6 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	
Wohnröder Straße		

\* 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  $35^\circ$ ; die höchstzulässige Dachneigung  $< 40^\circ$ .

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



X 365, 30	<b>HOHENPUNKTE (VORHANDENE HOHEN)</b>
	VORHANDENE HOHENLINIEN
	VORHANDENE BOSCHUNGEN
	MASSLINIE - MASSZAHN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
137	

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.  
Sollte diese Bäume über das erordnerliche Maß hinaus zu  
wirtschaflichem Nutzen und besonderen Auswirkungen führen, so  
sollte das Bauland zu Pfosten und zu Pfosten mit einer Nutz-  
fläche ist in unmittelbarer Nähe ein entsprechender Baum  
schnitzbereiche auf, die Beseitigung ist zu Pfosten.  
Bausatzweise ist in unmittelbarer Nähe ein entsprechender Baum  
neu zu pflanzen.

4. PFLENZBUNDUNG NACH § 9 (1) Nr. 25 b BAUGB

Innenhalb der Umgrenzung ist eine dichte Bepfanzung  
staudortgerechten Bäumen und Strauchern auszuführen. Dabei  
sind auf je 50 m<sup>2</sup> Pfanzfläche 2 Bäume und 48 Straucher zu  
pflanzen und zu Pflegem (das entspricht 1 Pfanne pro m<sup>2</sup>).

3. PFLENZBUNDUNG NACH § 9 (1) Nr. 25 a BAUGB IN FLÄCHENHAFTER UMGRENZUNG

Vorläufigen sind als zusammenhängende Rasenflächen mit  
Stäben 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen herzu-  
stellen. Es dürfen nur Arten der Artenliste 1 verwandt werden.

2. IM VORGARTENBEREICH SIND NUTZGÄRTEN UNZULÄSSIG

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht  
überbaubaren Grundstücke als Gärten - oder Grünflächen  
anzulegen und zu unterhalten.  
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Flächenbereich  
laußbaum, der auch in höchstmöglichem Obstbaum sein kann, zu  
pflanzen und zu Pflegen.

1. GRUNFLÄCHEN - UND GEHÖRZÄLTE

Falls Einzelne vorgeschen werden, sind Straßenrechte aus-  
schließlich Holzzäune (Staketenzäunen) oder Hecken (gegessen-  
fälles mit innenlaufendem Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 80 cm  
zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

Die Parkebenen der Baulichen Anlagen hat sich in das Land-  
schaftsbild einzubauen. Grelle Parkebenen sind generell un-  
zulässig. Parkebenen vom abgetrennen Weiß, hellblau bis hellbraun  
und Pflegematerialien sind unzulässig.

4. FARBEBUNG BAULICHER ANLAGEN

Übereinandersteilplatte und Gartengen sind nur innerhalb der über-  
baubaren Fläche zulässig.  
Graugraue sind als Flachdächer oder in der Dachneigung  
gleich dem dazugehörigen Gebäude auszubilden.

GD 35-40° § 9 Abs. 1 BAUGB. IN VERB. MIT § 118 HBO  
GENEGTE DACHFLÄCHEN ZULÄSSIG

6. SONSSTIGE FESTSETZUNGEN



ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB.



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



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

LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25 BAUGB.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER  
LANDSCHAFT



GRUNDANLAGE



KINDERSPIELPLATZ



ZWECKBESTIMMUNG



ÖFFENTLICHE GRUNFLÄCHE

4. GRUNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB.