

1. Bebauungsplanänderung

1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

„Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“

Fassung: **Satzung**

gem. § 10 (1) BauGB

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 1 von 6

Die bisher gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ werden für den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung übernommen und für den gesamten Bebauungsplan wie folgt geändert und ergänzt:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

**II. Bauplanungsrechtlicher Teil**

**II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)**

*Ziffer II.2. wird geändert:*

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen variieren je nach Bereich und Dachform wie folgt:

	Maximale Traufhöhe für	Maximale Traufhöhe für	Maximale Firsthöhe
	1. Satteldach 2. Versetztes Pultdach (23-45°)	1. Einläufiges Pultdach 2. versetztes Pultdach (5-22°) 3. Zeltdach	
A	5,7 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)	6,2 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)	10,7 m ü. OK Achse Plan- straße 1 (in der Gebäudemitte)

## 1. Bebauungsplanänderung

## 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften

## „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 6

	Maximale Traufhöhe für 1. Satteldach 2. Versetztes Pultdach (23-45°)	Maximale Traufhöhe für 1. Einläufiges Pultdach 2. versetztes Pultdach (5-22°) 3. Zeltdach	Maximale Firsthöhe
B	5,3 m ü. OK natürliches Gelände (in der Gebäudemitte)	-	10,3 m ü. OK natürliches Gelände (in der Gebäudemitte)
C	4,3 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)	4,8 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)	9,3 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)
D	4,3 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)	-	9,3 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)
E	5,5 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)	6,0 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)	10,5 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)
F	4,8 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)	5,3 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)	9,8 m ü. OK Achse Planstraße 1 (in der Gebäudemitte)
G	5,7 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)	6,2 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)	10,7 m ü. OK Achse Planstraße 2 (in der Gebäudemitte)
H	5,7 m ü. OK Achse Planstraße 4 (in der Gebäudemitte)	6,2 m ü. OK Achse Planstraße 4 (in der Gebäudemitte)	10,7 m ü. OK Achse Planstraße 4 (in der Gebäudemitte)
I	5,3 m ü. OK Achse Planstraße 4 (in der Gebäudemitte)	5,8 m ü. OK Achse Planstraße 4 (in der Gebäudemitte)	10,3 m ü. OK Achse Planstraße 4 (in der Gebäudemitte)
J	4,8 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	5,3 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	9,8 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)
K	6,0 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	6,5 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	11,0 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)
L	5,7 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	6,2 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	10,7 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)
M	5,5 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	6,0 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	10,5 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)

## 1. Bebauungsplanänderung

1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften  
„Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 6

	Maximale Traufhöhe für 1. Satteldach 2. Versetztes Pultdach (23-45°)	Maximale Traufhöhe für 1. Einläufiges Pultdach 2. versetztes Pultdach (5-22°) 3. Zeltdach	Maximale Firsthöhe
N	5,0 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	5,5 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	10,0 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)
O	5,3 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	5,8 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	10,3 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)
P	4,8 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	5,3 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)	9,8 m ü. OK Achse Planstraße 5 (in der Gebäudemitte)

*Hinweis: Als natürliches Gelände (Bereich B) gilt die Grundstücks-Topographie nach Herstellung der Erschließung, vor Beginn der privaten Baumaßnahmen.*

*Ziffer II.2.1 wird zugefügt:*

Der untere Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe ist in der Tabelle unter II.2 für die unterschiedlichen Gebietstypen festgesetzt. Dieser wird an der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straße gemessen.

*Ziffer II.2.2 wird zugefügt:*

Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

*Ziffer II.2.3 wird zugefügt:*

Die Firsthöhe wird an der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

*Ziffer II.2.4 wird zugefügt:*

Bei einer Dachneigung von 5-22° darf die maximale Traufhöhe um maximal 0,5 m überschritten werden.

*Ziffer II.2.5 wird zugefügt:*

Bei einläufigen Pultdächern darf die maximale Traufhöhe an der höheren Dachseite (Pultfirst) um maximal 3,0 m überschritten werden.

**1. Bebauungsplanänderung**

**1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften  
„Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“**

**Fassung: Satzung**  
gem. § 10 (1) BauGB

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 4 von 6

*Ziffer II.2.6 wird zugefügt:*

Bei versetzten Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als First.

**II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

*Ziffer II.3 wird geändert:*

**Bauweise E 1:**

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

**Bauweise E 2:**

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

**Bauweise D:**

Es ist eine Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Einzelhäuser zulässig, wenn die Grundstücke grundbuchrechtlich vereinigt werden oder eine Vereinigungsbaulast übernommen wird.

**II.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

*Ziffer II.15.1. wird geändert:*

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Die bisher gültigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle“ werden für den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung übernommen und für den gesamten Bebauungsplan wie folgt geändert:

Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)**

#### **III. Bauordnungsrechtlicher Teil**

##### **III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

*Ziffer III.1.1 wird geändert:*

Die Dächer der Hauptgebäude sind entweder

- als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder
- als einläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22° oder
- als versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° oder
- als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22° auszubilden.

*Ziffer III.1.2 wird geändert:*

Abgewinkelte Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**III.2 Doppelhäuser**

*Ziffer III.2 wird geändert:*

Doppelhäuser sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 40° herzustellen. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.1 vorgeschriebenen Dachformen und Grenzwerte zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf eine Dachform einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

*Ziffer III.4 entfällt*

Friesenheim, den 28. November 2011

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



Der Planverfasser

A	$\frac{WA}{2/3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22' DH: SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

B	$\frac{WA}{2 Wo}$	II (I+D)
	0,4	0,8
		SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

C	$\frac{WA}{3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

D	$\frac{WA}{2 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

E	$\frac{WA}{2/3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22' DH: SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

F	$\frac{WA}{3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

G	$\frac{WA}{3 Wo}$	II (I+D)
	0,4	0,8
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

H	$\frac{WA}{2/3 Wo}$	II (I+D)
	0,4	0,8
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22' DH: SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

I	$\frac{WA}{2/3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22' DH: SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

J	$\frac{WA}{2/3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22' DH: SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

K	$\frac{WA}{3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

L	$\frac{WA}{2/3 Wo}$	II (I+D)
	0,4	0,8
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22' DH: SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

M	$\frac{WA}{3 Wo}$	II (I+D)
	0,4	0,8
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

N	$\frac{WA}{3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

O	$\frac{WA}{2/3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22' DH: SD 40'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

P	$\frac{WA}{3 Wo}$	III (I+U+D)
	0,4	1,0
		SD 30-45' VPD 5-45' ZD 5-22' PD 5-22'
Siehe Ziffer II.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen		

# Gemeinde Friesenheim



1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengärtle"  
Ergänzende Nutzungsschablone

Plandatum: 28.11.2011  
Bearbeiter: Burg/Koch  
Projekt-Nr: S-11-034

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
ALS HÖCHSTMASS
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

## BAUWEISE, BAUGRENZEN



NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
AUSNAHME EINZELHÄUSER

Gemeinde Friesenheim 1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengürtle" Stand Sitzung 28.11.2011

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

SD SATTELDACH

VPD VERSETZTES PULTDACH

Gemeinde Friesenheim 1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengürtle" Stand Sitzung 28.11.2011

ZD ZELTDACH

Gemeinde Friesenheim 1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengürtle" Stand Sitzung 28.11.2011

PD PULTDACH

Gemeinde Friesenheim 1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengürtle" Stand Sitzung 28.11.2011

## NUTZUNGSSCHABLONE:

BAUGEBIET MAXIMALE ZAHL DER WOHNUNGEN	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAXIMAL
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG (örtl. Bauvorschrift)

MAXIMALE TRAUF- UND FIRSHÖHE

## Gemeinde Friesenheim

1. Bebauungsplanänderung "Auf dem Friedrichsberg/Im Benzengürtle"  
Ergänzende Legende



Plandatum: 28.11.2011  
Bearbeiter: Burg/Koch  
Projekt-Nr: S-11-034

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de