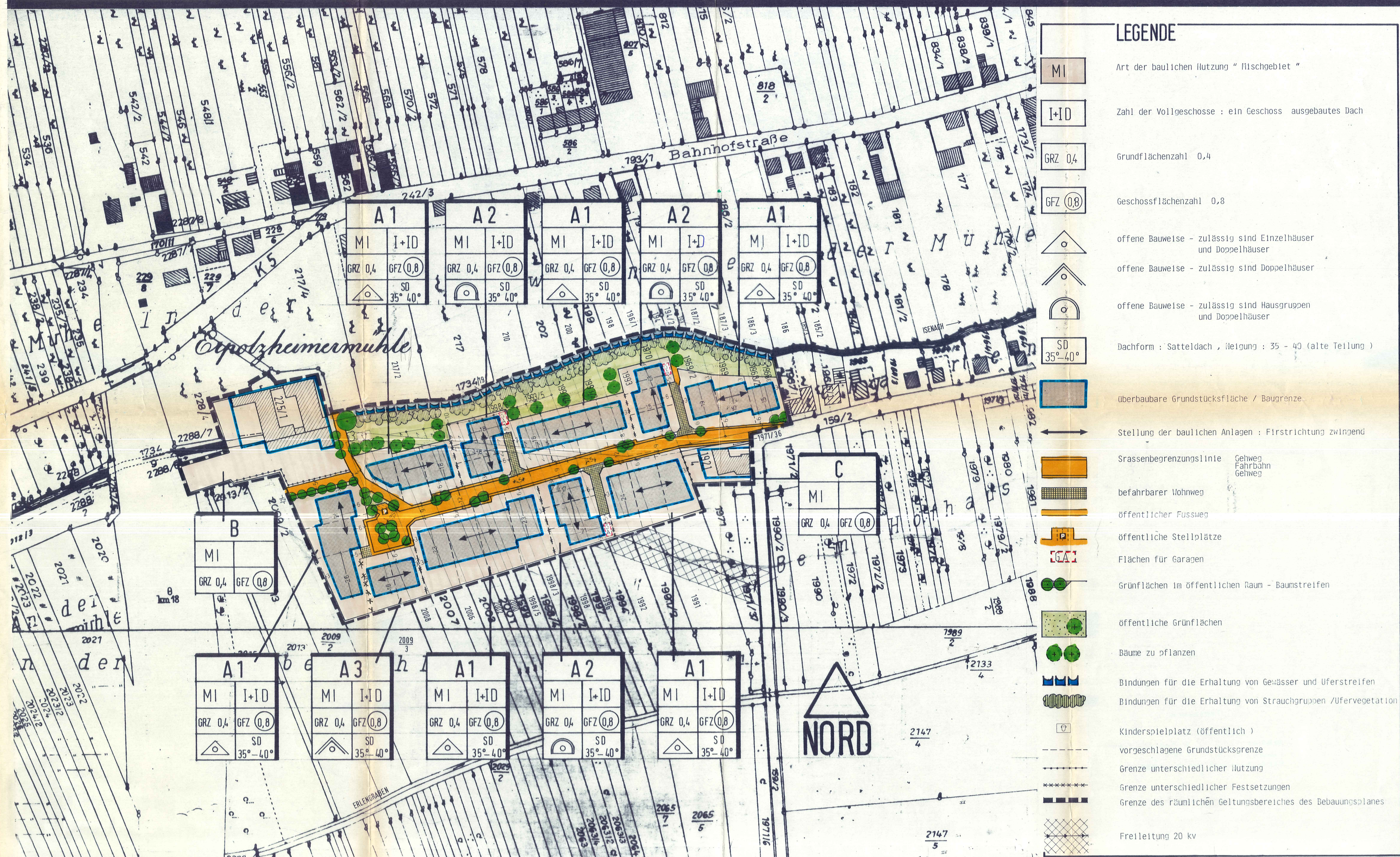


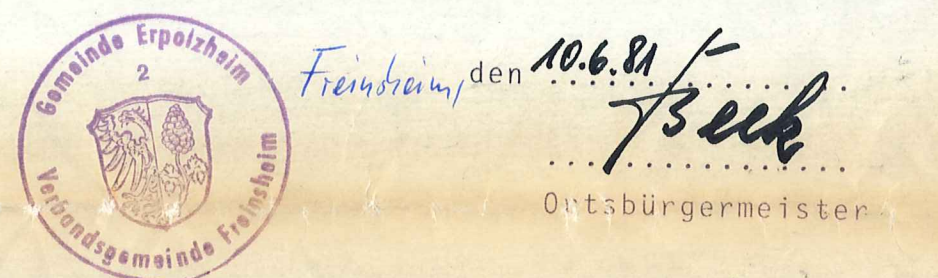
BEBAUUNGSPLAN 'AN DER OBERMÜHLE' GEMEINDE ERPOLZHEIM



- ### LEGENDE
- MI Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet"
 - I+D Zahl der Vollgeschosse : ein Geschoss ausgebautes Dach
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl 0,8
 - SD offene Bauweise - zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
 - SD offene Bauweise - zulässig sind Doppelhäuser
 - SD offene Bauweise - zulässig sind Hausgruppen und Doppelhäuser
 - SD Dachform : Satteldach, Neigung : 35 - 40 (alte Teilung)
 - [Blue Box] überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze
 - [Orange Box] Stellung der baulichen Anlagen : Firststrichung zwingend
 - [Yellow Box] Strassenbegrenzungslinie
 - [Green Box] befahrbarer Wohnweg
 - [Blue Box] öffentlicher Fussweg
 - [Red Box] öffentliche Stellplätze
 - [Green Box] Flächen für Garagen
 - [Green Box] Grünflächen im öffentlichen Raum - Baumstreifen
 - [Green Box] öffentliche Grünflächen
 - [Green Box] Bäume zu pflanzen
 - [Green Box] Bindungen für die Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen
 - [Green Box] Bindungen für die Erhaltung von Strauchgruppen / Ufervegetation
 - [Green Box] Kinderspielfläche (öffentlich)
 - [Green Box] vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - [Green Box] Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - [Green Box] Grenze unterschiedlicher Festsetzungen
 - [Green Box] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - [Green Box] Freileitung 20 kv

GENEHMIGUNGSVERMERKE

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.7.1981 beschlossen
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1) BBAUG erfolgte am 1.8.1981
3. Die Bürgerbeteiligung gem § 2a BBAUG erfolgte durch Bekanntmachung im Anhalt der VG Erpolzheim
4. Der Gemeinderat hat die Annahme u. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen am 29.10.1981
5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gem. § 2a Abs. 6 BBAUG am 4.11.1981
6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 11.12.1981 bis 12.1.1982 aus.
7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 8.1.1982 gem. § 2a Abs. 6 BBAUG geprüft.
8. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde als Satzung gem. § 10 BBAUG beschlossen am 18.1.1982
9. Genehmigungsvermerk (§ 11 BBAUG)
10. Die Bekanntmachung gem. § 12 BBAUG erfolgte am 18.1.1982



ZUR FERTIGUNG
GENEHMIGT
 Mit Verf. vom 21. Okt. 1981 Az: 610-131-Z-05/ER-2/1K
 Heutzelstr. 10, 21. Okt. 1981
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
 i.A.
[Signature]

Amtsplan

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN!

BBAUG in Verbindung mit BauNVO

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bereich A

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2)

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind ebenfalls nicht zulässig.

Bereich B - Flurstr. 225/1

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4)

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind ebenfalls nicht zulässig.

Bereich C - Flurst. 1971/4 und 1977/36

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2)

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenanlagen, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Z = Zahl der Vollgeschosse
 Z = I + D, ein Geschoss + ausgebautes Dach
 Die Höchstgrenze der GRZ = 0,4
 Die Höchstgrenze der GFZ = 0,8

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG und § 22 BauNVO)
 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 Es sind Flächen festgesetzt, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Häusergruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO), siehe Planeintrag

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)

Die in der Plandarstellung eingetragenen Firststrichungen sind zwingend einzuhalten.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAUG)

1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (gebäudeintegriert) oder auf den in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAUG)

Die Höhe des Erdgeschossbodens, gemessen an der Geländeoberkante muß mindestens 0,5 m betragen und darf 0,5 m nicht überschreiten.
 Bei den baulichen Anlagen kann der Keller nur mit einer Abwasserhebeanlage entwässert werden.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeintragungen in:
 - Fahrbahn, verkehrsberuhigt gestaltet, siehe Planeintrag
 - öffentliche Stellplätze im Straßenraum
 - Gehweg
 - Wohnwege: nur von Anliegern zu befahren und dementsprechend verkehrsberuhigt und fußgängerfreundlich gestaltet. (Siehe Grünstellungsplan zum Bebauungsplan)

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAUG)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind Grünflächen anzulegen und großkronige einheimische Laubbäume anzupflanzen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung der Ufergehölze und des Gewässers durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. (Siehe Grünstellungsplan zum Bebauungsplan)

1.8 Bindungen für die Erhaltung von Straßen und Uferstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Das Ufergehölz des Bachlaufes entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf eine Tiefe von mindestens 10 m dauernd unversehrt zu erhalten, zu pflegen und der natürliche Nachwuchs zu belassen. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung der Ufergehölze und des Gewässers durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. (Siehe Grünstellungsplan zum Bebauungsplan)

1.9 Im oben bezeichneten Bereich sind ferner unzulässig:

Die Errichtung von gemauerten oder betonierten Böschungen und Mauern sowie auch nur eine teilweise Verrohrung des Bachlaufes.
 Entlang des Bachlaufes ist ein Räumungsweg von 2m vorgesehen.

2. RAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 12 BauNVO in Verbindung mit § 1 der 8. LVO zur Durchführung der LBAU)

2.1.1 Dachgestaltung

- Für den gesamten Bereich sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° mit roter Ziegleindeckung zwingend vorgeschrieben. Die Firststrichungen sind mit Planeintrag zwingend vorgeschrieben.
- Die Traufausbildung darf 0,3 m Höhe nicht überschreiten
- Anbauten sind nur in Verbindung mit einer Dachflächenverlängerung möglich (max. 12 m²)
- Flachdächer sind auch an untergeordneten Bauteilen nicht zulässig.

2.1.2 Wandgestaltung der baulichen Anlagen

Verblendung der Außenwände mit glasiertem Material sowie auffällige Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 12 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO): Festsetzungsatzung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind gärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Einzelbäumen zu gestalten. (Siehe Grünstellungsplan zum Bebauungsplan)

- Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden
 - Auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite sind Aufschüttungen bis zu 0,5 m zulässig.
 Abgrabungen sind nicht zulässig.

Auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite sind Aufschüttungen bis zu 0,5 m und Abgrabungen bis zu 1 m Höhe und 5 m Tiefe über 2/3 einer Kante der überbauten Fläche zulässig.

1.2 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 12 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO: Gestaltungsatzung)

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den Wohnwegen sind nur als Hecken zulässig mit einer maximalen Höhe von 0,8 m.

Alle übrigen Einfriedungen sind als beidseitig eingewachsene Knotenflechte mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig.

GEMEINDE / STADT: **ERPOLZHEIM**
 Zur Verfügung vom: 2. Oktober 1981
 Az.: 51/Ver-03-001-Regelbau/15

PLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN — M. 1:1000 —
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"AN DER OBERMÜHLE"

GEZEICHNET	BA / KO
DATUM	
ÄNDERUNG	DATUM IND.

ARU-PLAN
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR, STÄDTEBAU- RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR.
 BACHTLER BENDER MECKLER
 WISSENSCHAFTLICHE UND KUNSTLERISCHE BERATUNG: DR. ING. DENNHART
 PROF. DIPL.-ING. WUJST
 RICHARD-WAGNER-STR. 67
 TELEFON: 0631/61036/37