

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500

GEMEINDE ERPOLZHEIM

"AN DER OBERMÜHLE ÄND. I"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE					
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB					
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB					
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	19.10.99				
ENDGÜLTIGE FASSUNG					



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE

DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL

ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE

67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23

TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

A. Zeichnerischer Teil

1. Bebauungsplan

B. Schriftlicher Teil

- | | | |
|----|----------------------------------|------------|
| 2. | Planungsrechtliche Festsetzungen | Gem. BauGB |
| 3. | Örtliche Bauvorschriften | Gem. LBauO |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB in Verbindung mit BauNVO)

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1. 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. (§ 6 Abs. 2 Nr. 8)

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

Bereich B - Flurst. 225/3

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs.2 Nr.5)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6)
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. (§ 6 Abs.2 Nr.8)

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

Bereich C – Flurst. 1971, 1971/4, 1971/41, 1994/10

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen: 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)
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs.2 Nr.5)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6)
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. (§ 6 Abs.2 Nr.8)

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

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Z = Zahl der Vollgeschosse

Z = II, zwei Geschosse

Die Höchstgrenze der GRZ = 0,4

Die Höchstgrenze der GFZ = 0,8

2.2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 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

2.3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

- 2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 2.4.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(gebäudeintegriert) oder auf den in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen.
- 2.4.2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.5. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Gradienten) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte. Die Oberkante des Fertigbodens über dem Kellergeschoss darf eine Höhe von + 0,80 m nicht überschreiten.

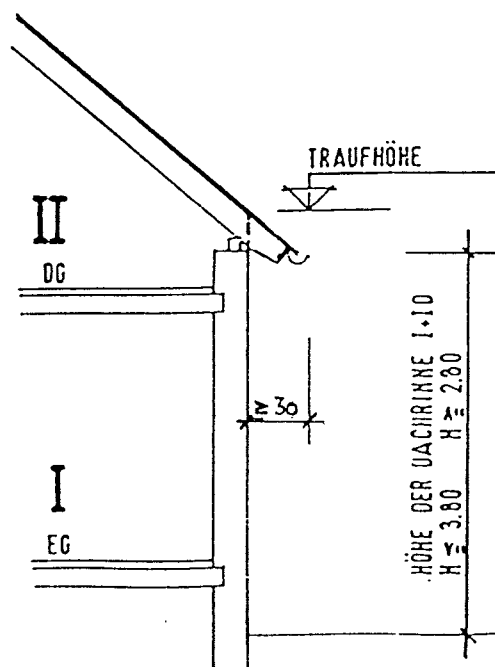
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall nach §31 BauGB erteilt werden, wenn die Grundstücksverhältnisse bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Liegt diese Härte vor, kann die Höhenlage bis maximal 1,19 m zugelassen werden.

Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen über die Höhe der Dachrinne erfüllt sind.
Die Oberkante der Dachrinne darf eine Höhe von +3,80 m nicht überschreiten und muß mind. + 2,80 m betragen.(vergl. Skizze)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Garage darf eine Höhe von + 0,30 m nicht überschreiten.

Hinweis: Kellergeschosse der baulichen Anlagen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht immer im freien Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen und zu entwässern. Für die im UG angeordnete Nassräume sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen.



2.6. Zahl der Wohnungen im Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet C sind maximal 4 Wohnungen auf den Flurstücken 1971, 1971/4, 1971/41, 1994/10 zulässig.

2.7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Fahrbahn, verkehrsberuhigt gestaltet, siehe Planeintrag
- öffentliche Stellplätze im Strassenraum
- Gehweg
- Wohnwege: nur von Anliegern zu befahren und dementsprechend verkehrsberuhigt und fußgängerfreundlich gestaltet.

2.8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind Grünflächen anzulegen und großkronige einheimische Laubbäume anzupflanzen.
Die Grünflächen und Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.

2.9. Bindung für die Erhaltung von Strassen und Uferstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Ufergehölz des Bachverlaufes entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf eine Tiefe von mindestens 10m 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.

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.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 LBauO)

3.1.1. Dachgestaltung

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

3.1.2. Wandgestaltung der baulichen Maßnahmen

- Verblendung der Aussenwandflächen mit glasiertem Material sowie auffallende Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.

3.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Strassenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind gärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Einzelbäumen zu gestalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.
- Auf der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite sind Aufschüttungen bis 0,5m zulässig.
- Abgrabungen sind nicht zulässig.
- Auf der dem Verkehrsraum abgewandten Seite sind Aufschüttungen bis zu 0,5m und Abgrabungen bis zu 1m Höhe und 5m Tiefe über 2/3 einer Kante der überbauten Fläche zulässig.

3.3. Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung

- Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und in den Wohnwegen sind nur als Hecken oder als Holzzaun zulässig, oder als Holzzaun mit Sockel aus Mauerwerk oder Beton, Sockelhöhe max. 30 cm, zulässige Gesamthöhe max. 80 cm, Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune, Farbe Grün, Höhe max. 80 cm zulässig.