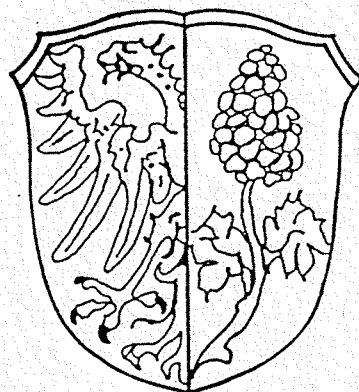


ORTSGEMEINDE

ERPOLZHEIM



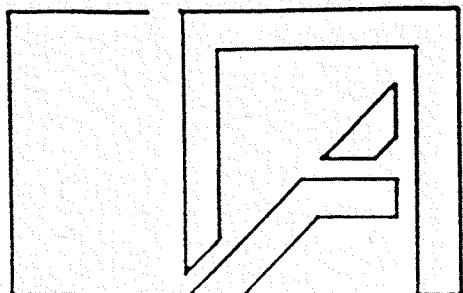
# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:500

"BAHNHOFSTRASSE WEST"

STAND 27.10.1992



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITECTEN  
6714 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

## INHALTSVERZEICHNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

#### 1. Zeichnerischer Teil

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

#### 2. Schriftlicher Teil

- 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
- 2.3. Örtliche Bauvorschriften

## 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

=====  
( § 9 Abs. 1-3 BauGB )  
=====

a) Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr 1 BauGB +

-----  
§ 1-15 BauNVO )  
-----

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind in Gebiet "A" (Ziffer Analog § 6 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank-, und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

Zulässig sind in Gebiet "B" (Ziffer Analog § 6 BauNVO)

2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank-, und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gem. §1 Abs.5 BauNVO

1. Wohngebäude, sowie Wohnungen in den Gebäudearten 2-6
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

-----  
i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO )  
-----

Festlegung gem. Planeintrag. Diese Werte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Vorschriften der LBauO, nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

c) Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

---

Die Bauweise wird gem. § 22 BauNVO als offene Bauweise festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

d) Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

---

Die Gebäude sind parallel zu den Strassenseitigen Baugrenzen ( § 23 Abs. 3 BauNVO ) zu errichten. Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

e) Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

---

( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )

---

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen im Bauwuch sind bis max. 8 m Länge zulässig.

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

f) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

---

( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

---

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten.

g) Private Grünflächen - Dauerkleingärten

---

( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

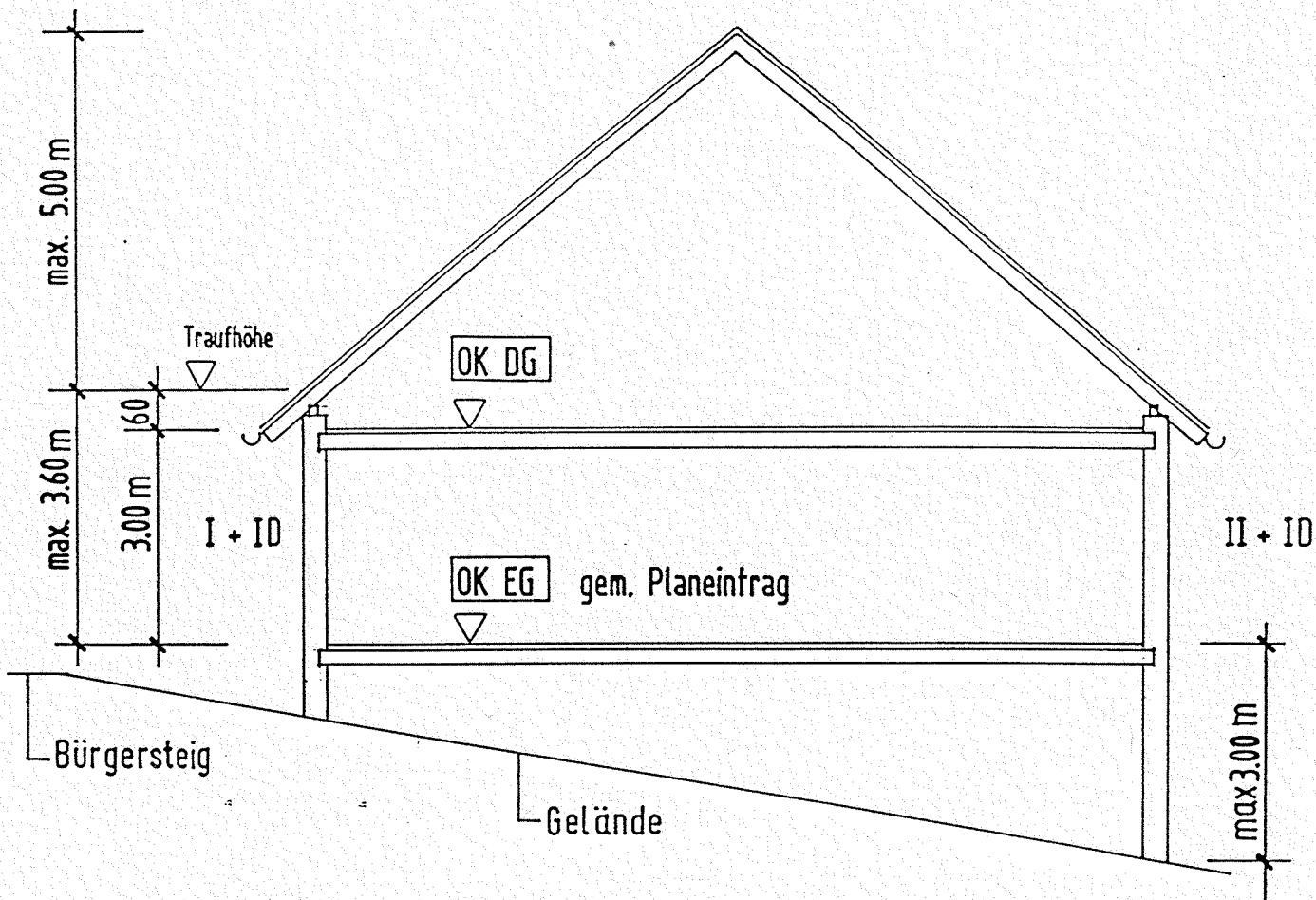
---

Festlegung gem. Planeintrag.

h) Höhenlage der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 2 BauGB )

Bezugspunkt für die Höhenfestlegung ist der in der Planzeichnung eingetragene Punkt  $\pm 0.00$

Höhen gemäß Planeintrag. Sie geben OK Erdgeschoßfußboden an und sind max. Höhen. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig. Diese Höhen gelten nicht für Garagen im Bauwuch, hier gilt die Regelung nach § 8 (10) LBauO.



Hinweis: Kellergeschosse der baulichen Anlagen sind auf Grund der topografischen Verhältnisse nicht immer im freien Gefälle an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen und zu entwässern. Für die im UG angeordneten Naßräume sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

i) Fachbehördliche Hinweise  
-----

Mit Schreiben vom 18.04.1991 bittet das Landesamt für Denkmalpflege um folgenden Hinweis:

Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 FF) hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten hat die ausführende Baufirma dem Landesamt für Denkmalpflege

Amt Speyer

Kleine Pfaffengasse 10

6720 Speyer

Tel. 06232/107-300

zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

2.2. Festsetzungen zu Grünordnung ( § 9 Abs.1 Nr.25 a+b BauGB)  
=====

a) Anpflanzen von Bäumen  
-----

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind großkronige, einheimische (landschaftstypische) Laubbäume anzupflanzen. Vorgeschlagen werden: Linde, Ahorn, Kastanie, Platane. Die Bäume sind als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,50 m zu pflanzen.

b) Erhaltung von Bäumen  
-----

Die in der Plandarstellung besonders bezeichneten Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften nach LBauO

=====

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986  
(GVBL. 1987 S. 48)

### a.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

-----

#### Dachform:

-----

Für den Teilbereich "A" des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Für den Teilbereich "B" des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung zwingend vorgeschrieben. Nebenfirste dürfen nur rechtwinklig zum Hauptfirst verlaufen und sollen mindestens 80 cm niedriger als der Hauptfirst sein.

Der Hauptfirst muß von einem Giebel zum anderen verlaufen. Auf Garagen, die im Bauwich errichtet werden, sind Flachdächer zulässig.

#### Dachneigung:

-----

Die Dachneigung der Satteldächer ist festgesetzt gem. Planeintrag. Bei Doppelhäusern und bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen. Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

#### Dacheindeckung:

-----

Zulässig sind nur naturrote Ziegel als Dacheindeckung. Schwarze, braune, dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

## Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern

---

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Zur Gliederung der Dachflächen ist eine Kombination aus mehreren (höchstens 3 Stück) Dachaufbauten möglich. Straßenseitig darf die Einzelbreite nicht mehr als 2,50 m betragen, gemessen an der breitesten Stelle. Die Gauben sind achsial über den Fenstern oder Erkern anzuordnen. Der seitliche Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,00 m betragen. Zum öffentlichen Straßenraum sind höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig. Ihre Einzelgröße darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Dacheinschnitte zum öffentlichen Straßenraum als Loggia oder Dachbalkone sind unzulässig. Auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite sind Dacheinschnitte und/oder Dachaufbauten bis zu einer Größe von 40% der Länge des Daches zulässig. Der seitliche Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen.

## b.) Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

---

### Fensteröffnungen zum öffentlichen Straßenraum:

---

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen, d.h. die Fensterhöhe muß größer sein als die Fensterbreite. Fensterelemente, sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig. Möglich sind Holz, Kunststoff und dunkel eloxiertes Leichtmetall.

### Folgende Materialien sind für die Außenwände unzulässig:

---

- Materialien mit glänzender Oberfläche, wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel sind matte Keramikplatten im Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch nicht größer ist, als das DIN-Format eines NF-Ziegelsteines.
- Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallaußenwandverkleidungen, sowie Verkleidungen aus Marmor oder Kunststeinplatten. (außer senkrechte Flächen von Dachgauben).
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Straßenraum.

### Folgende Materialien sollten hauptsächlich Verwendung finden:

---

Putz als Glattputz oder Kellenwurfputz, Holz, Sandstein oder Sandsteinähnliche Materialien.

### Farbgestaltung der Fassaden:

---

Die Verwendung greller Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

### Gestaltung der Werbeanlagen:

Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3+5 der LBauO genügen.

Untersagt sind:

- die störende Häufung
  - die Verwendung von Blinklichtern und laufenden Schriftbändern.
- Werbeanlagen dürfen nur waagrecht oder senkrecht an der Gebäudewand angebracht werden.

Waagerechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie mit ihrer Oberkante nur bis zur Oberkante der Erdgeschoßdecke reichen und nicht mehr als 30 cm auskragen. Die Höhe der Werbeanlagen darf 60 cm nicht überschreiten.

Senkrechte Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie einschließlich der Befestigung nicht mehr als 60 cm aukragen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Ihre Oberkante darf nicht über die Traufe hinausragen.

Ausnahmen können bei künstlerisch und historisch wertvollen Werbeanlagen zugelassen werden.

### c) Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Stellplätze oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Ziergärten anzulegen und instandzuhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind landschaftsgerechte Baum- und Strauchpflanzen anzulegen. Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden.

#### Artenauswahl

##### - Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	(Ahorn)	
Inglans regia	(Walnuß)	Straßenraum
Obstgehölze i. S.		
Prunus i. S.	(Kirsche)	Straßenraum

##### - Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	(Feldahorn)	
Carpinus betulus	(Hainbuche)	
Prunus i. S.	(Kirsche)	
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	

- Gehölze

Cornus	i. S.	(Hartriegel)
Corylus avellana		(Haselnuß)
Euonymus europaeus		(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare		(Liguster)
Prunus	i. S.	(Kirsche)
Rosa	i. S.	(Rosen)

- Kletter- /Rankpflanzen

Hedera Helix		(Efeu)
Parthenocissus	i. S.	(Wilder Wein)
Clematis	i. S.	(Waldrebe)
Wisteria sinensis		(Wisterie/Glycinie)