



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND • BAHNHOFSTR. 23
TELEFON 06353 / 6618 • TELEFAX 06353 / 6610

BERATUNG
GUTACHTEN
PLANUNG
BAULEITUNG

Planungsstand 29.04.2014

ORTSGEMEINDE ERPOLZHEIM
BAULEITPLAN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
„HAUPTSTRASSE – SÜD,
GEM. § 13 A BAUGESETZBUCH“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung zum Bebauungsplan

- 1.1. Ausgangssituation/ Bestand im Planungsgebiet
- 1.2. Verkehrliche Anbindung
- 1.3. Erfordernis der Planaufstellung
- 1.4. Erschließung
 - 1.4.1 Verkehrserschließung
 - 1.4.2 Abwasserkanal
 - 1.4.3 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

2. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3. Begründung einzelner Planungsinhalte

- 3.1. Bebauung und Ergänzung der Bebauung
- 3.2. Veränderung der versiegelten Flächen
- 3.3. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

1. Begründung zum Bebauungsplan

1.1 Ausgangssituation/ Bestand im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Hauptstraße - Süd -“ befindet sich südöstlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Erpolzheim. Das Geländeprofil des Plangebietes fällt von Nord nach Süd ab. Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich mit Gewächshäusern, als Hofflächen und als Grünflächen genutzt. Im Osten, Norden und Westen grenzt der gewachsene Ortskern der Gemeinde Erpolzheim an das Plangebiet. Hier finden sich Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude aus verschiedenen Siedlungsjahren. Südlich des Plangebietes schließen die Isenach und im Anschluss das Wohngebiet „Südlicher Ortsteil“ an. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VG Freinsheim als gemischte Baufläche dargestellt.

Eine Bebauung ist somit dem Grunde nach zunächst nur in Teilbereichen zulässig (§ 34 BauGB).

Um die bauliche Nutzung des gesamten Bereiches zu ermöglichen, hat der Gemeinderat Erpolzheim, in der Sitzung vom 04.02.2014 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen.

1.2 Verkehrliche Anbindung

Geplant ist, im Bereich des Bebauungsplanes die Grundstücke über die Hauptstr. L526 zu erschließen. Die Anbindung erfolgt über die bereits vorhandenen Hofeinfahrten auf den Flurstücken 68, 64/1, 60/2, 60/3.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine planungsrechtliche Absicherung durch Bauleitplanung notwendig.

Um die zunehmende Ausweisung von Neubaugebieten zu minimieren, ist es deshalb sinnvoll, die vorhandenen Freiflächen im Ortskern als Dorfgebiet auszuweisen und zu entwickeln.

Zur Sicherung der Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Erpolzheim in seiner Sitzung am 04.02.2014 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufzustellen.

1.4 Erschließung

1.4.1 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung sind keine zusätzlichen öffentlichen Straßen erforderlich. Die Erschließung erfolgt von der Hauptstr. L526 über die vorh. Hofeinfahrten.

1.4.2 Abwasserkanal

Die Entwässerung der Grundstücke und vorh. Gebäude erfolgt für Schmutz+ Regenwasser über vorh. Anschlüsse in den Mischwasserkanal der Gemeinde Erpolzheim, Lage in der Hauptstr.

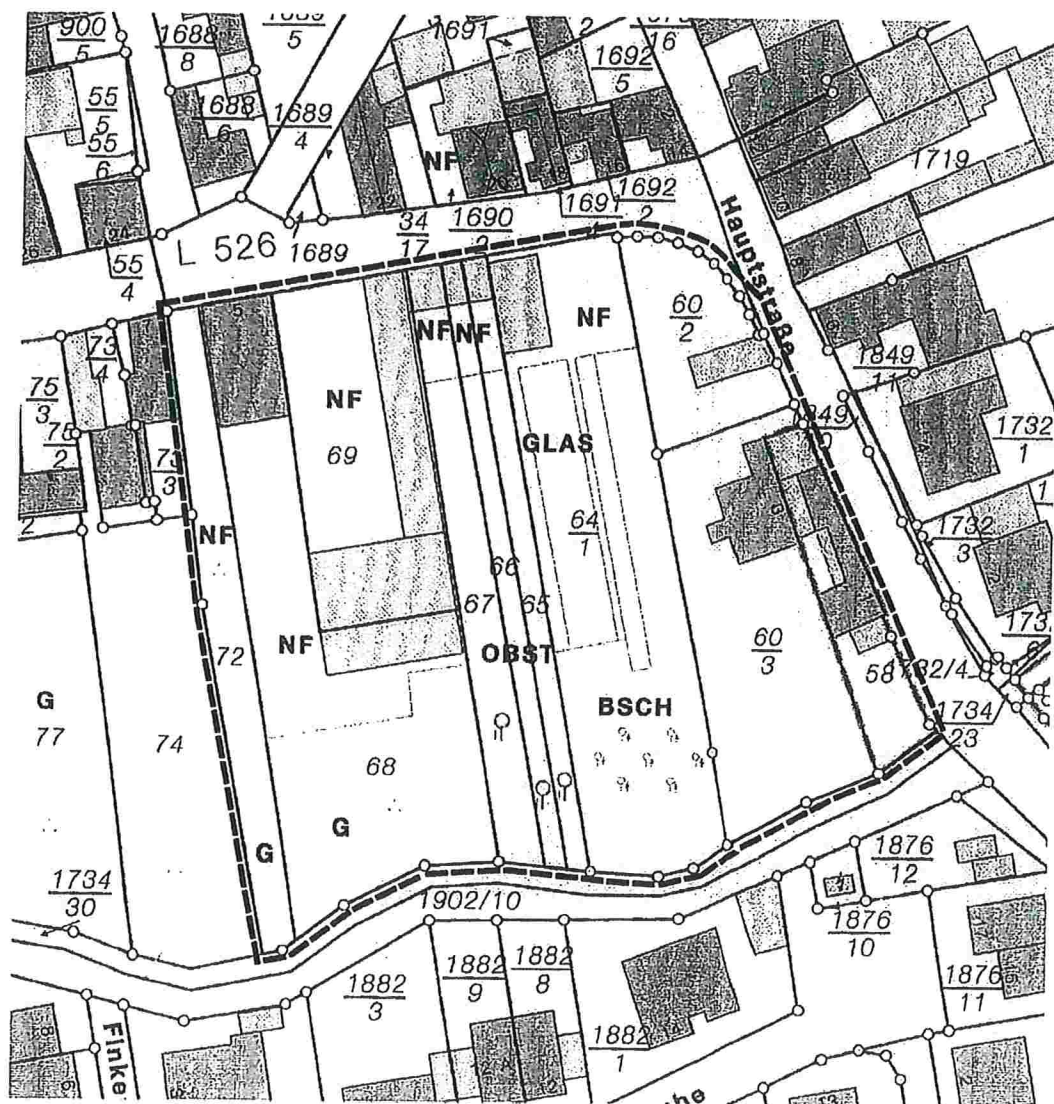
Bei den zusätzlichen Gebäuden und Gebäudeerweiterungen wird das Schmutzwasser ebenfalls über vorh. Hausanschlüsse in den Mischwasserkanal geleitet. Der Regenwasserausgleich der zusätzlichen Dachflächen wird über Zisternen sichergestellt. Die auf den Privatgrundstücken geplanten Zisternen sind in einer Größe von 5 m³ / 100m² zusätzlich versiegelter Fläche zu bemessen. Der Überlauf erfolgt in Versickerungsmulden oder in den Mischwasserkanal. Die Entscheidung wird durch die Stellung eines Entwässerungsantrages durch die VG getroffen.

1.4.3 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Erfolgt über vorhandene oder neu zu erstellende Hausanschlüsse über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Hauptstraße.

2. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB wird festgelegt, dass die Grundstücke, welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, mit einer gestrichelten/ durchbrochenen Linie umrandet sind, als Dorfgebiet gem. § 5 Bau NVO festgesetzt werden.



3. Begründung einzelner Planungsinhalte

3.1 Bebauung und Ergänzung der Bebauung

3.1.1 Flurst. Nr. 72, 69, 68, 67, 66 und 65

Bestehender landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Bei dem bestehenden 2- geschossigen Wohnhaus an der Hauptstraße soll durch Erweiterung der Baufläche eine Renovierungs- und Erweiterungsmöglichkeit sichergestellt werden.

Bei der bestehenden Halle an der Hauptstraße soll der Bestand durch die bebaubare Fläche gesichert sein.

Bei der 2- geschossigen Wohnung zur Halle und Scheune im hinteren Bereich, sind die bebaubaren Flächen erweitert worden.

Bei der vorh. Scheune mit ehemaliger Stallung im hinteren Grundstücksbereich handelt es sich um leerstehende Gebäude ohne Nutzung. Hier soll durch den Bebauungsplan eine Nutzungsänderung wie z.B. Wohnen und Ferienwohnungen mit Nebenräumen möglich sein.

3.1.2 Flurst. Nr. 64/1

Garage und landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude mit Hof. Im hinteren Bereich Gewächshäuser. In diesem Bereich ist ein 2- geschossiges Wohnhaus, mit 2 Wohneinheiten, sowie Nebenräume wie z.B. Büro, Sozial- und Technikräume vorgesehen.

3.1.3 Flurst.- Nr. 60/2, 60/3

Bestehende nicht genutzte 2- geschossige Scheune, Gebäude greift in die Straßenfront ein, (Schmaler Bürgersteig).

Bebaubare Fläche in diesem Bereich ausweisen für 2- geschossiges Wohnhaus.

Bei dem bestehenden 2 ½ - geschossigen Gebäude mit 3- Wohnungen soll durch Erweiterung der Bauflächen eine Erweiterung sichergestellt werden.

Zusätzliche bebaubare Fläche im südlichen Grundstücksbereich für 2- geschossiges Wohnhaus.

3.1.4 Flurst.- Nr. 58

Bestehendes 2- geschossiges Wohnhaus mit Anbauten.

Nur geringfügige Erweiterung der Baufläche möglich.

3.2 Veränderung der versiegelten Flächen

3.2.1 Flurst.- Nr. 72, 69, 68, 67, 66 und 65

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb sind die Hofflächen zwischen Wohnhaus, Halle und Scheune mit Natursteinpflaster, die Hoffläche hinter der Halle im Süden mit Verbundpflaster versiegelt.
Südlich und Westlich der Halle bestehen Grün/ Gartenflächen.
Die Versiegelung wird bei evtl. Erweiterung der Scheune geringfügig vergrößert, dieses wird durch zusätzliche Begrünung ausgeglichen.

3.2.2 Flurst.- Nr. 64/1

Die Erweiterung der Garagen/ Nebengebäude würde sich auf versiegelte Flächen erstrecken (Verbundpflaster).
Die geplanten bebaubaren Flächen befinden sich im Bereich der vorhandenen Gewächshäuser.
Hier erfolgt eine Entsiegelung der Fläche da die Fläche der Gewächshäuser größer ist, wie die bebaubare Fläche.
Für die Behandlung des Oberflächenwassers ist folgende Regelung festzusetzen:
Retention und Versickerung im südlich gelegenen unbefestigten Bereich mit Notüberlauf zum Gewässer (Bodengutachten erforderlich).
Die erforderlichen Genehmigungen sind vom Grundstückseigentümer / Bauherr einzuholen.

3.2.3 Flurst.- Nr. 60/2 und 60/3

Um die beiden nördlichen Baukörper befinden sich befestigte Hofflächen, Verbundpflaster und Betonfläche.
Die südliche Baufläche wird in Gartenland angelegt.
Die Oberflächenwässer sind an den Auslaufkanal des Regenüberlaufes zum Gewässer anzuschließen.

3.2.4 Flurst.- Nr. 58

Das Grundstück ist bis auf Teilbereiche an der Isenach zu 90% versiegelt, hier ist keine Veränderung vorgesehen.

3.2.5 Grünstreifen an der Isenach

Auf dem Flurstück 72, 69, 68, 67, 66, 65, 64/1, 60/3 ist ein 5 m Streifen von Bebauung und Befestigungen (Terrassen) freizuhalten.
Auf dem Flurstück 58 befindet sich eine Befestigung mit Pflaster und eine Gerätehütte.

Die vorhandene Begrünung an der Isenach ist zu erhalten.
Der Grünstreifen ist gem. 2.3 b und 2.3 c der textlichen Festsetzung zu begrünen.

Fazit: Aus landespflegerischer Sicht erfolgen in dem Bereich keine wesentlichen Veränderungen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes soll die Dachform und Neigung an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Deshalb sind im Geltungsbereich des B- Planes nur ortstypische Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer sowie Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit Dachneigung gem. Eintrag in der Nutzungsschablone zugelassen.

Auf untergeordneten Gebäuden, z.B. Garagen, Anbauten, Landwirtschaftliche Hallen, sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zugelassen.

Die Dacheindeckung ist in Form und Farbe der vorh. Dacheindeckungen anzupassen. Dacheindeckungen in Metall sind nicht zulässig.

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Erpolzheim, den 06.05.2014

Bergner
Ortsbürgermeister





DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND • BAHNHOFSTR. 23
TELEFON 06353 / 6618 • TELEFAX 06353 / 6610

BERATUNG
GUTACHTEN
PLANUNG
BAULEITUNG

Planungsstand 29.04.2014

ORTSGEMEINDE ERPOLZHEIM
BAULEITPLAN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
„HAUPTSTRASSE – SÜD,
GEM. § 13 A BAUGESETZBUCH“

TEXTFESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis zum**Bebauungsplan Erpolzheim Hauptstrasse - Süd, gem. § 13 a BauGB“****§ 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 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004, S. 2414) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548) und am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).

1 Zeichnerischer Teil

- 1.1 Bebauungsplan
- 1.2 Integrierter Grünordnungsplan

2 Schriftlicher Teil

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2 Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
- 2.3 Festsetzung zur Grünordnung
- 2.4 Wasserentnahme aus der Isenach
- 2.5 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)**a.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO (4+ 5))****Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO**

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

- (2) Zulässig sind:
- 1.) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
 - 2.) Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungsgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - 3.) sonstige Wohngebäude
 - 4.) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - 5.) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 6.) sonstige Gewerbebetriebe
 - 7.) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.,
 - 8.) Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 5 Abs.(2) BauNVO

- 9.) Tankstellen

b.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 20(1) BauNVO

Festlegung gem. Planeintrag. Diese Höchstwerte 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. BauNVO § 22 Abs. 2 im Gebiet A als offene Bauweise und im Gebiet B als geschlossene Bauweise festgesetzt.

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.

2.2 Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 24 BauGB)

Ein auf dem Grundstück 60/2 zu errichtendes Wohngebäude ist mit Schallschutzfenster auszustatten.

2.3 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 25 a + b BauGB)

a.) Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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 3,00 m zu pflanzen.

b.) Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgelegten vorhandenen Laubbäume sind während der Bauphase entsprechend der DIN-Norm 18920 zu schützen und anschließend zu erhalten.

c.) Flächen für Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Isenach ist ein 5,00 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Es ist eine Begrünung gem. Bau GB § 9 (1) 25 a + b herzustellen.

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Schutzbepflanzung aus den Arten der Auswahllisten „Bäume 2. Ordnung“ und „Gehölze“ anzupflanzen und zu erhalten.

Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,20 m. Bei den Pflanzungen sind mindestens 5 verschiedene Gehölze der Auswahlliste unter Punkt 2.5 b zu verwenden.

Der Anteil einer Art muss dabei mindestens 5 % betragen.

2.4 Wasserentnahme aus der Isenach

Eine Entnahme von Wasser aus der Isenach, zur Bewässerung der Grünflächen, ist nur durch „Schöpfen mit Handgefäße“ zulässig.

Ein Pumpenbetrieb ist nicht zulässig.

2.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 LBauO

a.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanes sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Auf Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur Ziegel und Betondachsteine als Dacheindeckung.

Metalleindeckungen, außer auf untergeordneten Bauteilen, sind nicht zulässig.

b.) Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten 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 Platanoides	(Ahorn)
Acer Pseudoplatanus	(Ahorn)
Juglans regia	(Walnuss)
Obstgehölze	(Hochstammsorten)
Prunus avium	(Kirche) Straßenraum
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde) Straßenraum
Quercus petraea	(Traubeneiche)

- Bäume 2. Ordnung

Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Obstgehölze	(Hochstammsorten)

- Strauchgehölzer

Cornus sanguinea/mas	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa spec.	(Wildsorten)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

- Kletter- / Rankpflanzen

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

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist von Bepflanzungen freizuhalten.