

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ERPOLZHEIM

"NORD"

HINWEIS:
DIE IN DER ANLAGE BEIEGNETEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DIESER B-PLANES.
DIE BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB IST EBENFALLS ALS ANLAGE BEIEGNET.



WA	I	2 Wo
GRZ	= 0,4	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o/Δ		35° - 45°

WA	I	1 Wo
GRZ	= 0,4	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o/Δ		35° - 45°

MD	II	2 Wo
GRZ	= 0,4	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o/Δ		SD 25° - 40°

MD	I	1 Wo
GRZ	= 0,6	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o		SD 15° - 30°

WA	II	1 Wo
GRZ	= 0,4	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o/Δ		SD 25° - 40°

MD	I	2 Wo
GRZ	= 0,4	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o/Δ		SD 35° - 45°

MD	II	2 Wo
GRZ	= 0,4	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o/Δ		SD 35° - 45°

MD	I	2 Wo
GRZ	= 0,4	HOCHSTRENZE
GFZ	= 0,8	HOCHSTRENZE
o/Δ		35° - 45°

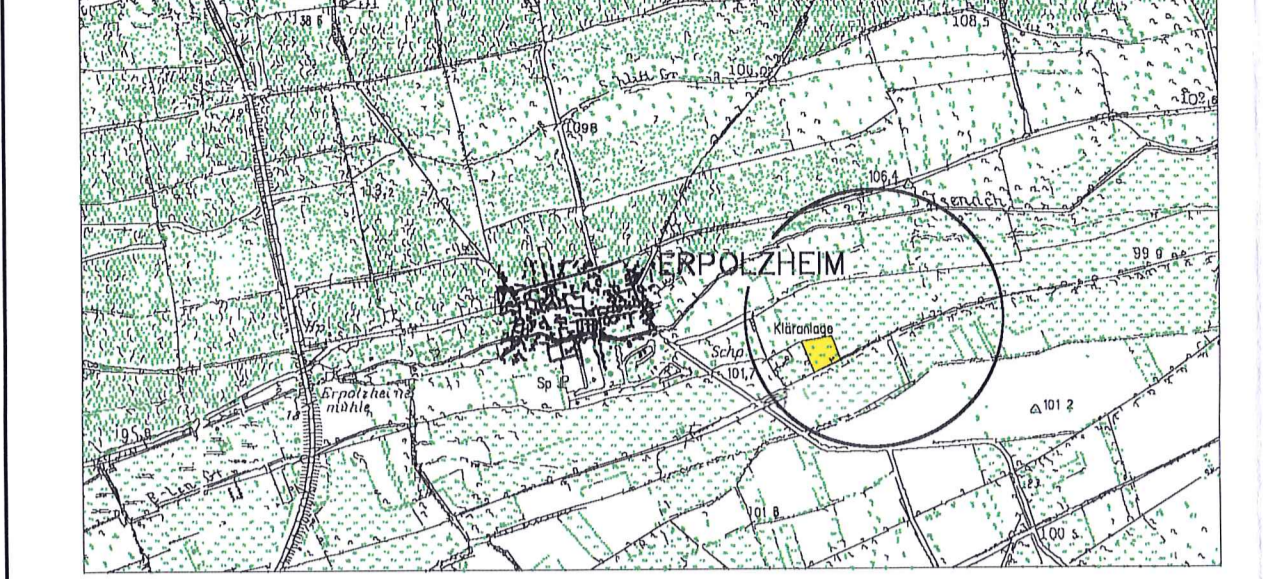
Füllschema der Nutzungs-schablonen:

ART DER BAU-NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLSCHOSSE (HOCHSTWERT) (E. GEBAUDE) (HOCHSTWERT)	ZAHLE DER WOHNUMEN (HOCHSTWERT) (E. GEBAUDE) (HOCHSTWERT)
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	..... HOCHSTWERT	..... HOCHSTWERT
GESCHOSSE-FLÄCHENZAHLE	..... HOCHSTWERT	..... HOCHSTWERT
BAUWEISE HAUSFORMEN	..... HOCHSTWERT	..... HOCHSTWERT
DACHFORM UND DACHNEIGUNG	..... HOCHSTWERT	..... HOCHSTWERT
AUSSER GARAGEN	..... HOCHSTWERT	..... HOCHSTWERT

M. 1:500

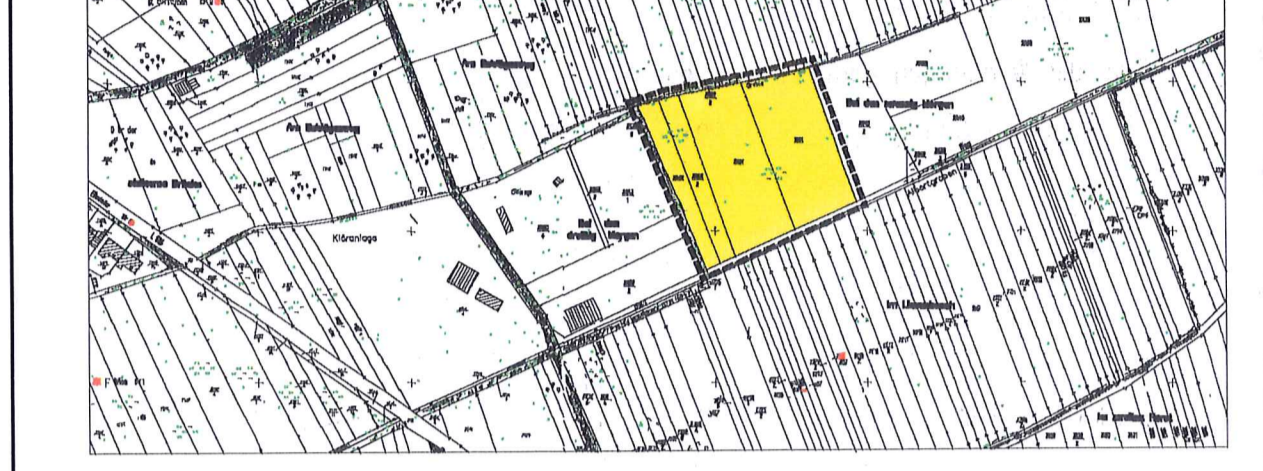
ERSATZFLÄCHE GEM. LPFLG

ÜBERSICHT
M. 1: 25000



LAGEPLAN ERSATZFLÄCHE

M. 1: 5000



Grundfläche Ersatzfläche Geltungsbereich

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Darfgebiet nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen
- Allgemeine Wohngebiete
- Feuerwehr
 - offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) (unter Beachtung der textlichen Festsetzungen über die zulässige Trauf- und Firsthöhe)
 - Zwingende Festsetzung der Hauptfrüchtigung
 - Wahlweise Festsetzung der Hauptfrüchtigung
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Wirtschaftsweg (Räumweg für Regenwasserrückhaltung)
- Fussweg
- Sichtdreieck Pflanzenhöhe < 80 cm
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5) Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 1) 25a BauGB) siehe textliche Festsetzung zur Grünordnung
- Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Friedhof (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grundstückszufahrt
- Radius öffentliche Verkehrsfläche

B. TEXTLICHE FESTSETZUNG

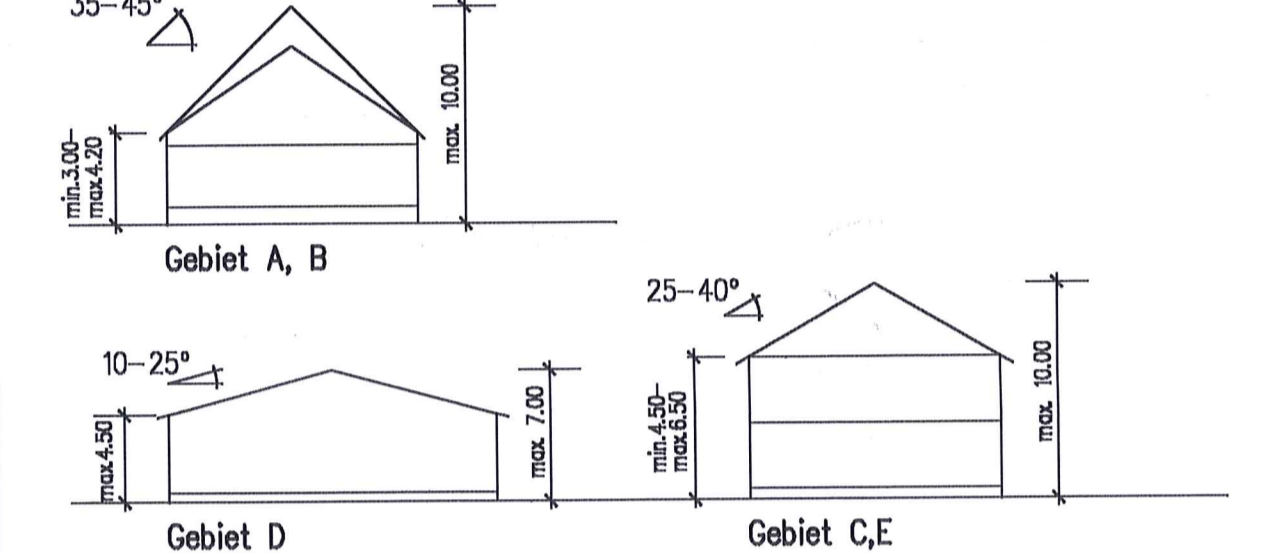
- Maszlinie mit Maszzahl
- Abzubrechende Bauteile
- Gebäudeseite mit Schallschutzvorkehrungen. An diesen Seiten sollen keine Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Andernfalls sind Schlüsselfrüchte sowie sonstige Aufenthaltsräume nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.

Flächen für Garagen
Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen, auch Gebäudeintegriert, zulässig.
Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum für öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m vorzusehen.

Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig für Pergolen bis 30m², und für Gartenhäuschen bis 12m², sofern sie den baurechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige Nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Zahl der Wohnungen gem. Planeintrag
Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Baugrubhöhe +/- 0,00 ist OK. Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (aplanierte oder ausgeführte Gradienten) in Gebäudemitte bzw. Garagenmitte. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig. Traufhöhe gem. Planeintrag ist min. oder max. Höhe.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 30% der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden. Maximal zulässige Firsthöhe gem. Planeintrag. Die Oberkante des Fertigbodens der Garage darf eine Höhe von +0,20 m nicht überschreiten.



Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Parallel zur Straßenbegrenzungslinie darf eine Fläche bis zu einer Breite von 1,00m zur Herstellung von Erschließungsanlagen insbesondere für Betonrückenstützen b = 15cm, Böschungen oder Einschnitte, in Anspruch genommen werden.

Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen bauseitige Einwirkungen erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist bei der Bebauung wegen des Konzeptes der Oberflächenwasserentsorgung und Verdunstung mit drückendem Wasser bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen für die Keller geschosse zu rechnen. Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kellermauerwänden ist ausserdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

Grundstücksteilung
(§ 19 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB u. § 23 GemO)
Auf der Grundlage der o.g. Paragraphen des Baugesetzbuches i.d.F. vom 01.01.98 und der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.94 sind Teilungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzeig- und genehmigungspflichtig. Die Anträge sind der Gemeinde Erpolzheim zur Genehmigung vorzulegen.

C. FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

sh. textl. Festsetzung als Anlage

D. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Flurstücks Nr.
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorhandene Strassenhöhe bzw. Geplante Strassenhöhe
- Landwirtschaftlicher Betrieb

D.1. TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN ALS HINWEISE

1. **Archäologische Funde**
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) wird hingewiesen. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. **Der Wirtschaftsweg** im Norden des Plangebietes ist als Räumweg für das Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Er wird als Gras- Schotterweg ausgebaut.

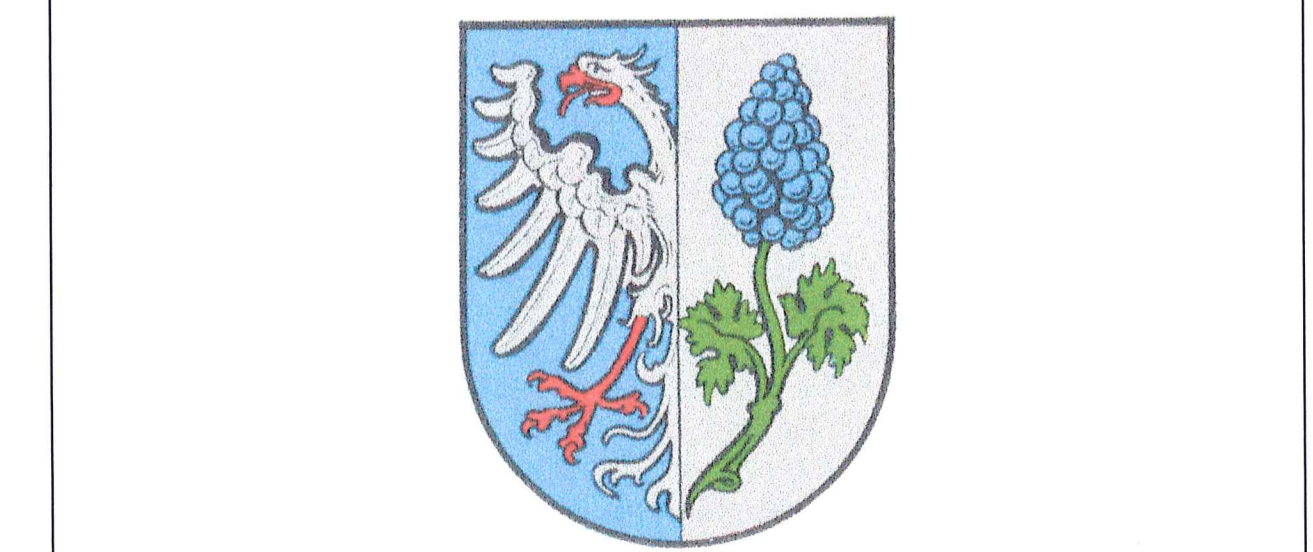
E. EMPFEHLUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Behandlung des Niederschlagswassers auf Privatflächen
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen. Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich, als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an den Oberflächen-entwässerungskanal oder an den Entwässerungsmulden anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll nicht weniger als 35l/m² Dachfläche betragen. Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche. Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A130, Januar 1990, sind zu beachten. Alternativ dazu können die anfallenden Niederschlagsmengen in Versickerungsmulden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Muldenlängs- und Querschnitte sind 30-40cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100m² befestigter Fläche von 4m³ nachzuweisen. Es wird empfohlen der Verwendung wasserspeichernde Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.
Hinweis:
Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei einem Verfahren gem. § 67 LbauO vom 24./November/98.

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 25.11.1997
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 08.01.1998
3. Beteiligung der Bürger (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB von: 16.01.1998 bis: 02.02.1998
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
 - 1. Auslegung von: 17.07.2001 bis: 17.08.2001
 - 2. Auslegung von: 11.02.2002 bis: 15.03.2002
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 11.12.2001 14.05.2002
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 26.06.2001 11.12.2001
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 05.07.2001 07.02.2002
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 17.07.2001 11.02.2002
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB von: 16.07.2001 bis: 17.08.2001 von: 18.02.2002 bis: 04.03.2002
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 14.05.2002
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 BauGB 15.05.2002
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 14.05.2002
13. Ausfertigung der B-Planatzung bestehend aus Planzeichnung und Text. *Erpolzheim*, den 14.07.2002
14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB *Erpolzheim*, den 14.07.2002
15. Beschluss der gestalterischen Vorschriften gem. § 88 LbauO als Satzung gem. § 24 GemO 14.05.2002
16. Ausfertigung der Gestaltungsatzung gem. § 88 LbauO *Erpolzheim*, den 14.07.2002
17. Bekanntmachung gem. § 24 Abs. 3 GemO 14.07.2002

ÄNDERUNGSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500



GEMEINDE ERPOLZHEIM

"NORD"

Ausfertigung

VORSTELLUNG GEMEINDE/RAT/AUSSCHUSSE	BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	BETEILIGUNG 100 § 4 ABS. 1 BAUGB	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	ENDGÜLTIGE FASSUNG

DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANGFRED RÖDDEL
ARCHITECTEN-STADTPLANER-INGENIEURE