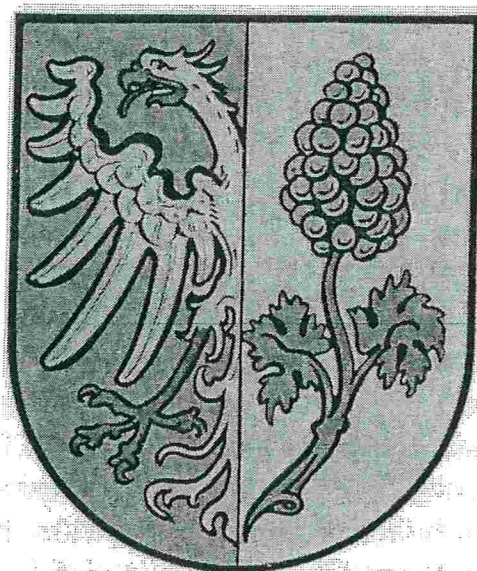


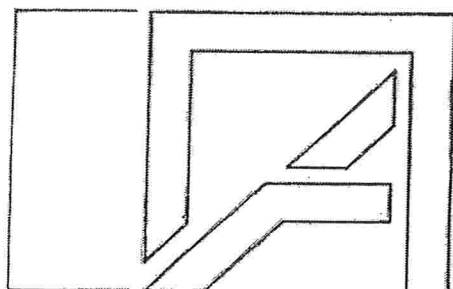
BEGRÜNDUNG ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN**  
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1 : 500



GEMEINDE ERPOLZHEIM.

**„NORD ÄNDERUNG I“**

VORSTELLUNG GEMEINDERAT /AUSSCHÜSSE					
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB					
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB					
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB					
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

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

### 2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Bestehende Planungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- 2.3. Topographie
- 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

### 3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Umweltverträglichkeit
- 3.7. Kostenschätzung

### 4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
- 4.8. Grünflächen
- 4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung
- 4.12. Lärmschutzmaßnahmen

### 5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

### 6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

### 1.1. Planungsanlass

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Erpolzheim beschlossen, den Bebauungsplan „Nord Änderung I“ aufzustellen.

### 1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Erpolzheim hat in seiner Sitzung am 18.10.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord Änderung I“ beschlossen.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Zt. rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischbauflächen und Wohnbauflächen vor.

### 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Nord Änderung I“ ist die Bereitstellung von Mischbauflächen und Wohnbauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bereich zwischen Flurstück Nr. 863/1 im Westen und dem Friedhof im Osten zu bebauen und städtebaulich zu ordnen.

Ausserdem sollen Flächen für eine Friedhofserweiterung festgelegt werden.

Die neue Bebauung soll planerisch so vorbereitet werden, dass ein verträglicher Übergang zu den bestehenden, angrenzenden Gebäude- und Flächennutzungen erfolgt.

## 2. GELTUNGSBEREICH

### 2.1. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B – Planes erstreckt sich vor der Einmündung Raiffeisenstr. – Hauptstr. nach Osten bis einschließlich Friedhof.

Nach Norden bis zu dem Wirtschaftsweg.

Nach Westen bis einschließlich Flurstück Nr. 866/1

### 2.2. Bestehende Planung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb: Im Bereich Raiffeisenstr. 5 bestehen bereits 2 Gebäude im Plangebiet. Es handelt sich um ein Bankgebäude und um eine Halle, genutzt als Modellbaubetrieb.

Die Gewächshäuser auf dem Flurstück Nr. 946/7 und 954/4 sind vor Durchführung der Erschließung abzureißen.

Außerhalb: Die Nordseite der Raiffeisenstr. ist mit Wohngebäuden und einem landwirtschaftlichen Betrieb bebaut.

An der Südost-Seite des Gebietes ist ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, sowie Wohnnutzung.

### 2.3. Topographie

Das Gelände ist als eben anzusehen mit leichten Gefälle nach Norden, sowie Gefälle zum Herzheimer Weg und zur Hauptstraße.

Bestands- sowie geplante Höhen sind dem Plan zu entnehmen

### 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Bis auf das vorhandene Bankgebäude und den Modellbaubetrieb gem. Planeintragung wird das Gelände größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzt, als Weinbergfläche.

Im Osten liegt der Friedhof im Gebiet.

Das Gelände der geplanten Friedhofserweiterung wird augenblicklich noch landwirtschaftlich genutzt.

## 3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### 3.1. Planungsalternativen

Zu Planungsbeginn wurden im Jahre 1998 Vorentwurfspläne mit Alternativen über den beabsichtigten Geltungsbereich erstellt.

Als Ergebnis wurde der vorliegende Plan entwickelt, wobei durch die Ringstr. A mit den erforderlichen Stichstr. eine größtmögliche Flexibilität mit zwei Anschlüssen, an den Ortskern (Raiffeisenstr. und Hauptstr.) erreicht wurde. In den ersten Konzepten wurde ein großer Kinderspielplatz eingeplant. Bei der weiteren Planung wurde auf den Spielplatz aus folgenden Gründen verzichtet:

Die Planung in dem Gebiet sieht nur Einzelhäuser mit max. 2 WE und Doppelhäuser mit 1 WE vor, es sind keine Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für Kleinkinder wurde im Grünstreifen ein kleiner Spielplatz geplant, außerdem besteht auf den Grundstücken und in der Stichstr. die verkehrsberuhigt ausgebaut wurde ausreichend Spielmöglichkeiten.

Die Gemeinde hat einen neuen Spielplatz, in der Ortsmitte, in der Nähe des Sportplatzes (ca. 350 m entfernt) mit ca. 1500 m<sup>2</sup> Fläche für alle Altersstufen erstellt

### 3.2. Erschließung Verkehr

Maßgebend für die Entwicklung des Konzeptes der Verkehrserschließung waren die Anknüpfungspunkte der Planstraße A auf der Parz. 868/8, die von der Gemeinde im Hinblick auf die Nordentwicklung vor Jahren angekauft wurde und auf der Parz. 944/1.

Eine Erschließung des Gebietes über den vorhandenen Herzheimer Weg ist nicht möglich. Der Weg ist zu schmal und stößt ohne Radien auf die Raiffeisenstraße.

Die Planstraße A ist als Ringstr. angelegt mit einer Breite von 8,00 m im Bereich der beidseitigen Erschließung durch Gebäude und in der Breite von 5,00 m im Bereich der einseitigen Erschließung. (am Friedhof)

Von der Planstr. A erfolgt nach Norden die Erschließung über drei Stichstr. mit Parken und Wenden für PKW am Straßenende.

Nach Nordwesten erfolgt der Anschluß des Herxheimer Weges mit der Möglichkeit einer Ortsentwicklung nach Westen. Dieser Anschluß ist für die Landwirtschaft erforderlich. Nach Osten erfolgt die Möglichkeit eines Anschlusses oberhalb des Friedhofes für eine Ortsentwicklung nach Osten.

Nach Süden erfolgt der Anschluß einer Ringstr. A3 mit verkehrsberuhigten Bereich. Die Anlage der Straße erfolgt so, dass eine oberflächennahe Entwässerung nach Norden erfolgen kann. Im Bereich des Plangebietes sind 36 Stellplätze auf Parkplätzen ausgewiesen. Weiteres Parken ist im Bereich der Planstr. A (Breite 8,00 m) möglich.

Die Planstr. A wird bis zum Abzweig A1 nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, damit der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

Mit der Gestaltung und dem Ausbau der Planstrasse A, A1 – A5 als verkehrsberuhigter Bereich ist von der Gemeinde nicht festgelegt, ob dieser Bereich im Sinne der Strassenverkehrsordnung als verkehrsberuhigter Bereich Spielstr. oder als sogenannte „Tempo 30“ Zone ausgewiesen wird. Hierüber wird im Einzelfall für jede Strasse nach Fertigstellung des Baugebietes und nachdem sich einstellenden Verkehr entschieden. In der Objektplanung sind die Strassenhöhen so festzulegen, dass das Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers, das nicht auf den Grundstücksflächen versickert, zu der Retentionsmulde im Grünbereich realisiert werden kann.

Die Raiffeisenstr. Zwischen Herxheimer Weg und Planstr. A wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Ein Ausfahren zur Planstr. A wird durch Poller verhindert.

### **3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Freinsheim.

Anknüpfungspunkte an das bestehende Ortsnetz sind der Herxheimer Weg und in der Hauptstraße gegeben. Die Hauptzuleitung in dem Herxheimer Weg muß abgeändert werden. Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers aus dem Gebiet erfolgt durch verschiedene Anschlüsse an das vorhandene öffentliche Kanalnetz mit öffentlicher Kläranlage.

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet erfolgt grundsätzlich getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser.

Ausnahme 1:

Die Grundstücke (6 Grundstücke) an der Einmündung der Planstr. A in die Hauptstr. auf den ersten 100 m, wo bereits 3 Grundstücke angeschlossen sind.

Ausnahme 2:

Die Grundstücke (3 Grundstücke) an der Einmündung der Planstr. in die Raiffeisenstraße.

Diese Flächen sind bereits in den Entwässerungsbereich des vorhandenen Mischwasserkanals einbezogen gewesen.

Das Oberflächenwasser von Grundstücken an den genannten Strassen wird über oberflächennahe Ableitungen zu der nördlich des Gebietes vorgesehenen Regenrückhalte mulde erfolgen.

Nach der vorliegenden Erkundung der Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser durch das Ing. Büro für Geotechnik Dipl.Ing. H.-P. Frech + Dipl.-Geol. J. Hönle GBR ist der im Gebiet vorwiegend anstehende Baugrund wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung von Regenwasser möglich ist. Im weiteren Planungsverlauf soll untersucht werden, inwieweit Oberflächenwasser auf den nicht bebauten Grundstücksflächen zurückgehalten und zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann, wobei davon auszugehen ist, dass die Wassermengen, die nicht zurückgehalten werden können, durch oberflächennahe Entwässerungsrinnen im Bereich der Erschliessungsanlagen übernommen werden.

### 3.4. Bebaubare Flächen

Im Geltungsbereich des B – Planes sind in offener Bauweise Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Eintrag zulässig.

Im Bebauungsplan ist die Stellung der Gebäude, parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen, sowie die Firstrichtung der Gebäude festgelegt.

In dem B – Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO mit dem Ziel aufgenommen, die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu gestalten, dass eine harmonische Verbindung zwischen vorhandenen und den neuen Ortsteilen erreicht wird.

### 3.5. Grünordnung

Zur Erläuterung der Grünordnung wird auf den beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

### 3.6. Umweltverträglichkeit

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

### 3.7. Kostenschätzung

Wird nach Festlegung der Ausführung durch das planende Ingenieurbüro ermittelt.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Der Anteil des Grundstückes Feuerwehr der für das Neubaugebiet erforderlich ist, wird mit 19 % ermittelt.

Erpolzheim	= 1200 EW = 81 %
73 Flurstücke x 1,5 WE x 2,5 EW	= 274 EW = 19 %
	1474 EW = 100 %

## 4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurden folgende Gebiete vorgesehen.

1. Dorfgebiet im Bereich der bestehenden Gebäude und im Anschluß an die landwirtschaftliche Nutzung
2. Allgemeines Wohngebiet im sonstigen Bereich des Baugebietes.

Diese Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl - **GRZ**, die Geschossflächenzahl - **GFZ** sowie durch die Zahl der Vollgeschosse, entsprechend dem Planeintrag für die einzelnen Gebiete bestimmt. Für den Geltungsbereich des B- Planes sind die Obergrenzen der GRZ und GFZ nach der Baunutzungsverordnung nicht in allen Bereichen voll ausgeschöpft.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der zulässigen First- und Traufhöhen erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und soll einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen vorhandener Ortslage und dem Neubaugebiet nördlich der Raiffeisenstr. bilden.

Die Festsetzungen gründen sich auf die Vorschrift des § 16 Abs. 3 BauNVO.

#### **4.3. Bauweise**

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die Festsetzung der Bebauung mit kleineren Häusern erfolgt, um der dörflichen Struktur von Erpolzheim gerecht zu werden.

Zudem soll die zum Teil verdichtete Bauform der Doppelhausbebauung den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten reduzieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben.

Die gewählten Größen dieser Bauflächen lassen den Bauherren Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Um einen deutlichen optischen Eindruck der geordneten städtebaulichen Verhältnisse in der innerörtlichen Lage zu erhalten, wird auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen – parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen – Wert gelegt.

Die Teilweise Festsetzung der Firstrichtungen dient dem gleichen Ziel.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll eine Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Gruppierung erreicht werden.

#### **4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den für Garagen ausgewiesenen Flächen freistehend oder gebäudeintegriert festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Lage der Garagen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nicht zulässig, um lange und versiegelte Zufahrten zu vermeiden.

Nebenanlagen sind eingeschränkt zulässig.

Dadurch wird erreicht, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vorrangig eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernehmen kann, und nicht durch größere bauliche Nebenanlagen unterbrochen wird.

#### **4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der Einpassung der Bebauung in das dörfliche Ortsbild von Erpolzheim wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern und auf einer Wohnung in Doppelhäuser begrenzt.

#### **4.6. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch die Anbindung der Hauptstr. und der Raiffeisenstraße.

Dadurch ist die Anbindung des Baugebietes von zwei bestehenden Strassen gewährleistet und eine zusätzliche innerörtliche Verbindung geschaffen.

Bei Strassenbaubedingten oder verkehrsbedingten Störungen einer der beiden Zufahrtsstrassen besteht somit die Möglichkeit, auf die andere auszuweichen. Die weitere Erschliessung des Baugebietes erfolgt über Anliegerstrassen, die z.T. als Stichstrassen ausgebildet sind und eine ruhige Wohnlage gewährleisten. Die Ausbildung der Strassen als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ dient auch der Gestaltung und Nutzung des Wohnumfeldes. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Betonsteinpflaster sowie mit Verkehrsgrün ermöglicht die Nutzung des Strassenraumes als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Anwohner.

#### **4.7. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers**

Sofern zur Herstellung von Strassenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Strassen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 1 m zur Herstellung der Erschliessungsanlagen (z.B. für Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschliessung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

#### **4.8. Grünflächen**

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

#### **4.9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

#### **4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

#### **4.11. 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 mit 35° - 45° Grad Dachneigung zulässig. Ausserdem sind Krüppelwalme zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme bilden Garagendächer, wenn diese begrünt werden, weil dadurch der Oberflächenwasserrückhaltung Rechnung getragen wird. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten und braunen Ziegeleindeckungen sollen die Farben wie Schwarz, Grau, Anthrazit nicht zulässig sein. Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird in erster Linie durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen, sowie durch die bereits beschriebene Art der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigter Gestaltung.

#### **4.12. Lärmschutzmassnahmen**

Zu den landwirtschaftlichen Betrieben, sind keine Aufenthaltsräume anzuordnen oder Schallschutzmassnahmen vorzusehen.

## 5. BODENORDNUNG

### 5.1. Umlegungsverfahren

Nach der Offenlegung des Bebauungsplanes „Nord“ soll zunächst mit den betroffenen Grundstückseigentümern in einer Anliegerversammlung die Möglichkeit einer freiwilligen Baulandumlegung geklärt werden, mit dem Ziel einer möglichst schnellen Realisierung der Erschliessung und Beginn der Bautätigkeit.

Sollte eine freiwillige Baulandumlegung nicht realisierbar sein, beabsichtigt die Gemeinde die Bodenordnung nach den Verfahrensvorschriften des BauGB § 45 ff. über die Umlegung einzuleiten und durchzuführen.

---

**Hinweis: Der beigefügte landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.**

### Vorbemerkungen:

Zur besseren Übersicht ist der Planänderung I auch die Begründung der ursprünglichen Fassung des B – Planes „Nord“ beigefügt.

Die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls aus der ursprünglichen Planfassung übernommen.

### Begründung zu den Hauptpunkten der „Änderung I“

- 1.) Die Grundstücksfläche für den Gemeinbedarf Feuerwehrgerätehaus entfällt. Die Verbandsgemeinde als Träger der Aufgabe der Freiwilligen Feuerwehr gibt an, dass in Erpolzheim auf längerer Sicht kein Bedarf für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses besteht und eine Grundstücksvorhaltung nicht erforderlich ist. Die bebaubare Fläche wird reduziert.
- 2.) Die Firstrichtungen auf Einzelhäuser wird freigestellt um alternativen Energien (Solar, Photovoltaik) durch die Firstrichtung keine Behinderung aufzustellen.
- 3.) Die Größe der Garagenstandorte in den seitlichen Abstandsflächen wurden bis auf die hintere Baugrenze verlängert, um die Möglichkeit zu gewährleisten, dass statt beidseitig der Wohngebäude, je eine Garage zu errichten, alternativ auch eine Garage mit 2 Stellplätzen hintereinander möglich ist.
- 4.) Die zusätzlichen Garagenstandorte für die Doppelhausgrundstücke sind lediglich Alternativstandorte und keine zusätzlich bebaubaren Flächen.
- 5.) Aus landespflegerischer Sicht ergeben sich aus den Punkten 1 – 4 keine Veränderung der überbaubaren und versiegelbaren Flächen. Punkt 2 bedeutet eine Reduzierung der bebaubaren Flächen.

### BESTÄTIGUNGSVERMERK

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2006 gebilligt.

Erpolzheim 26.4.2006

Ortsbürgermeister

