

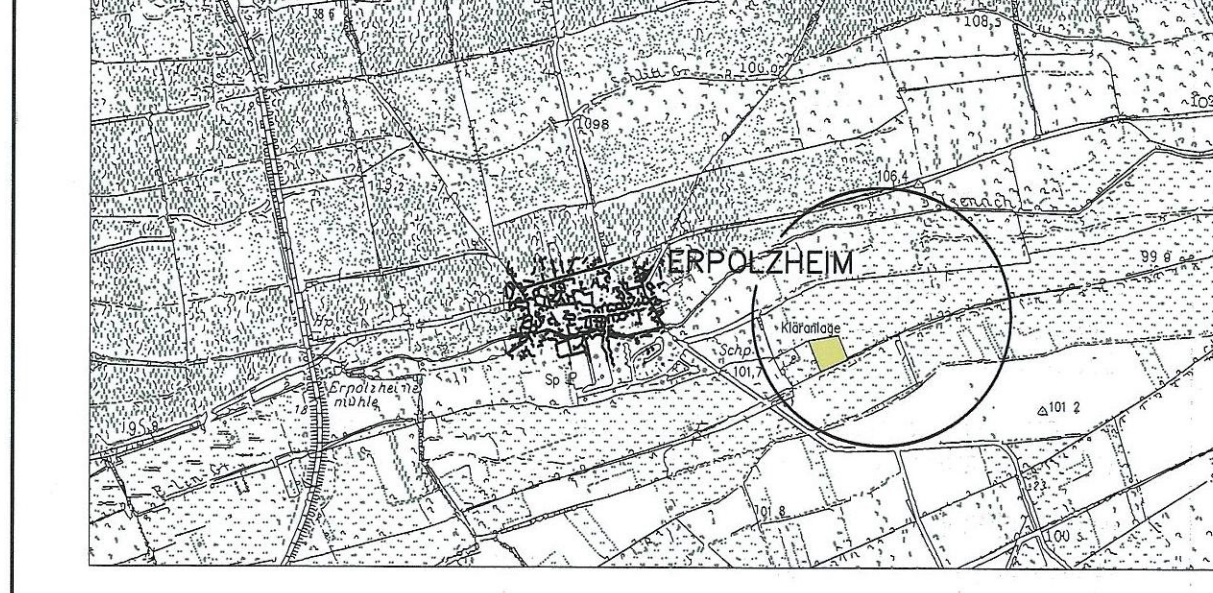


<b>A</b>	WA I 2 Wo GRZ = 0.4 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE °/Δ 35° - 45°	<b>B</b>	WA I 1 Wo GRZ = 0.4 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE °/Δ 35° - 45°
<b>C</b>	MD II 2 Wo GRZ = 0.4 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE °/Δ SD 25° - 40°	<b>D</b>	MD I 1 Wo GRZ = 0.6 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE ° SD 15° - 30°
<b>E</b>	WA II 1 Wo GRZ = 0.4 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE °/Δ SD 25° - 40°	<b>F</b>	MD I 2 Wo GRZ = 0.4 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE °/Δ SD 35° - 45°
		<b>G</b>	MD II 2 Wo GRZ = 0.4 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE °/Δ SD 25° - 40°
		<b>H</b>	MD I 2 Wo GRZ = 0.4 HOCHSTORENZE GFZ = 0.8 HOCHSTORENZE °/Δ 35° - 45°

Füllschema der Nutzungsschablonen:		
ART DER BAU-NUTZUNG	ZAHLE DER VOLL-RECHEN (HOCHSTWERT) & GEBÄUDEHOCHSTWERT	ZAHLE DER WOHNNUM-RECHEN (HOCHSTWERT)
GRUNDSTÜCKEN-ZAHLE	= ... HOCHSTWERT	
GESCHOSS-FLÄCHENZAHLE	= ... HOCHSTWERT	
BAUWEISE HAUSFORMEN	DACHFORM UND DACHNEIGUNG	AUSSER GARAGEN

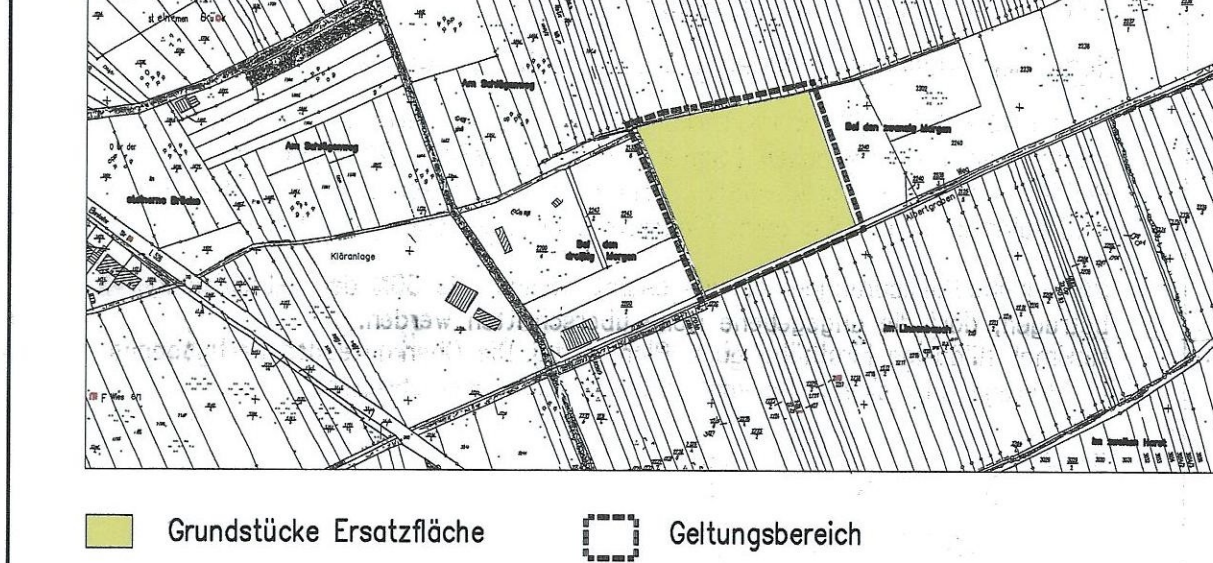
### ERSATZFLÄCHE GEM. LPFLG

ÜBERSICHT  
M. 1 : 25000



### LAGEPLAN ERSATZFLÄCHE

M. 1 : 5000



### A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

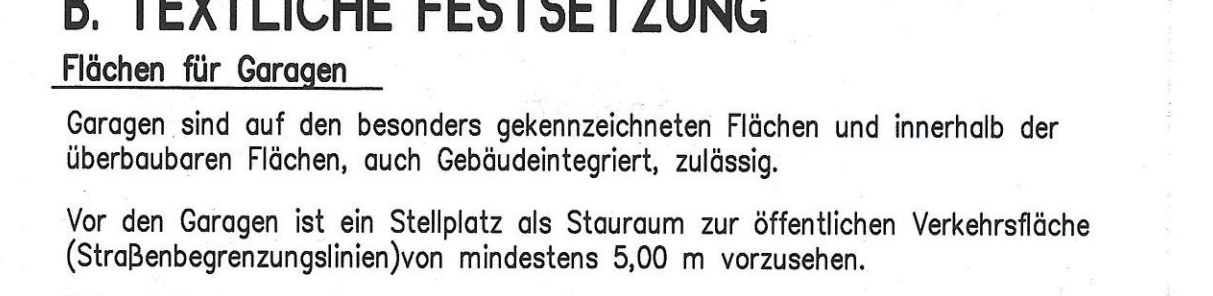
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen jedoch wahlweise nur ein Standort je Grundstück für eine Garage zulässig
- Dorfgebiet nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen
- Allgemeine Wohngebiete
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) (unter Beachtung der textlichen Festsetzungen über die zulässige Trauf- und Firsthöhe)
- Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- Wahlweise Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- 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 (§ 9 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
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Friedhof (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Spielflächen (§ 9 (1) 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grundstückzufahrt
- Radius öffentliche Verkehrsfläche
- Hinterkante Gehweg

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNG

**Flächen für Garagen**  
Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen, auch Gebäudeteilweise, zulässig.  
Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur 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 30m<sup>2</sup> und für Gartentischen bis 12m<sup>2</sup>, sofern sie den bauordnungsrechtlichen 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. Planentwurf  
**Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**  
Bezugshöhe +/− 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (geplante oder ausgeführte Gradiente) in Gebäudemitte bzw. Garagemitte. Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig. Traufhöhe gem. Planentwurf die mit oder max. Höhe.  
Bei Gebäuderückstufen, die insgesamt weniger als 30% der Gebäudehöhe betragen, darf die angegebene Höhe überschritten werden.  
Maximal zulässige Firsthöhe gem. Planentwurf. Die Oberkante des Fertigbodens der Garage darf eine Höhe von +0,20 m nicht überschreiten.



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

**Flächen, bei denen Bauordnung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)  
Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist bei der Bebauung wegen des Konzeptes der Oberflächenwasser- 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 Kellerwänden 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 anzeige- 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 Grundstücksgrenzen  
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 Baugebietes ist als Räumweg für das Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Er wird als Gras-Schotterweg ausgebaut.

**E. FESTSETZUNGEN ZUR BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**  
s.) Privatflächen  
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Verackierung zu bringen oder in einem getrennten Leitungssystem in der öffentlichen Grünanlage zuzuleiten.  
Bei der Anlage von unterirdischen Zisternen gilt:  
Die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswasser sind über ein getrenntes Leitungssystem in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an den Oberflächenabwasserkanal in der Strasse anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll nicht weniger als 35 l/m<sup>2</sup> Dachfläche betragen.  
Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche. Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten.  
Bei der Anlage von Versicherungsmulden auf privatem Grundstück gilt:  
Alternativ dazu können die anfallenden Niederschlagsmengen in Versicherungsmulden auf dem Grundstück zur Verackierung gebracht werden. Die Muldentiefe soll nicht mehr als 30-40 cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche von 4 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Es wird empfohlen die Verwendung wasserspeichernder Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.

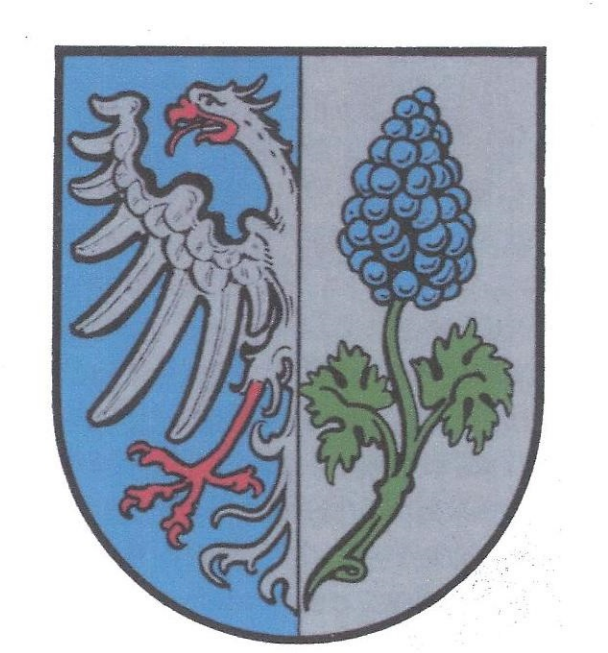
**F. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBauO**  
sh. Anlage zum Bebauungsplan

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 18.10.2005
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 27.10.2005
- Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB von: 7.11.2005 bis: 21.11.2005
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB  
1. Auslegung von: 9.1.2006 bis: 10.2.2006  
2. Auslegung von: /, bis: /.
- Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 25.4.2006
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 13.12.2005
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 22.12.2005
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 06.01.2006
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB von: 9.1.2006 bis: 10.2.2006
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 25.4.2006
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 25.4.2006
- Ausfertigung der B-Plansatzung bestehend aus Planzeichnung und Text.  
Erpolzheim, den 26.4.2006  
Unterschrift Ortsbürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
Erpolzheim, den 04.5.2006  
Unterschrift Ortsbürgermeister
- Beschluss der gestalterischen Vorschriften gem. § 88 LBauO als Satzung gem. § 24 GemO 25.4.2006
- Ausfertigung der Gestaltungsatzung gem. § 88 LBauO  
Erpolzheim, den 26.4.2006  
Unterschrift Ortsbürgermeister
- Bekanntmachung gem. § 24 Abs. 3 GemO 04.5.2006

### ÄNDERUNGSVERMERKE

### BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500



GEMEINDE ERPOLZHEIM

### "NORD, ÄNDERUNG I"

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

DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITECTEN-STADTPLANER-INGENIEURE  
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23  
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610