



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
A R C H I T E K T E N
6714 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 · TEL. 06353-6618

PLANUNG
BAULEITUNG
STATIK
ORTSPLANUNG
SANIERUNG

ORTSGEMEINDE ERPOLZHEIM

BAULEITPLAN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"RAIFFEISENSTRASSE - OST"

TEXTFESTSETZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 8 BAU GB

INHALTSVERZEICHNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN ERPOLZHEIM RAIFFEISENSTR. OST

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Den zeichnerischen Teil
 - 1.1. Dem Bebauungsplan
 - 1.2. Dem integrierten Grünordnungsplan

2. Den schriftlichen Teil
 - 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung
 - 2.3. Gestaltungssatzung

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 vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
9. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
10. Tankstellen

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

i. V. m. § 17 Abs. 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 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 Grundstücksflächen zulässig. Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen 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 und im Sinne des § 42 der Strassenverkehrsordnung zu benutzen.

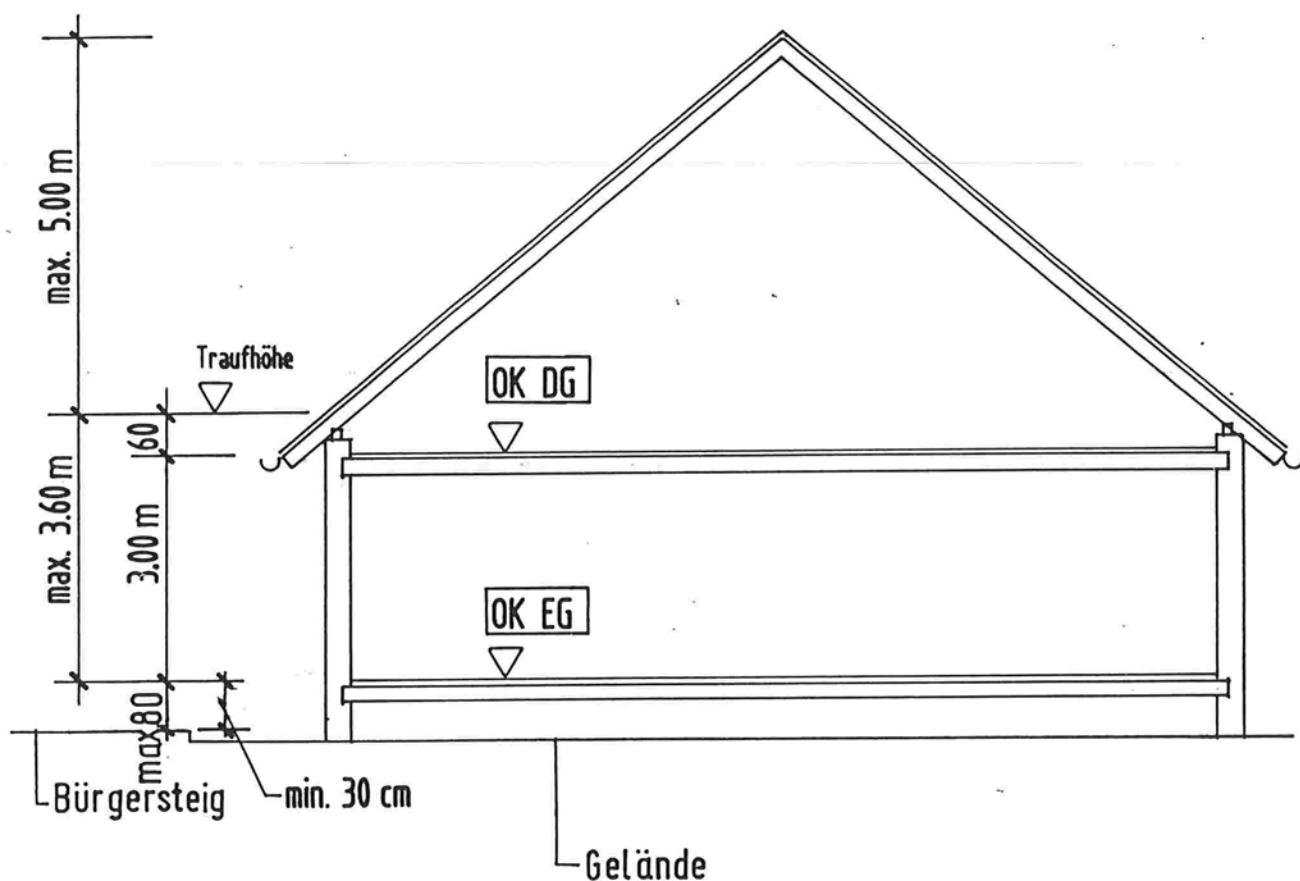
g) Kleingärten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festlegung gem. Planeintrag.

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

Die Erdgeschossfußbodenoberkante muß min. 0,30 m und darf höchstens 0,80 m über Oberkante ausgebauter Straßenbegrenzungslinie liegen. Als Meßpunkt ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt.



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.

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

a) Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a 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 3,50 m zu pflanzen.

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

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Schutzpflanzung aus den Arten der Auswahllisten "Bäume 2. Ordnung" und "Gehölze" anzupflanzen und zu erhalten. Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,20 Meter. Bei den Pflanzungen sind mindestens 5 verschiedene Gehölze der Auswahlliste gem. 2.3 c zu verwenden, der Anteil einer Art muß dabei mindestens 5 % betragen.

2.3 GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 86, ABS.1 LBAUO
=====

a. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Walmdächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform 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. Auf Garagen, die an den seitlichen Grenzen errichtet werden, sind Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Satteldächer und Walmdächer 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 m² 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-, Asbestzement-, 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 platanoides | (Ahorn) |
| Acer pseudoplatanus | (Ahorn) |
| Juglans regia | (Walnuß) |
| Obstgehölze | (Hochstammsorten) |
| Prunus avium | (Kirsche) 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) |

- Strauchgehölze

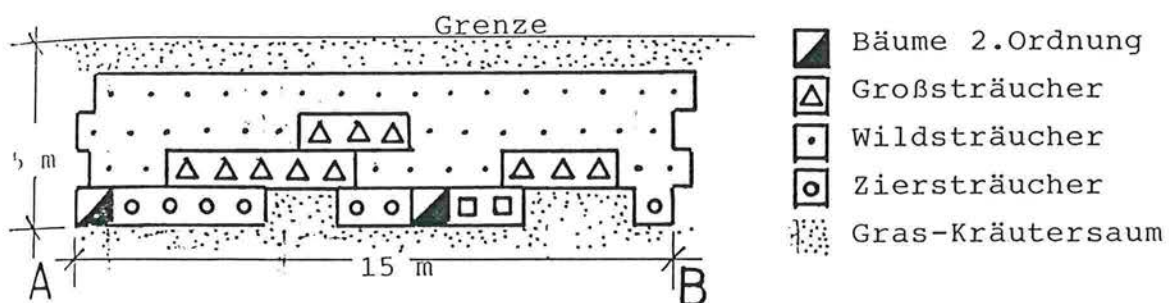
| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea /mas | (Hartriegel) |
| Corylus avellana | (Haselnuß) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Rosa spec. | (Wildsorten) |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| 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) |

Pflanzschema für die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und

Sträuchern



FOLGE DES PFLANZSCHEMAS: A-B, B-A, B-A, A-B, usw.



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
A R C H I T E K T E N
6714 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 · TEL. 06353-6618

PLANUNG
BAULEITUNG
STATIK
ORTSPLANUNG
SANIERUNG

ORTSGEMEINDE ERPOLZHEIM

BAULEITPLAN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"RAIFFEISENSTRASSE - OST"

BEGRÜNDUNG

GEM. § 9 ABS. 8 BAU GB

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 27.04.1990 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 07.06.1990

1. Erfordernis der Planaufstellung

Erpolzheim ist eine von 8 Gemeinden der Verbandsgemeinde Freinsheim.

Die Planaufstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

- a) Gestaltung des Ortseinganges (Festlegen von Flächen und Begrünung.)
- b) Ausbau der Raiffeisenstr.
- c) Abrundung des Ortsbildes.

In der Gemeinde Erpolzheim ist im Augenblick bis auf wenige Bauplätze keine weitere Bebauung möglich.
Das zuletzt erschlossene Baugebiet Obermühle ist zu 100% bebaut.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die Überörtliche Planung

Das vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim als Mischbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs.2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet fest.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Für die Abgrenzung des Plangebietes waren im Westen, Süden und Osten bestehende Gegebenheiten maßgeblich.
Im Norden wird das Baugebiet durch eine parallel zur Raiffeisenstr. verlaufende, neu zu ziehende Grenze, von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es z. Z. einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Die nicht bebauten Flächen werden landwirtschaftlich und als Gärten genutzt.
Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab.
Das neugeplante Gebiet wurde planerisch nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie nach der vorgesehenen Bauweise der vorhandenen, umliegenden Bebauung angepaßt und als Dorfgebiet festgelegt.
Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

5. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung erfolgt über die L 526 (Freinsheimerstr.) und der Raiffeisenstr. Die Neugestaltung der L 526, sowie die Verlegung um ca. 4 m nach Osten soll die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich verbessern. Der Fahrradweg von Freinsheimer soll ca. 10 m nach Westen an die Raiffeisenstr. anschließen. Die Raiffeisenstr. soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigt gestaltet werden. Der Entwässerungskanal ist bereits in der L 526 und in der Raiffeisenstr. vorhanden. Stromversorgung und Wasserversorgung ist sichergestellt.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Durch die Ausweisung des Gebietes als Dorfgebiet wird auf den landwirtschaftlichen Betrieb Rücksicht genommen. Die Festlegung nach Art der Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Ergänzung des Dorfgebietes. Hier befinden sich landwirtschaftliche Betriebe in der Freinsheimer Str. und der Von Maurer-Str..

Durch den Bebauungsplan sollen verkehrstechnisch folgende Verbesserungen erfolgen:

- Durch das Verlegen der L 526 um ca. 4 m nach Osten soll der Kreuzungsbereich mit der Raiffeisenstr. übersichtlicher werden.
- Einbau eines Fahrbahnteilers, um die Geschwindigkeit bereits vor der Kreuzung zu reduzieren. Die Freinsheimer Str. wird in ihrem weiteren Verlauf bei dem Anwesen Nr. 4 + 5 sehr eng und hat keine Gehwege mehr.
- Der geplante Fahrradweg neben der L 526 kann durch die Planung ca. 10 m neben der Kreuzung auf der Raiffeisenstr. enden, die kein hohes Verkehrsaufkommen hat, und direkt in die Dorfmitte führt.
- Ausbau der Raiffeisenstr. mit Anschluß an die ausgebaute Von Maurer-Str.

Grünplanung:

Die Fläche des Bebauungsplanes wird derzeit als Weinbergfläche und Gartenfläche genutzt. Nach Norden und Osten ist auf den privaten Grundstücken eine intensive Eingrünung in einer Breite von 5,00 m vorgesehen.

Die Landstraße erhält beidseitig öffentliche Grünstreifen mit Bepflanzung. Durch die Begrünung sowie durch den Fahrbahnteiler soll die Ortseinfahrt attraktiver gestaltet werden und eine Verkehrsberuhigung erfolgen. Die Raiffeisenstr. wird durch Pflanzen von Bäumen begrünt.

7. Kostenschätzung

Die überschläglich ermittelten Kosten werden sich auf 300.000,--DM belaufen. (ca. 6.000 m² x 50,--DM/m²). Hierin sind die Kosten für Straßen, Kanal und Wasser berücksichtigt. Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

8. Die Planentwicklung und die Folgeverfahren

Es ist vorgesehen, zur Realisierung des vorliegenden Planes ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Bodenordnung durchzuführen. Zunächst soll geprüft werden, ob die Durchführung einer "freiwilligen Baulandumlegung" möglich ist. Im anderen Falle wird das gesetzliche Verfahren nach dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung eingeleitet. Die Erschließung soll nach erfolgter Umlegung erfolgen.

Erpolzheim, den 23. März 1990



Ortsbürgermeister



AZ: 610-13/E/IVa-R

B E S T Ä T I G U N G

Die Begründung zum Bebauungsplan "Raiffeisenstraße Ost" der Ortsgemeinde Erpolzheim hat zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

28.03.1989 - 28.04.1989

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 16.03.1989 öffentlich bekanntgemacht.

Erpolzheim, den 15.03.1990

Nitsche
Ortsbürgermeister

