



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.

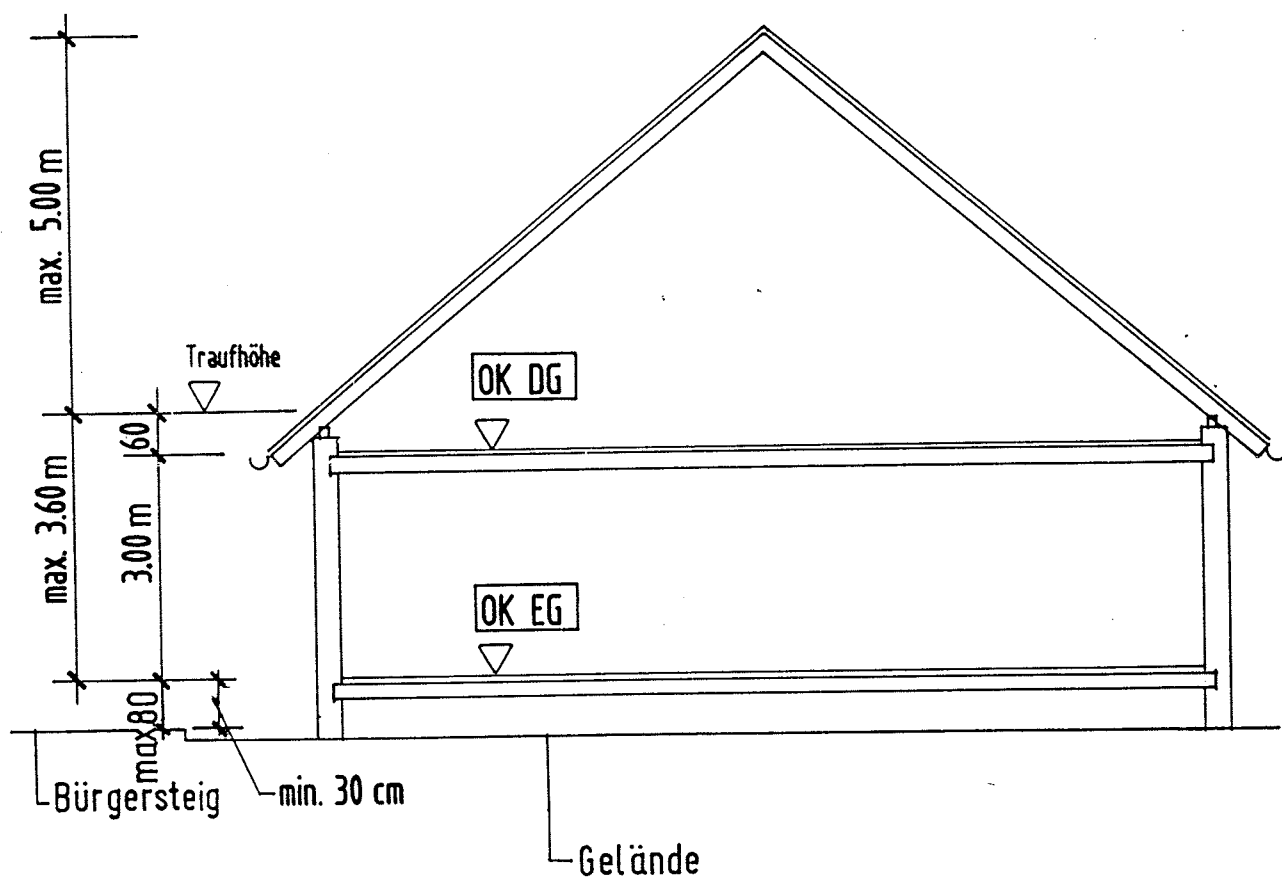
g) Kleingärten

(§ 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 ausragen. 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)

