



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND • BAHNHOFSTR. 23
TELEFON 06353 / 6618 • TELEFAX 06353 / 6610

BERATUNG
GUTACHTEN
PLANUNG
BAULEITUNG

Planungsstand 20.12.2012

ORTSGEMEINDE ERPOLZHEIM
BAULEITPLAN
TEILBEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
„RAIFFEISENSTRASSE – OST,
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG 1
GEM. § 13 A BAUGESETZBUCH“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. 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. 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. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1. Planungsanlass

Die Landesstraße 526 soll im Bereich der Ortsdurchfahrt zwischen Haus Nr. 7 und 9 Freinsheimer Straße eine Querungshilfe als Fahrbahnteiler erhalten.

Weiter soll sichergestellt werden, dass bei Abbruch des Gebäudes Freinsheimer Straße 5a nur ein zurückgesetzter Neubau möglich ist.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Erpolzheim hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und die Entwurfsannahme des Bebauungsplanes „Raiffeisenstrasse Ost Änderung und Erweiterung 1 gem. § 13 a BauGB “ beschlossen.

1.3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage zum Bau eines Fahrbahnteilers geschaffen werden. Dieser soll die gefahrenfreie Überquerung der Landesstraße 526 ermöglichen und über den Fuß bzw. Radweg eine Verbindung zu der Raiffeisenstraße schaffen, für Fußgänger und Radfahrer aus dem östlichen Bereich von Erpolzheim.

Der Rückbau des Gebäudes Freinsheimer Straße 5a entschärft die Engstelle in diesem Bereich und lässt die Verlängerung des Gehweges zu.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B – Planes umfasst den Bereich der Freinsheimer Straße mit Fahrbahnteiler und Radweg, die Raiffeisenstraße in Teilflächen und die Flurstücke 1685/3, 1687/3 und 1686.

2.2. Bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb: Im Bereich der Flurstücke 1687/3 und 1686 besteht keine Bebauung.
Im Bereich des Flurstücks 1685/3 bestehen 2 Wohngebäude und 2 Nebengebäude

Ausserhalb: Südseite: Bestehende Wohnbebauung
Ostseite: Bestehende Wohnbebauung + Straßenflächen
Nordseite: Bestehende Wohnbebauung + Straßenflächen
Westseite: Bestehende Wohnbebauung + Straßenflächen

2.3. Topographie

Das Gelände hat ein mittelstarkes Gefälle von Norden nach Süden.

2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Die Flächen der Flurstücke 1687/3 und 1686 werden als Weinberg genutzt.
Die Fläche des Flurstückes 1685/3 ist mit 2 Wohngebäuden bebaut und wird zum Wohnen genutzt.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

3.1. Planungsalternativen

Es ist eine Wohnbebauung auf den Grundstücken geplant, ca. 4 Gebäude mit je 2 – 3 Wohneinheiten.

3.2. Erschliessung / Verkehr

Die Erschliessung der Grundstücke ist von der Freinsheimer Straße und der Raiffeisenstraße vorgesehen.
Auf dem Grundstück Flurstück 1686 werden keine öffentlichen Flächen geschaffen.
Das südliche Grundstück wird über einen Privatweg erschlossen.

3.3. Erschliessung / Ver- und Entsorgung

In der Freinsheimer Straße und der Raiffeisenstraße liegen die erforderlichen Erschliessungsleitungen. Sie können für die Hausanschlüsse verwendet werden.

3.4. Bebaubare Flächen

Auf den Flurstücken werden Flächen in offener Bauweise, gem. Planeintrag, ausgewiesen.
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 den vorhandenen und den neuen Gebäuden erreicht wird.

3.5. Grünordnung

Auf den Grundstücken werden alle nicht überbauten und befestigten Flächen gärtnerisch angelegt.
Die geplanten bebaubaren Flächen entsprechen ca. den im genehmigten Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Flächen, so dass sich in den Grünflächen keine wesentlichen Flächenveränderungen zeigen.

3.6. Kostenschätzung

Es fallen nur Straßenumbaukosten im Bereich der Freinsheimer Straße an.
Die Kosten werden vom Straßenbaulastträger und der Gemeinde Erpolzheim, jeweils zur Hälfte getragen.

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als MD – Gebiet im bestehenden Bebauungsplan wird nicht verändert.

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 das Flurstück ausgewiesen.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der zulässigen First- und Traufhöhen erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung. Die Festsetzungen gründen sich auf die Vorschrift des § 16 Abs. 3 BauNVO.

4.3. Bauweise

Die Bauweise ist den vorhandenen Gebäuden vor allem im Norden und Osten angepasst.

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird dem zulässigen Baukörper angepasst.

4.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Freinsheimer Straße und Raiffeisenstraße.

Die Freinsheimer Straße erhält einen Fahrbahnteiler.

4.7. 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 Satteldächer zusammengesetzte Dächer mit 35° - 45° Grad Dachneigung zulässig. Außerdem sind Walmdächer zulässig.

Flachdächer sind nur auf Garagen zulässig.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird in erster Linie durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen,

5. BODENORDNUNG

5.1. Umlegungsverfahren

Es ist keine öffentliche Umlegung erforderlich

Bestätigung:

Die Begründung zum Teilbebauungsplan „Raiffeisenstrasse Ost Änderung und Erweiterung 1 gem. § 13 a BauGB“ hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Erpolzheim, den 20.12.2012

Bergner
Ortsbürgermeister

