



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“

TEXTFESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis zumTeilbebauungsplan Erpolzheim Raiffeisenstr. Ost, Änd. und Erw. 1 gem. § 13 a BauGB“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2005 (BGBl. I. 004, S. 2414 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.

1 Den zeichnerischer Teil

- 1.1 Dem Bebauungsplan
- 1.2 Dem integrierten Grünordnungsplan

2 Den schriftlicher Teil

- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.2 Festsetzung zur Grünordnung
- 2.3 Örtliche Bauvorschriften

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 Gebäude
- 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 Abs. 2 als offene Bauweise festgesetzt.
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 der § 42 der Straßenverkehrsordnung zu benutzen.

g.) Kleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festlegung gem. Planeintrag.

h.) Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

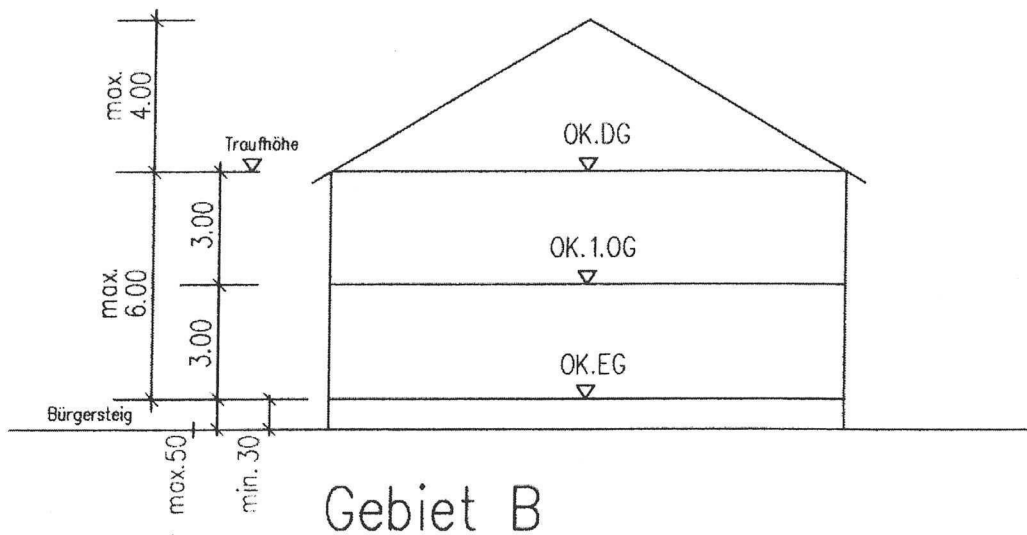
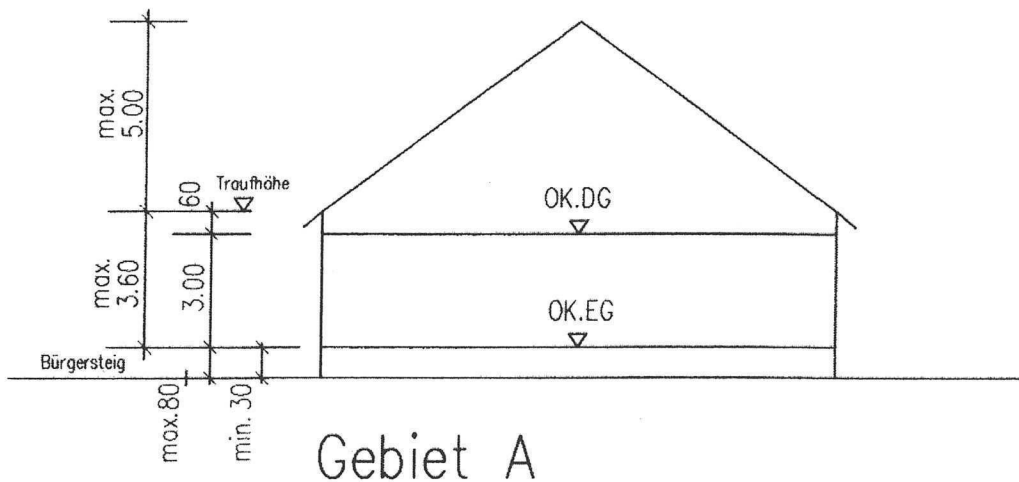
Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken bei der Randeinfassung eine Rückenstütze (Betonfundament) von 0,2 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Gegebenenfalls erforderliche Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

i.) Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 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 entsprechend Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

2.2 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 25 a + b BauGB)**a.) Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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. 25 b 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. 25 a BauGB)

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine mindestens 3-reihige Schutzbepflanzung aus den Arten der Auswahllisten „Bäume 2. Ordnung“ und „Gehölze“ anzupflanzen und zu erhalten.

Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,20 m. 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 Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 LBauO

a.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich der 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 auf 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 in 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 sollen 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.

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist von Werbeanlagen freizuhalten.

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 auskragen. Die 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 (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 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	(Kirche) 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)

- Strauchgehölzer

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)

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist von Bepflanzungen freizuhalten.