

## BEBAUUNGSPLAN

# **RAIFFEISENSTRASSE SÜD Änderung I gem. §13 BauGB**

DER ORTSGEMEINDE

**ERPOLZHEIM**

Planung:

Städtebaulicher Beitrag  
VG Freinsheim, Abt. IV  
i.A. Dipl.Ing. (FH) Thomas Bayer  
Landespflegerischer Beitrag  
Vicia, Büro für Naturschutz und  
Landschaftspflege

Datum:

gez. August 95, Febr. 96, März 98-S  
geä.:Sept. 96, März 97, März 98

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

### Inhaltsverzeichnis:

- 1.0.a Begründung zum Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen
  - 1.1. Ausgangssituation/Bestand im Planungsgebiet
  - 1.2. Verkehrliche Anbindung
  - 1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem F-Plan
  - 1.4. Begründungen zur Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. § 17 Abs. 4 LPflG
  - 1.5. Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung
- 1.0.b Begründung zum Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I**
- 2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 3.0. Textliche Festsetzungen
  - 3.1. Planrechtliche Festsetzungen
    - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1.3 Anzahl der Wohnungen
    - 3.1.4 Bauweise**
      - 3.1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
      - 3.1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen
      - 3.1.7 Pflanzbindung und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
    - 3.1.8 Grundstücksteilung**
  - 3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)
    - 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
      - 3.2.1.1 Dächer
      - 3.2.1.2 Fassadengestaltung, Fensterformate
    - 3.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen
    - 3.2.3 Empfehlung zur Behandlung des Niederschlagswassers
- 4.0. Verfahrensdaten**
- 5.0. Zeichnerische Festsetzungen**

### **Hinweis zum Landespflegerischen Planungsbeitrag:**

Auf den landespflegerischen Planungsbeitrag des rechtskräftigen B-planes „Raiffeisenstraße Süd“ wird analog verwiesen, da dieser unverändert Gültigkeit hat

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

1.0.a Begründung zum Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd mit integrierten landespfl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.1. Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Raiffeisenstr. Süd" befindet sich inmitten der bebauten Ortslage der Gemeinde Erpolzheim, das Gelände-Profil fällt von Nord nach Süd ab.

Im Osten, Süden und teilweise Westen schließt sich an den Geltungsbereich des B-Planes der "alte" Ortskern Erpolzheim an. Im Norden wird der jetzige Ortsrand von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern der siebziger und achtziger Jahre geprägt.

Die Grundstücke des Plangebietes werden derzeit, im Norden, als privater Dauerkleingarten, im Süden als Obstbaumanlage des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes genutzt.

1.2. Verkehrliche Anbindung

Geplant ist im Bereich des Bebauungsplanes über eine verkehrsberuhigt (Mischverkehrsfläche) ausgebaute Anliegerstraße den entstehenden Quellverkehr an die Raiffeisenstraße anzubinden.

Die Raiffeisenstrasse hat eine direkte Zufahrt auf die östlich gelegene Landesstraße, L 526, und somit eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz in Richtung Freinsheim und Birkenheide mit Anschluß an die A 650.

1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem F-Plan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Raiffeisenstr. Süd" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als MD, Dorfgebiet, ausgewiesen.

Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb stellte eine konkrete Anfrage zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fl. Nr. 908/6, in zweiter Reihe zu der Raiffeisenstraße. Aufgrund dieser konkreten Absicht, die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ortskern einer Bebauung zuzuführen, hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Erpolzheim in seiner Sitzung am 13. Juni 1995 beschlossen, zur städtebaulich sinnvollen Ordnung und einer ökonomisch und ökologischen Bodenordnung für

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, die im F-Plan als Dorfgebiet ausgewiesenen unbebauten Grundstücke, unter Würdigung der in der Umgebung vorhandenen nachbarlichen Nutzungen, einer Bebauung zuzuführen.

In diesem Entwurf sollte dem Bedarf der Bürger an kleinen Baugrundstücken mit größtmöglicher Wohnqualität Rechnung getragen werden und auf die Versickerung von Oberflächenwasser im Rahmen der Berücksichtigung der vorherrschend verdichteten Siedlungsstruktur bei der vorhandenen Ortskernlage Rücksicht genommen werden.

Die daraus entwickelte städtebauliche Konzeption sieht eine verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Häusern in einseitiger Grenzbebauung vor.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße.

Aufgrund der verdichteten Bauweise der baulichen Anlage und der geringen Möglichkeit der Anordnung von öffentlichen Stellplätzen werden aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen in dem Plangebiet nur eine Wohnung je Gebäude zugelassen.

### **Bodenordnung:**

Von Seiten der Ortsgemeinde ist vorgesehen in dem Plangebiet des Bebauungsplanes eine gesetzliche Baulandumlegung durchzuführen.

### **Abwasserbeseitigungskonzept:**

Aufgrund der Topographie des Geländes erfolgt die Entwässerung am Tiefpunkt der Wendeanlage der öffentlichen Straße über das Grundstück Fl.Nr. 908/6 zur Freinsheimer Straße.

Zur Sicherung des Leitungsrechtes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde von den Verbandsgemeindewerken mit dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung getroffen. Im Grundbuch ist eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen worden (Urkunden Nr.77/97, Notar Niesler, Freinsheim)

Die nördlichsten Bauplätze an der Raiffeisenstraße können im natürlichen Gefälle an den Kanal der Raiffeisenstraße angeschlossen werden.

Das südlichste Grundstück soll über das Grundstück Fl.Nr. 44 an die Entwässerungsanlage in der Hauptstrasse angeschlossen werden.

Auf der Grundlage der geologischen Bodenkarte (Blatt Nr. 6515) des geologischen Landesamtes Rheinland\_pfalz steht im Planungsgebiet ein Boden bestehend aus Braunerde mit Bändern aus Flugsand über Sand (Spezifikation 26) an.

Seite 5 von 18 Seiten

## Änderung I gem. §13 BauGB

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird als sehr hoch 100-300cm/Tag angegeben, dies entspricht einem Kf Wert von  $1,2 \times 10^{-5}$  bis  $3,5 \times 10^{-5}$  M/s. Gemäß der ATV Abwasser-Abfall (Arbeitsblatt A 138 Jan.1990, Seite 5) kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage deren Kf Wert im Bereich von  $5 \times 10^{-3}$  bis  $5 \times 10^{-2}$  m/s liegen. Insofern kann davon ausgegangen werden, daß in dem Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Eine Versickerung mittels Mulden, der anfallenden Oberflächenwässer der öffentl. Erschließungsstraße ist aufgrund der Lage des Plangebietes in Ortsmitte und der vorh. Topographie des Geländes, mit gleichem Verlauf der Erschließungsstraße, aus Gründen der Sorgfaltspflicht gegenüber den südlich gelegenen Anrainern von der Ortsgemeinde nicht zu vertreten. Auf die Ausweisung einer Versickerungsmulde am Tiefpunkt der Stichstraße wurde aus diesen Gründen verzichtet. Stattdessen soll die Versickerung, der auf der Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagsmengen, durch die Anlage von Rigolenunterhalb des Straßenkörpers erreicht werden. Am südlichen Tiefpunkt der Wendeanlage wird ein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal vorgesehen.

Die Festsetzung von begrünten Flachdächern auf Nebenanlagen und Garagen, die Verwendung von versickerungsfähigen Zufahrts-, Weg- und Parkflächen, Zisternen in Verbindung mit Versickerungsschächten oder Anlage von Mulden auf Privatgrundstücken ermöglicht in der Ortskernlage unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie einen höchstmöglichen Grad an Versickerung des Oberflächenwassers bzw. zeitlich versetzte und mengenmäßig reduzierte Einleitung ins Abwassernetz bei Garagen (siehe hierzu Ziff. 3.2.3, Seite 15)

### 1.4. Darlegung der Umweltverträglichkeit gem. § 17 Abs. 4 LPflG

Von den landespflegerischen Zielen, „Erhalt der zusammenhängenden älteren Obstbaumanlage der angrenzenden eingewachsenen Nutzgärten“, mußte aufgrund städtebaulicher Ziele abgewichen werden. Als entscheidender Gesichtspunkt kann hier die Verdichtung der Bebauung am Rande der „alten“ Ortslage angesehen werden, die einen Verzicht der Gemeinden auf Ausweisung von Neubauland in Ortsrandlage zur Folge hätte und somit aus städtebaulicher Sicht vorrangig zu behandeln ist.

### 1.5. Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung

#### a) Landespflegerische Maßnahmen

- 1) Im Plangebiet des B-Planes „Raiffeisenstr. Süd“
 

4 Strassenbäume	550.-DM / Stück	2.200.-DM
-----------------	-----------------	-----------

 (alle weiteren Kosten sind Erschließungskosten bzw. Kosten für Maßnahmen welche auf Privatgrundstücken durchzuführen sind.)

Seite 6 von 18 Seiten

2) Im Plangebiet des B-Planes „Ergänzungsplan Raiffeisenstr. Süd“

2535 qm Ersatzfläche (Erwerb, Anlage, Unterhaltung)

Ankauf entfällt, da bereits im Besitz der Ortsgemeinde

Anlage, Pflege zur Entwicklung

2535 qm 2-schürige Mahd über 2 Jahre

= 4 Mahdgänge (2335 x 0,20)x4 2030.-DM

(ohne Kosten für Dauerpflege, da Fläche über Grünland- Förderprogramm verpachtet ist und ohne Kosten für spätere Integration des E-E Vorhabens „Auenrenaturierung Dürkheimer Bruch“)

b) Erschließungskosten

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4.280 qm

Die Strassenfläche und Fläche für Parkflächen beträgt 380 qm

Folglich betragen die Grundstücksflächen 4.280qm - 380qm= 3.900qm

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten betragen ca. 351.000.-DM (3.900qm x 90.-DM/qm)

Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

### **1.0.b Begründung zum Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

Im Zuge der weiteren Planung des Neubaugebietes und in Gesprächen mit den Bauwilligen hat sich herausgestellt, daß für die Gebiete B und C des Bebauungsplanes detailliertere Aussagen zu der Bauweise im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

Das am 01.01.98 Inkraft getretene Baugesetzbuch regelt ein neues Bau- und Raumordnungsrecht.

Gem. §19 Abs.1 BauGB bedarf die Teilung von Grundstücken nicht mehr der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde Erpolzheim hat von ihrem Recht gem. §30 Abs.1 und 3 BauGB Gebrauch gemacht und bestimmt, daß die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Raiffeisenstraße Süd, Änderung I der Zustimmung der Gemeinde bedarf.

Nach Mitteilung der Kreisverwaltung mit Schreiben vom 18.12.97 hat das Verwaltungsgericht Neustadt in seinem Urteil vom 12.08.97, Az. 11K 2236/96 beschlossen, daß grundsätzlich bei dem Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB die Gestaltungssatzung gemäß LBauO als Satzung gesondert zu beschließen ist.

Diese Gründe machten eine Änderung des Bebauungsplanes Raiffeisenstraße Süd erforderlich.

Eine Änderung des landespflegerischen Planungsbeitrages ist nicht erforderlich. Die Regelungen zur Behandlung des Oberflächenwassers im Baugebiet bleiben unverändert bestehen.

2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemäß § 24 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird festgelegt, daß die Grundstücke, welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, mit einer durchgezogenen roten Linie umrandet sind als Dorfgebiet in Verbindung mit § 5 BauNVO festgesetzt werden (s. Abb. 1).

**Als Hinweis wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, daß die landespflegerische Ersatzfläche im Bebauungsplan "Ergänzungsplan Raiffeisenstraße Süd" erfaßt ist.**

**Dieser Bebauungsplan erfaßt das Grundstück Fl. Nr. 2125 in der Gemarkung Erpolzheim (s. Abb.2)**

**Abb.1.**

**Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd,  
Änderung I gem. §13 BauGB**

Abb.2 Lage der landespflegerischen Ersatzfläche“ Bebauungsplan Ergänzungsplan  
Raiffeisenstraße Süd“  
(Ausschnitt aus der TK 25 Blatt 6415 Bad Dürkheim Ost)

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

### 3.0. Textliche Festsetzungen

#### 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter Ziff. 2.0. näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen:

##### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

sonstige Wohngebäude

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sonstige Gewerbebetriebe

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe

Auf der Grundlage des §1 Abs.5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die Nutzungen gem. §5 Abs.2Nr.9 (Tankstellen) und §5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) als Ausnahme zugelassenen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig sind.

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung gem. §16 BauNVO i.V.mit §9Abs.1Nr.1

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit I + ID festgesetzt, d.h. zulässig ist ein Vollgeschoß und gem. § 2 Abs. 4 LBauO ein als Vollgeschoß ausgebauter Dachraum.

### 3.1.3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der verdichteten Bauweise im Plangebiet und der begrenzten Möglichkeit zur Anordnung öffentlicher Stellplätze wird aus städtebaul. Gründen die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Gebäude festgelegt.

### **3.1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)**

Die Bauweise wird gemäß Planeintragung in den einzelnen Gebieten wie folgt festgesetzt:

Gebiet A:

Für diesen Bereich wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser. Die Gebäude sind auf der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Gebiet B:

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Gebiet C:

Für diesen Bereich wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Einzelhauses. Das Gebäude ist auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

### 3.1.5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern bis max. 15 Grad Dachneigung und extensiver Dachbegrünung (Gras- Kräutersysteme, niedrige Stauden oder Sträucher ohne Dachbewässerung) vorzusehen. Flachdächer oder geneigte Dächer ohne eine entsprechende Dachbegrünung sind unzulässig.

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,00, das dem natürlichen Geländeniveau entspricht als Bezugsmaß herangezogen.

Als Nachweis über den natürlichen Geländeverlauf ist den Bauantragsunterlagen ein amtliches Vermessungsergebnis mit Darstellung der Geländeschnitte beizulegen.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, daß die Oberkante Rohbaudecke des Erdgeschosses (OKR) eine Höhe von 0,60 m (Sockelhöhe) nicht überschreiten darf.

Anfallender Bodenaushub darf bis max. auf die Höhe des angrenzenden Bodenniveaus von benachbarten, bebauten Grundstücken aufgefüllt werden. Überschüssiges Erdmaterial ist abzufahren.

Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut über dem Niveau 0,00.

Im Plangebiet darf die Traufhöhe max.4,50m, zuzüglich dem Maß zwischen Niveau 0,00 und OKR Erdgeschoss nicht überschreiten.

Kniestöcke dürfen eine max. Höhe von 1,00m, gemessen von OKR bis Oberkante Fußpfette nicht überschreiten.

### 3.1.7. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. §9Abs.1Nr.25a u.b.und §9Abs.1Nr.15 BauGB

Aus landespflegerischer Sicht sind der Walnußbaum und der mehrstämmige Haselstrauch gem. der Einzeichnung in die Planzeichnung auf dem betreffenden Grundstück zu erhalten und während der Bauarbeiten sachgerecht vor Beschädigungen gem. DIN18920 zu schützen.

In sämtlichen Gärten, außer dem vor genannten, sind wahlweise ein Obstbaum oder Laubbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Artenauswahl siehe Tabelle 4).

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Randbereich der Parkflächen, Einfahrt ins Plangebiet) sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten 6Stk. Bergahorn gem. Tabelle 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen ist überwiegend (d.h. mind. 2/3 der Gehölze gem. den Tafeln II und III der Tabelle 4 vorzunehmen.

**Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd,  
Änderung I gem. §13 BauGB**

**Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd,  
Änderung I gem. §13 BauGB**

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

### **3.1.8 Grundstücksteilung (§19 BauGB i.V.m. §10Abs.3 BauGB u. §23 GemO)**

Auf der Grundlage der o.g. Paragraphen des Baugesetzbuchs 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 Ortsgemeinde Erpolzheim zur Genehmigung vorzulegen.

### **3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( Gestaltungssatzung )**

#### 3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

##### 3.2.1.1. Dächer

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Gebäuden nur Satteldächer oder Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad Neigung zulässig.

Auf Nebengebäuden und Garagen sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer bis max. 15 grad Dachneigung und extensiver Dachbegrünung zulässig (siehe hierzu Ziff. 3.1.4.).

Im Plangebiet sind Nebenfirste zulässig, sie sollen mind. 30cm unter dem Hauptfirst des Gebäudes angebunden werden.

Eine voneinander abweichende Dachneigung der einzelnen Dachhälften eines Gebäudes ist nicht zulässig.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und nicht zu verkleiden. Als Ausnahme werden bei Gebäuden in einseitiger Grenzbebauung Kastenrinnen zugelassen.

Als Dacheindeckung sind nur rottonige unglasierte Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachhälfte darf 1/3 der betreffenden Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind max. 2 Stück pro Dachfläche zulässig.

##### 3.2.1.2 Fassadengestaltung, Fensterformate, Balkone

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Ausnahmsweise können Häuser in Holzbauweise zugelassen werden.

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen und Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten sowie Teerpappe oder Metallaußenwandverkleidungen. Ebenfalls unzulässig sind Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

Rechteckige Formate von Fenster und Türen müssen zum öffentlichen Strassenraum ein stehendes Format aufweisen.

Fenster mit liegendem, rechteckigem Format müssen so durch Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreiten.

Balkone:

Nach drei Seiten offene Balkone an den Traufseiten sind unzulässig.

Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind durch senkrechte mit dem Boden oder dem Dach verbundene Elemente zu gliedern und zu begrünen.

### 3.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Zufahrten und Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB und §86 Abs. 1 LBauO)

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern (z.B. durch Eggen).

Es ist nicht gestattet die privaten Freiflächen, die nicht als Zufahrten oder Stellplatzflächen dienen, als Lager- oder Arbeitsflächen, nach Beendigung der Baumaßnahme, zu benutzen. Sie sind als Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Tausalzen auf den privaten Freiflächen ist unzulässig.

Als Bodenbeläge der befestigten Flächen der Einfahrten, Stellplätze und Zugangswege sind ausschließlich Pflaster- und Rasengittersteine als versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Reine Beton- und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Für weitere Bodenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke ist gem. §10 Abs.3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten dürfen nur direkt an der Grenze zum öffentlichen Strassenraum sowie zwischen benachbarten Grundstücken errichtet werden.

Sie sind zum öffentlichen Strassenraum hin als Sandsteinmauern oder senkrecht strukturierte Holzzäune oder geschnittene Hecken in einer Höhe von 1,00m zulässig.

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

Dabei ist gegebenenfalls das ausgebaute Sandsteinmaterial wiederzuverwenden. Zwischen benachbarten Grundstücken ist im hinteren (vom öffentl. Str.raum nicht einsehbaren) Bereich eine Einfriedung mit Maschendrahtzäunen mit Hinterpflanzung oder eine geschnittene Hecke in Höhe von 1,50m zulässig.

Als Ausnahme kann zum Zwecke des Sichtschutzes zwischen benachbarten Grundstücken die Einfriedung in Form von Hecken oder Holzlamellenzäunen in einer Höhe bis max.2,00m und einer Länge von max. 6,00m erfolgen.

Die Auswahl weiterer Baum- und Strauchpflanzungen für die Gartenflächen sind überwiegend (mind. 2/3 der Pflanzarten) gem. der Tabelle 4 Seite 11 und 12 vorzunehmen.

### 3.2.3 Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

#### a.) Öffentliche Flächen

Das auf den öffentlichen Flächen der Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser wird in Rigolen, abschnittsweise, unterhalb des Straßenkörpers abgeleitet und zur Versickerung gebracht.

Am Tiefpunkt der Wendeanlage ist ein Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

#### b.) Privatflächen

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wieder zuverwenden. Der Zisterne ist ein Sickerschacht als Überlauf nachzuschalten. Dieser wiederum soll einen Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz erhalten.

Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/qm 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.

Alternativ dazu können die anfallenden Niederschlagsmengen in Versickerungsmulden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Muldentiefe soll nicht mehr als 30-40cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100qm befestigter Fläche von ca. 4 cbm nachzuweisen.

Hinweis: Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. und zeichnerischer Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei Verfahren gem. §65 a LBauO vom 08/März 95.

## Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB

### 4.0. Verfahrensdaten

1. Aufstellungsbeschluß gem. §2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 1 BauGB ...3.März 1998.....
2. Annahme des Bebauungsplanes als Entwurf .....3.März 1998.....
3. Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer....16.3.-1.4.1998.....
4. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange .16.3.-1.4.1998.....
5. Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken ....21.April 1998....
6. Mitteilung des Prüfungsergebnisses .....entfällt.....
7. Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gem. §10 BauGB .21.4.1998..
8. Ausfertigung .....4.Mai 1998.....

\_\_\_\_\_  
Nitsche, Ortsbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel

9. Bekanntmachung der Ausfertigung- Inkrafttreten des Bebauungsplanes .14.Mai 1998.....

\_\_\_\_\_  
Nitsche, Ortsbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel

10. Beschluß der gestalterischen Festsetzungen gem. §86 LBauO als Satzung gem. §24 GemO .....21.April 1998.....
11. Ausfertigung....4.Mai 1998.....

\_\_\_\_\_  
Nitsche, Ortsbürgermeister

\_\_\_\_\_  
Dienstsiegel

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstraße Süd, Änderung I gem. §13 BauGB**

12. Bekanntmachung gem. §24 Abs.3 GemO .....14.Mai 1998.....

---

Nitsche, Ortsbürgermeister

---

Dienstsigel

### **Nachrichtliche Übernahme gem. §9 Abs.4 BauGB**

Inhalt des Schreibens des Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, kleine Pfaffengasse 10, vom 16.04.96

Im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegt ein fränkisches Gräberfeld.

Wir können der vorliegenden Planung nur zustimmen, wenn sichergestellt wird, daß alle Erdarbeiten vorher mit uns abgestimmt werden, und daß wir gegebenenfalls notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchführen können.

Zudem müssen wir fordern, daß der Bauträger die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegesetzes vom 23.03.1997 (GVBl. 1978,Nr.10, Seite 159ff) hinweist.

Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände vor Verlust zu sichern.

## Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstrasse Süd

### Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes  
Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

vorgeschlagene Grundstücksteilung  
zwingende Festlegung der Hauptfirstrichtung

MD, Dorfgebiet mit Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen

offene Bauweise  
GRZ, Grundflächenzahl  
GFZ, Geschossflächenzahl

Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig  
auf Gebäuden nur Satteldächer od. Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig  
Dachneigung min. 35 Grad und maximal 45 Grad  
auf Nebengebäuden nur Flachdächer zulässig von 0 Grad bis max. 15 Grad  
mit extensiver Dachbegrünung

Straßenraumbegrenzungslinie  
Bereich ohne Zu- und Abfahrt auf das Grundstück

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Verkehrsfläche  
verkehrsberuhigter Ausbau, gepflastert

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkplätze  
Rasengittersteine od. sog. Ökopflaster (Pflaster mit Fugen größer 1,0 cm)

Sichtdreieck gem. RAS K-1

Geh-, Wege- und Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke

Erhalt von Bäumen und Sträuchern während der Bauzeit gem. DIN 18920

Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen ( Acer pseudoplatanus, Hochstamm 14-16cm, 3 x v. m. b. )  
weitere Pflanzbindung siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3.1.6 Seite 9

Planung: M . 1 . 500

### Entwurf zur Beteiligung TÖB

Städtebaul. Beitrag VG- Freinsheim, Abt. 4  
i.A. Dipl.Ing.FH Thomas Bayer  
Landespflegerischer Beitrag  
Vicia, Büro für Naturschutz und Landschaftspfl.

Datum:

gez. August 95- By, Febr. 96- By  
geä.

## **Ortsgemeinde Erpolzheim Bebauungsplan Raiffeisenstrasse Süd**

### **Gestaltungsplan**

vorgeschlagene Gebäudestellung

Garagen, Nebengebäude mit extensiver Dachbegrünung

private Zufahrten und öffentliche Parkflächen mit Rasengittersteinen od. sog. Ökopflaster

vorhandene und geplante Baumstandorte

öffentliche Strassenfläche

vorgeschlagene private Grundstückseinfriedung

### **Entwurf zur Beteiligung TÖB**

Planung: M . 1 . 500

Städtebaul. Beitrag VG- Freinsheim, Abt. 4  
i.A. Dipl.Ing.FH Thomas Bayer  
Landespflegerischer Beitrag  
Vicia, Büro für Naturschutz und Landschaftspf.

Datum:

gez. August 95- By, Febr. 96- By  
geä.

