

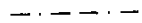
A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



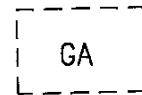
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO).



Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)



Überbaubare Grundstücksfläche



Umgrenzung von Flächen für Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete WA
(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO
Abs.3 1-4 sind zulässig.



offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)



nur Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)






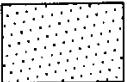

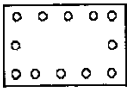


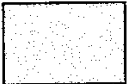

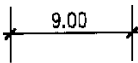


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO) (unter Beachtung der
textlichen Festsetzungen über die
zulässige Trauf- und Firsthöhe)



Zwingende Festsetzung der Hauptfirstrichtung



Wahlweise Festsetzung der Hauptfirstrichtung

- 
Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- 
Öffentliche Parkfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)
- 
Wirtschaftsweg
- 
Flächen für die Landwirtschaft
(§ (5) Abs.2 Nr.9 und 9Abs.1 Nr.18c
und Abs.6 BauGB)
- 
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr 21 und Abs.6 BauGB)
- 
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ (1) 25a BauGB)
siehe textliche Festsetzung
zur Grünordnung
- 
Pflanzgebot für Einzelbäume
- 
Bindung für die Erhaltung
von Bäumen
- 
Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 (1) 15 BauGB)
- 
Radius öffentliche Verkehrsfläche
Hinterkante Gehweg
- 
Maszlinie mit Maszzahl
- 
Vorhandene Strassenhöhen bzw.
geplante Strasserhöhen
- 
Einfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.4,11 BauGB)

**Füllschema der Nutzungs-
schablone:**

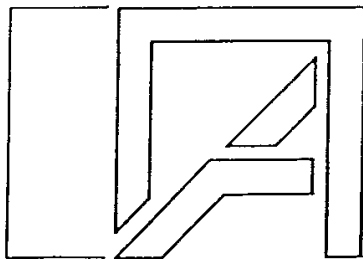
| ART DER BAUL. NUTZUNG | ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE (HOCHSTWERT) | ZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (HOCHSTWERT) |
|--------------------------|--|---|
| GRUNDFLÄCHEN- ZAHL | = HOCHSTWERT | |
| GESCHOSS- FLÄCHENZAHL | = HOCHSTWERT | |
| BAUWEISE HAUSFORMEN | DACHFORM UND DACHNEIGUNG | AUSSER GARAGEN |

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500

GEMEINDE ERPOLZHEIM

**"WEISENHEIMER WEG ÄNDERUNG I
 UND ERWEITERUNG"**

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE | | | | | |
| BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB | | | | | |
| BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB | | | | | |
| ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB | | | | | |
| ENDGÜLTIGE FASSUNG | | | | | |
| | | | | | |



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
 DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
 ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
 67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
 TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

1.1. Sep. 01

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO:
Die Ausnahmen gem. § 4 BauNVO Abs. 3 1 –4 sind zulässig.
Ausnahme 5: Tankstellen sind nicht zulässig.

2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 – 21a BauNVO)

- 2.1 Als Mass der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festsetzungen über die überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der LBauO für Rheinland - Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Bauliche Anlagen sind entsprechend der Planzeichnungen parallel zu einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.
- 4.2 Die in der Plandarstellung eingetragenen Firstrichtungen sind als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachse.

5 Grösse der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 5.1 Die Mindestgrösse der neu zu schaffenden Grundstücke beträgt bei Einzelhäuser min. 350 m², bei Doppelhäuser min. 270 m².

6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 6.2 Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie – Garage) vorzusehen.
- 6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.3 Gartenhäuschen (Gesamtgröße 2,00 x 2,00 x 2,50 m) sind im hinteren Bereich auch ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a, b

- Innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Flächen für den Straßenverkehr (Weisenheimer Weg) sind für die Baumreihe Hochstämme entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist den Zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Eine Abweichung des Standortes zu beiden Seiten in Baumreihenflucht ist entsprechend der Stellplatzaufteilung zulässig. Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- Gemäß der Zeichnerischen Festsetzung ist im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches auf der mit der Signatur „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche für die Baugebietseingrünung eine dichte, mindestens 5-reihige Baum-/Strauchpflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Der Baum-/Strauchpflanzung ist ein mindestens 0,5 m breiter Saum aus vorwiegend Kräutersaatgut oder aus krautigen Pflanzen vorzulagern. Es ist mindestens 1 St Strauch / 1,5 m² und 1 St Baum / 40 m² zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden. Bei der Pflanzung der Sträucher sind mindestens zweimal verschulte Sträucher in der Größe 125/150 zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf je 100 qm der nicht überbaubaren, dauerhaft zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens mit Ersatzverpflichtung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - 1 St großkroniger Laubbaum oder
 - 2 St kleinkronige Laubbäume oder
 - 25 St Sträucher oder
 - 100 qm dicht bodendeckende Pflanzung oder
 - eine Kombination der genannten Pflanzenmöglichkeiten.Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm oder Solitärstammbüsche in der Größe 300 - 350 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- Innerhalb der Privatgrundstücke sind für die Einfriedung der Grundstücke lebende Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Für die Pflanzmaßnahmen sind u.a. folgende Arten zu verwenden:

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Walnuß), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Pyrus communis* (Wildbirne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Salix alba* (Weiß-Weide), *Sorbus* in Sorten, *Ulmus carpinifolia* (Feldulme)

Sträucher: *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuß) *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Prunus mahaleb* (Weichselkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus carthaticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), *Rosa spinosissima* (Bibernellrose), *Rosa villosa* (Apfelrose), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball)

Heckenpflanzen für private Grundstücksflächen:

Carpinus betulus (Hainbuche), *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Ranker: *Campsis radicans* (Trompetenblume), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Lonicera* in Sorten (Geißblatt), *Parthenocissus* in Sorten (Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Wisteria sinensis* (Glyzine), Kletterrosen in Sorten

7.2 Privatgartenflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

- Innerhalb der Privatgartenflächen sind die beiden nördlich gelegenen Grundstücksparzellen, die derzeit noch keiner Nutzung zugeführt sind, als Obstbaumwiesen anzulegen. Es sind Obstbaumhochstämme zu verwenden. Es ist 1 St Obstbaumhochstamm / 50 m² zu pflanzen. Die Flächen sind mit einer Wiesenansaat zu versehen. Die Obstbäume und die Wiese sind extensiv zu pflegen. In den ersten zwei Jahren ist für die Aushagerung der Flächen eine zweischürige Mahd durchzuführen, wobei der erste Schnitt frühestens ab Mitte Juni und der zweite Schnitt im Herbst erfolgen soll. Das Mähgut ist abzufahren. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- Zwischen der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht markierten Fläche und den Obstbaumwiesen ist eine dichte, mindestens 3-reihige Strauchpflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Es ist mindestens 1 St Strauch / 1,5 m² zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Sträucher sind mindestens zweimal verschulte Sträucher in der Größe 125/150 zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Sträucher sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Für den Grundstückszugang ist für die jeweilige Parzelle eine Unterbrechung der Strauchpflanzung auf einer Länge von 3 m zulässig.

7.3 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB

- Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist die Wegefläche mit einer Rasenansaat oder in wassergebundener Bauweise auszuführen.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i .S. des § 1a BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB

- Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Eingriffe werden zwei Teilflächen der Parzelle Nr. 2125 in einer Größe von insgesamt 2.863 m² im Bereich des „Dürkheimer Bruches“, die bereits als Ökokontofläche festgelegt wurde, festgesetzt. Fläche 1 der Gesamtfläche ist als Wiesenfläche anzulegen und als extensives Dauergrünland zu pflegen und zu entwickeln. Fläche 2 der Gesamtfläche ist unter Aufgabe der Weidenutzung als extensives Dauergrünland zu pflegen und zu entwickeln. Die Maßnahmen sind vor dem Eingriff oder während der Erstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Planung/Objektplanung ist mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe insbesondere in das Orts- und Landschaftsbild.
- Die innerhalb der Privatgartenflächen vorgesehenen Obstbaumwiesen sind Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe in das Arten- und Biotopschutzpotential und in das Orts- und Landschaftsbild.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Baum-/Strauchpflanzungen im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches und die extensive Dachbegrünung sind Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe insbesondere in das Arten- und Biotopschutzpotential, das Klimapotential und in das Landschafts- und Ortsbild.
- Die Durchführung der Maßnahmen im Bereich der Privatgartenflächen sind vor Errichtung des Neubaugebietes (Vorstrukturierung von Bauerwartungsland) oder zeitgleich durchzuführen. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanungsbereiches zugeordnet.

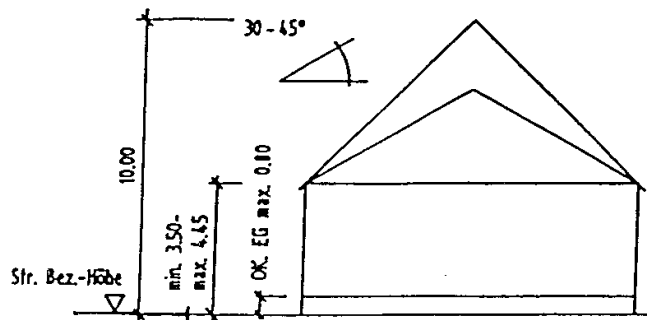
7.5 Durchführung der Maßnahmen für den Naturschutz § 135 a – 135 c BauGB

- Die Kosten der für die unter Punkt 7.1- 7.4 genannten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB) sind von den Grundstückseigentümern der bisher unbebauten privaten Grundstückspartellen aufzuwenden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt mit Ausnahme der Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch die Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim.
- Grundlage für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a – 135 c BauGB durch die Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim ist die Satzung „Satzung der Ortsgemeinde Erpolzheim“ in der jeweils gültigen Fassung.

Siehe landespflegerischen Begleitplan und sh. Festsetzung landespflegerischen Begleitplan

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

- 8.1 Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf höchstens 0,80 m über Oberkante ausgebauter Straßenbegrenzungslinie liegen. Als Meßpunkt ist die Mitte der Baugrundstücksbreite an der Straßenbegrenzungslinie festgelegt.
- 8.2 Die maximal Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK – Dachhaut und der Aussenkante Fassade.
Die Traufhöhe darf maximal betragen:
1. Geschoss + Sockel + Kniestock = 4,45 m (3,15 + 0,80 + 0,80)
Die Firsthöhe darf max. 10,00m betragen.



Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 LBauO)

1 Dachgestaltung

(§ 88bs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Als Dachform (DF) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen im seitlichen Baulich sind Pult- und Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen.
- 1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.
Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichwertige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet.
- 1.4 Dacheinschnitte sind bis zu 40 % der Dachlänge zulässig, gemessen von der größten Öffnungsweite, parallel zur Firstrichtung.
Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1.50 m betragen.
- 1.5 Übereinander angeordnete Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

2 Dacheindeckung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.1 Die Dächer sind mit naturroten Tonziegeln oder Betondachsteine einzudecken.

3 Dachüberstand und Traufausbildung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 3.1 Der Dachüberstand an der Traufseite darf nicht weniger als 40 cm und am Ortgang nicht weniger als 20 cm betragen.
Traufen in Kastenform sind unzulässig.

4 Vorgartengestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgarten landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.
- 4.2 Im Vorgarten ist eine Einfriedung von max. 1.20 m zulässig. (§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)
Vorgeschlagene Einfriedung:
 1. Lebende Umzäunung
 2. Holzzäune (Staketen, senkrechte Bretter etc.)
- 4.3 Seitl. Einfriedigenden müssen als Maschendraht oder Jäger – Zaun mit Naturstein oder Holz – Pfosten, H = max. 1,80 m ausgeführt werden.

5 Äussere Gestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

5.1 Folgende Materialien sind bei der äusseren Gestaltung der baulichen Anlagen unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Keramikplatten
- Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen, sowie Verkleidungen aus Marmor- oder Kunststeinplatten, Holzverkleidungen an Giebel und Strassenseiten
- Fensterumrahmung aus Holz
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Strassenraum

5.2 Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

- Putz als Glattputz oder Kellerwurf, Sandstein oder Sandsteinähnliche Materialien

5.3 Fenster sind nur als stehende Formate zur Straßenseite zulässig.

