

3  
GEMEINDE ERPOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AN DER OBERMÜHLE"

Zur Verfügung

vom: 2. Oktober 1981

Az.: 35/405-03 - DÜW-Erpolzheim/5

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8)

1. Allgemeines

1.1 Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim weist das Gebiet des Bebauungsplanes "An der Obermühle" in Erpolzheim als "Gemischte Bauflächen" aus. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisung auf, er ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, was § 8 Abs. 2 BBauG vorschreibt.

Das Baugebiet schließt an die vorhandene Bebauung im "Eichgarten" an.

Das Gebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortes. Es schließt die bauliche Entwicklung der Gemeinde in dieser Richtung auf Dauer ab.

1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 2,6 ha.

1.3 Das Baugebiet wird als Mischgebiet festgesetzt nach § 6 BauNVO.

Dadurch ist für den vorhandenen Gewerbebetrieb und die vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle die bisherige Nutzung am alten Standort auch in Zukunft ermöglicht.

1.4 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße vom Eichgarten aus, die in einem Wendeplatz endet, an dem öffentliche Stellplätze vorgesehen sind. Die einzelnen Wohngruppen sind durch Wohnwege erschlossen, die von der Stichstraße abführen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigend gestaltet.

Vom Wendeplatz aus sind befahrbare Wege sowohl zur K 5 als auch zur landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen, die im Bedarfsfall genutzt werden können. Der den Bach begleitende Grünzug kann einen Fußweg aufnehmen, der im Bedarfsfall befahren werden kann (z.B. zur Reinigung des Bachbettes).

1.5 Das Bauprogramm sieht eingeschossige Häuser mit ausgebautem Dach vor, die sowohl als freistehende Einzelhäuser, als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Dies trägt den Zielvorstellungen der Gemeinde über verdichtete Bebauung in diesem Gebiet Rechnung.

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Grundstücken vorzusehen. Der Spielplatzbedarf des angrenzenden Baugebietes "Eichgarten" ist gedeckt, so daß im Baugebiet "An der Obermühle" nur der eigene Bedarf zu decken ist.

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 21. Okt. 1981

AZ.: 610-13/2-05/ERP-2/KL.

- 2 -

Amtsplan

- 1.6 Der Grünzug im Norden, entlang des Bachlaufes, bleibt erhalten und ist öffentlich zugänglich. Aus gestalterischen und funktio-  
nalen Gründen sind insbesondere entlang der Erschließungsstraße  
und auf dem Wendeplatz Pflanzbindungen vorgesehen.
- 1.7 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie  
die Abwasserbeseitigung erfolgt über das örtliche Versorgungs-  
und Abwassernetz.
- 1.8 Der Abbruch vorhandener Gebäude ist für die Erschließung und  
Bebauung des Gebietes nicht vorgesehen. Durch die Verwirklichung  
des Bebauungsplanes sind daher auch keine nachteiligen Auswir-  
kungen auf die beiden bestehenden Anwesen im Gebiet zu erwarten.

2. Kosten für die Ortsgemeinde

Erschließungsaufwand nach § 128 Abs.1 (2) BBauG ca. 300.000,- DM.

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die  
erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen  
in der Ortsgemeinde Erpolzheim vom 21.8.1978

übernimmt die Ortsgemeinde einen Kostenanteil in Höhe  
von 10 % = ca. 30.000,- DM.

Dieser Betrag wird in den Haushalt der Ortsgemeinde aufgenommen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Teilung der im  
Gebiet liegenden Grundstücke. Zur Verwirklichung kann die Gemeinde  
nach Maßgabe des BBauG eine Umlegung anordnen und soweit erforderlich,  
durchführen lassen. Die Flächen für den Gemeinbedarf sind in das  
Eigentum der Gemeinde zu übertragen.

4. Beginn der Baumaßnahme

Mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Abschluß  
der Baulandumlegung begonnen werden.

Erpolzheim, 5.8.1980

.....  
*Böck*  
.....  
(Ortsbürgermeister)