

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500

GEMEINDE ERPOLZHEIM

"AN DER OBERMÜHLE ÄND. I"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE					
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB					
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB					
OFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	19.10.99				
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

B e g r ü n d u n g *alt*

(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 -

Gemeinde

- 1.6 Der Grünzug im Norden, entlang des Bachlaufes, bleibt erhalten und ist öffentlich zugänglich. Aus gestalterischen und funktionalen 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 Auswirkungen 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

Fisch
.....
(Ortsbürgermeister)

1. Zusätzliche Erläuterungen zum Änderungsplan Nr. 1

Die Gemeinde Erpolzheim sieht sich zur Änderung des Bebauungsplanes „An der Obermühle“ veranlaßt, weil

- die Grenze des Bebauungsplanes zum Flurstück 1971/4 und 1971 durch die Nebengebäude des Gebietes C läuft
Diese Nebengebäude waren 1981 nicht als Bestand erfaßt aber vorhanden
- in den Textfestsetzungen
die Zahl der Vollgeschoße mit I + ID angegeben ist,
keine Flachdächer zulässig sind,
als Einfriedungen nur Hecken zulässig sind.

Zur Lösung der vorgenannten Aufgabenstellung sind gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan im Änderungsplan 1 folgende Änderungen enthalten :

- 1.) Die Bebauungsgrenze wird im Bereich der Plan Nr. 1971/4 und 1971 geradlinig verlängert, damit die Nebengebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und die bebaubare Fläche wird auf den Bereich des westlichen Nebengebäudes in einer Größe von 12,00 m x 13,00 m erweitert.
Hiermit erfolgt eine Abrundung des Plangebietes. Damit keine andere Bauweise wie auf den benachbarten Grundstücken entsteht gelten die selben Textfestsetzungen, zusätzlich wird die Zahl der Wohneinheiten in dem Gebiet C mit 4 Wohnungen als Höchstgrenze festgesetzt.
Die Zufahrt wird von der Straße im Eichgarten festgesetzt
- 2.) Eine Planausweisung mit I + ID als Vollgeschoße ist nicht mehr möglich, darum werden zwei Vollgeschoße festgesetzt, damit jedoch die Struktur und die Höhenentwicklung des Gebietes sich nicht verändern, werden Festsetzungen über die Höhenlage ergänzt.
- 3.) Die Regelung das keine Flachdächer zulässig sind wurde abgeändert, das Flachdächer nur auf Garagen zulässig, sind dieses entspricht weitgehend auch der Ausführung im Gebiet.
- 4.) Die Regelung das nur Hecken zulässig sind, wurde abgeändert in Hecken oder Holzzäune oder Holzzäune mit 30 cm hohen Mauern.
Die max. Höhe von 80 cm bleibt bestehen.
Hierüber wurde bereits am 27.8.1985 ein Beschluß durch den Gemeinderat gefaßt.
- 5.) Aus den vorgenannten Punkten ergeben sich aus landespflegerischer Sicht keine Veränderungen.
Die zusätzliche bebaubare Fläche ist bereits in gleicher Größe bebaut.
Das Regenwasser wird zur Versickerung gebracht. Es besteht keine Mehrbelastung für den Regenwasserkanal.

Erpolzheim, den 23.09.99

Ortsbürgermeister



Az.: 610-13/E/4.3-R

Bebauungsplan „An der Obermühle, Änd. I“ der Ortsgemeinde Erpolzheim

Bestätigung

Die Begründung vom 23.9.1999 zum Bebauungsplan „An der Obermühle, Änd. I“
hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
in der Zeit vom

19. Nov. 1999 bis 20. Dez. 1999

gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.

Erpolzheim, den 23.1.2000

Nitsche
Ortsbürgermeister

