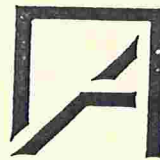


# 2. Ausfertigung Amtsplan



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
A R C H I T E K T E N  
6714 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 · TEL. 06353-6618

PLANUNG  
BAULEITUNG  
STATIK  
ORTSPLANUNG  
SANIERUNG

ORTSGEMEINDE ERPOLZHEIM  
BAULEITPLAN  
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
"BAHNHOFSTRASSE WEST"

## BEGRÜNDUNG

GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

ENDGÜLTIGE FASSUNG 27.10.1992

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

---

Erpolzheim ist eine von 8 Gemeinden der Verbandsgemeinde Freinsheim.

Die Planaufstellung erfolgt aus folgenden Gründen:

- a) Gestaltung des Ortseinganges ( Festlegen von Flächen und Begrünung.)
- b) Ausbau des Mühlweges um eine Verbindung des südlichen Neubaugebietes (Obermühle) mit dem Bahnhof zu erreichen.
- c) Ergänzung des Neubaugebietes Obermühle.  
Abrundung des Ortsbildes.

In der Gemeinde Erpolzheim ist im Augenblick bis auf wenige Bauplätze keine weitere Bebauung möglich.

Das Baugebiet Obermühle ist zu 100% bebaut.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die Überörtliche Planung

---

Das vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim als Mischbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs.2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest.

## 3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

---

Für die Abgrenzung des Plangebietes waren hauptsächlich bereits bestehende Gegebenheiten maßgeblich.

Im Westen grenzt das Baugebiet an den Bahndamm. Im Norden ist die Grenze die K 5 - Bahnhofstraße. Im Osten die bestehende Bebauung mit den anschließenden Weinbauflächen.

Im Süden schließt das Baugebiet an die Obermühle an, die im rechtskräftigen Bebauungsplan liegt. Das Baugebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.

## 4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

---

### des Bebauungsplanes

---

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es z. Z. keine bestehenden baulichen Anlagen. Die nicht bebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden.

Das neugeplante Gebiet wurde planerisch nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie nach der vorgesehenen Bauweise der vorhandenen, umliegenden Bebauung angepaßt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

---

## 5. Erschließung und Versorgung

---

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 5, Bahnhofstraße. Die innere Erschließung erfolgt über den Mühlweg, hier erfolgt eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer mit den bereits ausgebauten Verkehrsberuhigten Flächen des Baugebietes an der Obermühle. Der Mühlweg und die Stichstraße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigt gestaltet werden. Der Mühlweg erhält einen Wendeplatz.

Der Entwässerungskanal ist bereits im Mühlweg als Trennsystem vorhanden. Hieran sind bereits die Parz. 229/9, 229/7 und 229/6 angeschlossen.

Stromversorgung und Wasserversorgung ist sichergestellt. Die vorhandenen Leitungen im Neubaugebiet Obermühle werden ergänzt.

## 6. Die bauliche und sonstige Nutzung

---

Durch die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet ist festgelegt, daß zusätzlich zu den Wohnbauflächen auch weitere Nutzungen gem. § 6 BauNVO möglich sind.

Die Festlegung nach Art der Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Ergänzung des Mischgebietes an der Obermühle, in dem der vorh. Omnibusbetrieb liegt.

Die Ausfahrt des Betriebes erfolgt einmal über das vorh. Mischgebiet der Straße "Im Eichgarten" an dem auch der Betriebshof mit der Fahrzeughalle errichtet ist. (Parz.225/2) und zum anderen über den Mühlweg, für die Busse, die in den Gebäuden der alten Mühle abgestellt sind.

Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden nicht zugelassen, weil sie von ihrer Art der Nutzung und dem erforderlichen Flächenbedarf sowie von der Topografie nicht in dieses Gebiet passen.

Wohnungen sind in einem Bereich mit einem Abstand von 16 m ab Mitte Mühlweg nicht zulässig. Dieser Bereich soll ausschließlich gewerblicher Nutzung dienen um die Schallimmissionen die durch das Ein- und Ausfahren der Busse entstehen, zu verringern.

Ein Abstand von 16 m ist gem. Ergänzungsgutachten (sh.Anlage) auch ohne Bebauung ausreichend.

Die geplante Bebauung verbessert die Situation.

Durch den Bebauungsplan sollen verkehrstechnisch folgende Verbesserungen erfolgen:

- Verschwenken der Kreisstraße um einen Durchblick durch die Unterführung zu gewährleisten.
- Verbreiterung des Mühlweges bis zur Einfahrt Omnibusbetrieb Richter, mit einem Wendeplatz, damit die Busse des Omnibusbetriebes Richter nicht mehr rückwärts auf der K5 wenden müssen, einschl. Ausbau. Im Anschluß an die Kreisstr. erhält der Mühlweg auf den ersten 10 m ein Gefälle von max.3-5%
- Anschluß des Mühlweges als verkehrsberuhigte Fläche an den Weg im Bebauungsplan an der Obermühle. Dieser Weg stellt eine wichtige Verbindung zum Bahnhof dar.

#### Grünplanung:

Die Fläche des Bebauungsplanes wird als Weinbergfläche genutzt. Ein kleiner Bereich neben der Obermühle ist eine Streuobstwiese. Sie soll erhalten bleiben.

Der floristische Bestand der Planflächen wird überwiegend von kurzlebigen und artenarmen ein- und mehrjährigen Weinbergs- und Ackerunkräutern gestellt. Lediglich entlang der Wegränder und im Randbereich der Isenach haben sich Dauergesellschaften als Grasraie und Trittrasen eingestellt. Diese haben durchweg einen ruderalen Einschlag. Kennzeichnende Arten sind hierbei Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Weidelgras (*loium perenne*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Komaßlattich (*Lactuca serriola*), Glatthafer (*Arrhenaterum elatior*) u.a. Im Zusammenhang mit den festgelegten Laubbaumpflanzungen soll die Quervernetzung von Biotopen, ausgehend vom Heckenbestand im Bereich des Bahndammes, in östlicher Richtung entlang der Isenach erhalten und gefördert werden.

Die bebaubaren Flächen sind für die Grundstücksflächen relativ klein und haben einen Abstand von ca. 35 m von der Isenach. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der Grünzug an der Isenach um die Mühle herum bis zum Bahndamm fortgeführt werden kann. Diese Flächen sind als Kleingärten ausgewiesen.

Ein 4 m öffentlicher Grünstreifen als Zuweg, sowie ein 3 m Grünstreifen als Randstreifen stellen die Zufahrt zur Isenach sicher. Die Kreisstraße erhält beidseitig öffentliche Grünstreifen mit Bepflanzung. Durch die Begrünung sowie durch das Verschwenken der Fahrbahn soll die Ortseinfahrt attraktiver gestaltet werden und eine Verkehrsberuhigung erfolgen. Der Mühlweg wird durch Pflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken begrünt. Diese übernehmen neben der klimatischen und ortsbildprägenden Funktion auch Biotopvernetzungsfunktionen zwischen den straßenbegleitenden Hochstämmen und dem Grünzug entlang der Isenach.

## 7. Kostenschätzung

---

Die überschläglich ermittelten Kosten werden sich auf 350.000 DM belaufen. (ca. 4.300 m<sup>2</sup> x 80 DM/m<sup>2</sup>). Hierin sind die Kosten für Straßen, Kanal und Wasser berücksichtigt. Die anfallenden Kosten werden entsprechend den einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

## 8. Die Planentwicklung und die Folgeverfahren

---

Es ist vorgesehen, zur Realisierung des vorliegenden Planes ein Umlegungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Bodenordnung durchzuführen. Zunächst soll geprüft werden, ob die Durchführung einer "freiwilligen Baulandumlegung" möglich ist. Im anderen Falle wird das gesetzliche Verfahren nach dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung eingeleitet. Die Erschließung soll nach erfolgter Umlegung erfolgen.

Erpolzheim, den 27. 5. 1992.....



Ortsbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 16. 02. 1993 angezeigten  
Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 10. 05. 1993

Im Auftrag

  
(Eichner)

Ortsgemeinde Erpölzheim

B E S T Ä T I G U N G

Die Begründung vom 27.05.1992 zum Bebauungsplan "Bahnhofs-  
straße West" der OG Erpölzheim hat zusammen mit den zeichne-  
rischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungspla-  
nes vom

15.06.1992 - 17.07.1992

in den Diensträumen der VG-Freinsheim öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde im Amtsblatt der VG-Freinsheim vom  
11.06.1992 öffentlich bekanntgemacht.

Erpölzheim, den 10.02.1993

gez.   
Nitsche  
Ortsbürgermeister

