

ZUR VERGEBUNG  
VOM: 04. JAN. 1985  
AZ: 610-13/63-05/Exp.-3/KL

## Begründung zum Bebauungsplan "Wernzmühle"

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der im Geltungsbereich des Planes erfaßte Teil des Ortskernes von Erpolzheim umfaßt einen Teil des historisch gewachsenen Ortskernes; hier sind wichtige bauliche Anlagen vorhanden, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen, sowie teilweise von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind. Ihre Erhaltung ist deshalb von allgemeinem Interesse. Zum anderen sind andere Bereiche baulich neu zu ordnen. Als Grundlage für diese Neuordnung dient dieser Bebauungsplan.

### 2. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Bäume entlang der Isenach sind mit Rechtsverordnung AZ. 362-18/7a "Geschützter Landschaftsbestandteil".

### 4. Bestand

Der Bestand stellt sich als Winzergehöftbebauung entlang der Hauptstraße dar. Die anschließenden Hausgärten sind jeweils zur Isenach hin gerichtet. Nach Süden über Isenach schließt direkt keine Bebauung an, mit Ausnahme des Sportheimes. Die Wernzmühle liegt direkt an der Isenach und bildet mit seinen baulichen Anlagen einen vierseitigen Block, der zur Hauptstraße geöffnet ist.

### 5. Bauliche Nutzung

Die im Bebauungsplan mit 'A', 'C' und 'D' bezeichneten Gebiete sind entsprechend dem Bestand als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Bereiche 'B' und 'E' sind als Mischgebiet ausgewiesen, da sie langfristig neuen Nutzungen zugeführt werden sollen, und das Wohnen nur noch zweitrangig hier ausgewiesen ist.

Hierzu ist es erforderlich, die zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl zu überschreiten. Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 9, BauNVO zulässig.

Gründe die dies rechtfertigen, liegen in der Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen baulichen Anlage der Wernzmühle begründet. Die vorhandene Anlage läßt bei reduziertem privaten Grundstück eine Nutzung zu, die über den zulässigen Werten des § 17 BauNVO liegen. Da eine Erhaltung und Nutzung der Wernzmühle angestrebt wird, ist eine Erhöhung der GRZ auf 0,5 und der GFZ auf 1,0 erforderlich.

Amtsplan

Der Bereich 'E' soll zukünftig verstärkt der Versorgung des Ortes dienen, hier sollen Geschäfte mit Wohnungen errichtet werden. Da die Grundstücksfläche sehr klein für die vorgesehene Nutzung und bauliche Gestaltung ist, wird die Erhöhung der GRZ auf 0,7 sowie der GFZ auf 1,4 erforderlich.

Zum Ausgleich der Erhöhung der Dichte sind die neuen Teile der Mühlstraße als befahrbare Wohnwege auszubauen.

6. Kosten

Die zu erwartenden Kosten können nur, bezüglich der Straßenbaumaßnahmen Mühlstraße neuer Teil, geschätzt werden. Die Kosten für den Grunderwerb in Teilbereichen können nicht geschätzt werden.

Straßenausbau Mühlstraße neuer Teil ca. 170.000,00 DM

7. Erhaltungsgebote

Zum Schutz der historischen baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan Erhaltungsgebote festgesetzt, soweit sie nicht gemeindeeigene Grundstücke und Gebäude betreffen, wird dies im Falle der Wernzmühle auch von seiten der Denkmalpflegebehörde unterstützt. Die Wernzmühle würde unter Schutz gestellt.

Erpolzheim, den 10. März 1983

  
(Beck)  
Ortsbürgermeister



Ortsgemeinde Erpolzheim

B e s t ä t i g u n g

Die Begründung vom 10.3.1983 zum Bebauungsplan "Dorferneuerungs- und Erhaltungsplan Ortskern - Wernzmühle" der Ortsgemeinde Erpolzheim hat zusammen mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom

28.3.1983 bis 2.5.1983

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde durch Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 17.3.1983 öffentlich bekanntgemacht.

Erpolzheim, den 15.6.1984



(Beck)  
Ortsbürgermeister

