

Erpolzheim

Bebauungsplan
„Ortskern I Wernzmühle , Änd. I“

Begründung zum Bebauungsplan

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN I, WERNZMÜHLE, ÄNDERUNG I"
GEMEINDE ERPOLZHEIM

- 1.) Es wird auf die Begründung zum B-Plan vom 10.03.1983 verwiesen. Diese Begründung behält Ihre Gültigkeit für die Gebiete "A, C, D, E" bei.
- 2.) Die folgende Begründung zur "Änderung I" bezieht sich ausschliesslich auf das Gebiet "B" ehemalige Wernzmühle.
- 3.) Der Bebauungsplan "Ortskern I, Wernzmühle" sah eine Erhaltung der historischen Bausubstanz sowie der städtebaulichen Situation der Wernzmühle vor. Die Wernzmühle wurde ebenfalls zwecks Erhaltung unter Denkmalschutz gestellt. Zwischenzeitlich verfiel die ehemalige Wernzmühle vollständig und wurde bereits vor einigen Jahren teilabgerissen. Somit ist unter wirtschaftlichen Aspekten ein Wiederaufbau, Erhaltung und Umnutzung der historischen Gebäude nicht mehr möglich. Der Denkmalschutz wurde aufgehoben.
- 4.) Die "Änderung I" wird erforderlich um dem Gelände der ehemaligen Wernzmühle eine neue Nutzung zu ermöglichen. Der B-Plan Entwurf sieht eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die in freistehender Form um einen Innenhof gruppiert sind. Durch diese Anordnung wird ein Bezug zur umgebenden Haus-Hof Bauweise der historischen Bebauung hergestellt. Die Bebauung lehnt sich in Höhenentwicklung und Kubatur an die Nachbarbebauung an.
- 5.) Die Zuwegung zum Gebiet "B" wird nunmehr über die Kirchgasse erfolgen. Dies erweist sich als sinnvoll um die Verkehrsführung der Wohnanlieger und die Benutzer des Bürgerhauses zu trennen und sich überschneidende Belästigungen zu vermeiden.
- 6.) Durch die "Änderung I" des B-Planes wird eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zum Bürgerhaus ermöglicht. Die Erweiterung der öffentlichen Fläche des Bürgerhauses ermöglicht nunmehr die Vergrößerung des Hofbereiches, hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten für Veranstaltungen, Parkflächen etc. erheblich verbessert.
- 7.) Durch die Änderung des B-Planes werden die zulässigen Versiegelungsflächen des bestehenden B-Planes verringert, insofern ist keine erneute Bilanzierung des Eingriffes notwendig.
- 8.) Durch den Änderungsplan werden keine neuen Erschliessungsmassnahmen erforderlich.
- 9.) Erhaltungsgebote
Die das Gebiet "B" umgrenzenden vorhandenen Sandsteinwände (speziell auch die Wände zur Isenach) sind zu erhalten und wo erforderlich zu sanieren. Entlang der neuen Grenze zum Bürgerhaus sind die Sandsteinwände wieder herzustellen.

aufgestellt:

Holoch&Partner im September 1999

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 Geschosflächenzahl 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.

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 Denkmälpflegebehörde unterstützt. Die Wernzmühle würde unter Schutz gestellt.

Erpolzheim, den 10. März 1983

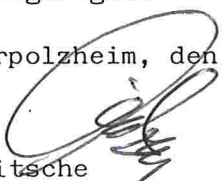

(Beck)
Ortsbürgermeister



Bestätigung:

Die Begründung zum Bebauungsplan "Ortskern I", Änderung I hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB vom 26.11.99 bis 30.12.99 und 18.02.00 bis 03.03.00 öffentlich ausgelegen.

Erpolzheim, den


Nitsche
-Ortsbgm-

