

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Elmstein - Schafhof" der Gemeinde Elmstein

Situation:

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ein ca. 30.000 qm großes Grundstück, Flurstück-Nr. 684, und liegt über dem Ortsteil Schafhof. Das Gelände wird im Süden von der Ortsstraße, im Norden von einem Forstweg, im Osten und Westen durch Wald begrenzt. Das Grundstück selbst weist Mischwald auf.

Beabsichtigte Nutzung:

Die Gemeinde Elmstein würde es begrüßen, wenn dieses Gelände als Wohnungs- und Erholungsgebiet vorgesehen werden würde. Die Gemeinde verspricht sich hiervon u. a. eine Belebung ihres Ortes durch verstärkten Fremdenverkehr, der durch eine derartige Nutzung, die Eigenheime, Ferienwohnhäuser, Gaststätten, gemeinsame Spiel- und Freiflächen usw. ausweist, angezogen würde. Diesem Gedanken trägt die Nutzung des Bebauungsplans als Sondergebiet Rechnung. Die vorgesehenen Baumaßnahmen sollen durch eine erfahrene Baugesellschaft, die DEUTSCHE HAUS + BODEN GMBH SÜDWEST, durchgeführt werden, und damit die Gewähr dafür bieten, daß das Projekt rasch und im beabsichtigten Sinne abgewickelt wird.

Planung:

Es wird beabsichtigt, in gelockerter Weise Wohnhäuser (Ferienhäuser) von 50 bis 90 qm Wohnfläche zu erstellen, und zwar in mehreren kleinen zusammengehörenden Gruppen, jeweils an Erschließungswegen als Fußwegen zugeordnet. Das bestehende Gebäude soll erhalten bleiben, zumal die äußere Erscheinung mit zu den markanten Merkmalen Elmsteins gehört. Die dafür vorgesehene Nutzung weist 14 Ferienwohnungen aus.

Aus dem dem Bebauungsplan erläuternd beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, daß sich die einzelnen Hausgruppen innerhalb der eingezeichneten Baugrenze befinden. Den einzelnen Gebäuden werden Flurstücke zugeordnet, die untereinander nicht durch feste Einfriedigungen, wie Mauern, Zäune oder ähnlichem, abgeteilt werden. Die beabsichtigte Verwaltung durch die mit der Durchführung beauftragten Baugesellschaft nach Erstellung der Anlage sieht vor, daß die Gesamterscheinung des Geländes, welches sich innerhalb des Naturparkes - Pfälzer Wald - befindet, sich nicht durch umgebungs-fremde Bepflanzung separiert. Der vorgesehene Baumbestand wird weitgehendst erhalten. Eine leichte Auslichtung des vorhandenen Bewuchses ist vorgesehen.

Das Zentrum der Gesamtanlage soll das bestehende Gebäude bilden. Hier sollen die wesentlichsten gemeinsamen Aktivitäten zusammenlaufen. Deshalb ist hier u. a. ein Restaurationsbetrieb zur örtlichen Versorgung der Bewohner und zur Bewirtung von Besuchern vorgesehen. Gemeinschaftsräume, wie Sauna, Solarium und andere Gemeinschaftseinrichtungen werden diesem Gedanken Rechnung tragen.

Die Gesamtanlage soll weitgehendst vom Fahrverkehr freigehalten werden. Der Bebauungsplan sieht in konzentrierter Weise Parkierung am bestehenden Waldweg vor.

Erschließung:

Die Erschließung der Gesamtanlage für den Kfz-Verkehr erfolgt über die bestehende Ortsstraße und über die noch auszubauende Erschließungsstraße innerhalb des Flurstücks 684. Alle weiteren Erschließungsmaßnahmen für Ver- und Entsorgung sind aus beiliegender Aufstellung ersichtlich.

Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsform der Gesamtanlage

Die für die Durchführung der Maßnahme vorgesehene Baugesellschaft beabsichtigt, die Bebauung wie folgt zu nutzen:

- a) Verkauf von Eigenheimen mit ausgeprägtem Freizeitcharakter, jedoch in einer Qualität, die eine Nutzung zu Dauerzwecken nicht ausschließt.
- b) Die späteren Erwerber werden darauf hingewiesen, daß zur rentablen Gestaltung eine Vermietung im Club-System nicht ausgeschlossen ist, falls es von Erwerbseite wünschenswert ist.
- c) In Aussicht genommen ist, außerdem zu prüfen, ob die mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme vorgesehene Baugesellschaft als Eigentümer der Gesamtmaßnahme das Objekt an einen wechselnden Interessentenkreis vermietet oder die Baugesellschaft einen Gesamtverkauf an eine Freizeitträgergesellschaft vorsehen wird.
- d) In jedem Falle ist beabsichtigt, die Verwaltung der Gesamtanlage im Falle der Vermietung oder des Verkaufs durch die mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme vorgesehene Baugesellschaft vorzunehmen.

Elmstein, den 12. Dez. 1973




Ortsbürgermeister

Bestätigung

Diese Begründung zum Bebauungsplan "Elmstein-Schafhof" der Gemeinde Elmstein hat vom 16. April 1974 bis 16. Mai 1974 öffentlich ausgelegen.



Lambrecht, den 27.6.1974
Verbandsgemeindeverwaltung
I.V.


1. Beigeordneter