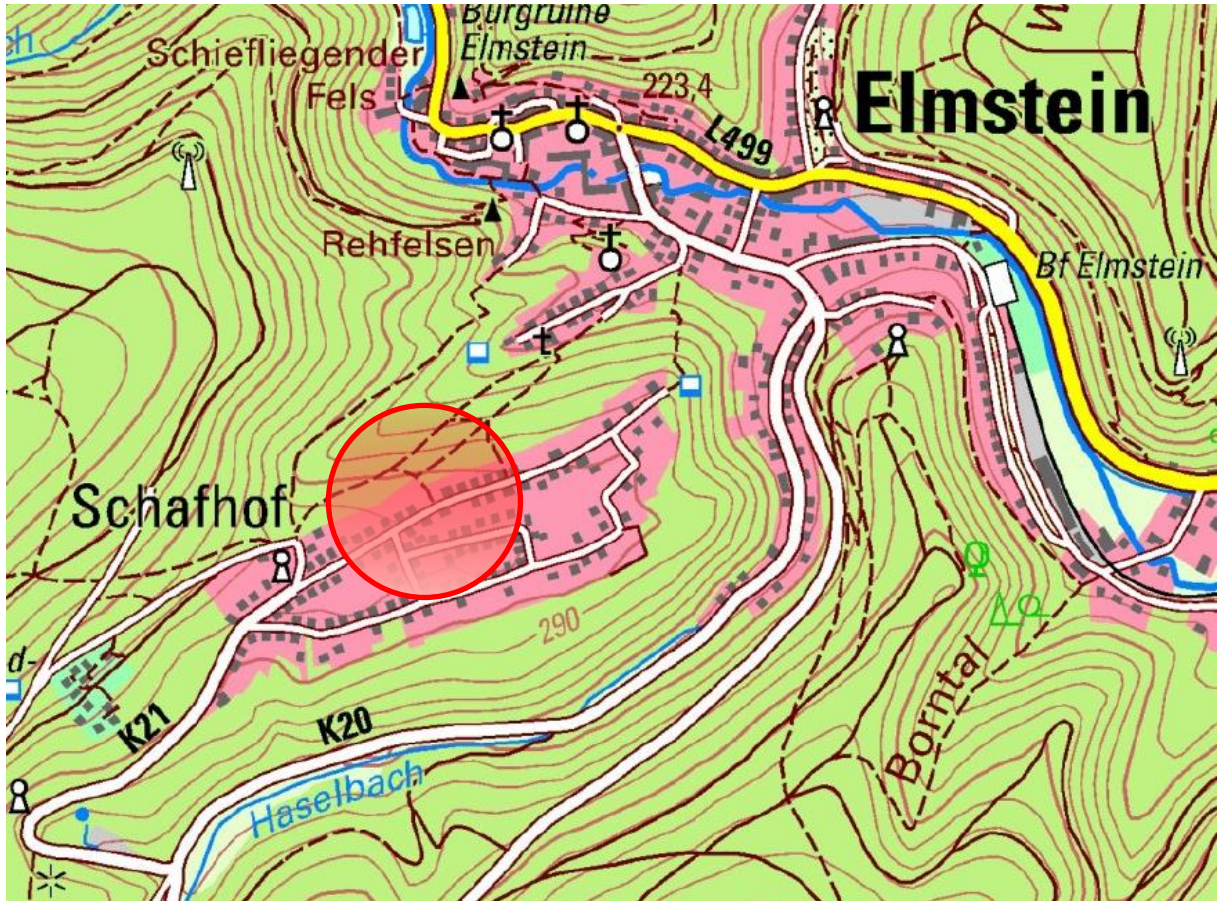


ORTSGEMEINDE Elmstein



Bebauungsplan

Stand: 21.05.2021

„Jakobsberg; 3. Änderung“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Begründung

Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellung-/Änderungsbeschluss	4
2.	Einfügung in die Gesamtplanung	4
3.	Planungserfordernis	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Änderung	4
4.	Übersicht der Änderungen	4
5.	Naturschutzrechtliche Beurteilung	6
6.	Auslegung	7
6.1	Öffentliche Auslegung	7
6.2	Behördenbeteiligung	7
6.3	Abwägung	7
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	12
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	12
7.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	12
8.	Realisierung	12
9.	Kosten	12

Anhang:

1. Fachbeitrag Natur- und Artenschutzbelange
2. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

1.2 AUFSTELLUNG-/ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Jakobsberg, 3. Änderung“ wurde am 25.02.2021 vom Rat der Ortsgemeinde Elmstein beschlossen und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, am 25.03.2021 ortsüblich bekanntgegeben.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Der Bebauungsplan „Jakobsberg“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht entwickelt. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird somit Rechnung getragen. Da die Grundzüge der Planung durch die 3. Änderung nicht berührt werden, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Jakobsberg“ enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche, Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Gründe für die Änderung

Dem Bedarf an Baulandflächen kann derzeit entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderung nicht Rechnung getragen werden, da diese Flächen als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird daher angestrebt, die Zulässigkeit einer Wohnbebauung auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Jakobsberg 3. Änderung“ zuzulassen um damit einer konkreten Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen. Insbesondere wird die Änderung auch aus dem Grunde angestrebt, da die Ortsgemeinde auf eine zum damaligen Zeitpunkt angedachte Fortführung der Erschließung für eine langfristige nördliche Weiterentwicklung wegen der topographischen Situation, den Eingriff in Waldflächen und den zu erwartenden Kosten in Zukunft verzichtet.

4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 3. Änderung werden die textlichen Festsetzungen, soweit diese für den Geltungsbereich der 3. Änderung von Relevanz sind, aus den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes ("Jakobsberg 1. + 2. Änderung") übernommen.

Textliche Festsetzungen, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO), die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§§ 52 und 88 LBauO i.V. § 9 Abs. 4 BauGB) und die Hinweise sind dem Bebauungsplan der 3. Änderung als separate Heftung beigefügt.

Wie bereits angemerkt, wurden diese auf der Grundlage der bestehenden Textfestsetzungen der 2. Änderung für den Geltungsbereich der 3. Änderung im Wesentlichen übernommen und durch Aufnahme der Rechtsgrundlagen und dem Teil „Hinweise“ (Nicht Bestandteil der Satzung“) auf die heutigen Verhältnisse angepasst und für die vorgesehene bauliche Nutzung konkretisiert.

Die Konkretisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden erforderlich, um für das vorliegende, konkrete Bauvorhaben die Realisierung innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu sichern. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzungen wurden daher im Vergleich zu den im rechtskräftigen B-Plan für die Teilbereiche A und A 1, in denen auch die „offene Bauweise und Einzelhausbebauung festgesetzt ist, einzig die Höhenfestsetzungen für die Traufhöhe und Firsthöhe für den Bereich der 3. Änderung konkretisiert. Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Änderungsbereich mit 6,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 8,5 m festgesetzt.

Im Vergleich hierzu sind in den mit A und A 1 gekennzeichneten Bereichen des B-Plan Jakobsberg, 2. Änderung talseits 7,0 m und bergseits 4,0 m zulässig. Die abweichende Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe mit Festlegung des Bezugspunktes entspricht den örtlichen topographischen Verhältnissen, der Bezugspunkt konnte definiert werden, da die angrenzende Straßenverkehrsfläche bereits hergestellt ist und als Bestand unveränderlich ist. Insgesamt wird mit den getroffenen textlichen Festsetzungen den örtlichen Verhältnissen und den Grundzügen der Planung des bestehenden Bebauungsplanes "Jakobsberg 2. Änderung" Rechnung getragen.

Nach der Durchführung der Behördenbeteiligung wurde die textliche Festsetzung zu den Nebenanlagen (I Nr. 6 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) entsprechend der Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad DÜW dahingehend ergänzt, dass Zufahrten und Zuwegungen sowie Einfriedungen als Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Änderungen der Planurkunde (zeichnerische Festsetzungen) des Bebauungsplanes Jakobsberg, 3. Änderung" werden nachfolgend dokumentiert.

Zeichnerische Festsetzungen:

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Jakobsberg 2. Änderung". Im Zuge der Überarbeitung für die 3. Änderung wird dieser Teilbereich (Geltungsbereich der 3. Änderung) in einer digitalen Fassung erstellt. Im Zuge der Digitalisierung des Bebauungsplanes wurden die bisher festgesetzten Verkehrsflächen (Straßenflächen und Verkehrsgrün) durch die Festsetzungen von Wohnbauflächen und einer privaten Grünfläche (PG) ersetzt. Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche wurden Baugrenzen festgelegt, die die bauliche Nutzung des Baugrundstückes ermöglichen. Den tatsächlichen Gegebenheiten der bereits realisierten Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung getragen; die Baugrenzen wurden insbesondere bezüglich der Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien entsprechend Planeinschrieb vermasst.

Berücksichtigt wurde in dem Zusammenhang auch eine geplante Grundstücksteilung, da eine noch zu vermessende Teilfläche dem östlichen Nachbargrundstück zugeordnet werden soll. Die Nutzungsschablone N 1 wurde wie dargelegt entsprechend den Erfordernissen der geplanten Bebauung nur bezüglich der zulässigen Trauf- und Firsthöhe angepasst; bezüglich Dachform und Dachneigung wurden die bisherigen Festsetzungen übernommen. Bezüglich der Anregung zu den textlichen Festsetzungen, die Nebenanlagen betreffend, können die bisherigen Festsetzungen in diesem Punkt analog der Anregung der Stellungnahme ergänzt werden. Die Festsetzung erhält demnach folgenden Wortlaut:

5. Naturschutzrechtliche Beurteilung

Nach örtlicher Begehung ist festzustellen, dass die Flächen des Geltungsbereiches als bereits teilgenutzte und geräumte Fläche zu beschreiben sind. Es wurden offenkundig bereits vorbereitende Maßnahmen zur baulichen Nutzung durchgeführt, so ist auch das für den Bauplatz vorgesehene Grundstück von Aufwuchs und Gehölzen geräumt, lediglich am nördlich Randbereich zum Wald hin ist eine Restvegetation auszumachen.

Die bisherige, als Verkehrsgrün festgesetzte Fläche, ist bereits teilweise bebaut. Landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht betroffen.

Entsprechend der Zustandsbeschreibung ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht realisierbar.

Die sich mit der Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe werden nachfolgend beurteilt.

Grundlage der nachfolgenden Bilanzierungen bilden die Planfestsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1985 und die beabsichtigten Festsetzungen der jetzt durchzuführenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Jakobsberg 2. Änderung.

Flächen der 2. Bebauungsplan-Änderung

Der Änderungsbereich beinhaltet in der vormaligen Fassung lediglich 2 zeichnerische Festsetzungen:

1.) Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.3 BBauG)	1.418 m ²
2.) Grünfläche: Verkehrsgrün (§9 Abs.1 Nr. 8 BBauG)	322 m ²
Summe	1.740 m ²

Flächen der 3. Bebauungsplan-Änderung - Neufassung

1.) Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	731 m ²
2.) Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB),	230 m ²
3.) Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)	779 m ²
Summe	1.740 m ²

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von 50% für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, so dass hier eine maximale Versiegelung von 467 m² einzustellen wäre.

In der Gegenüberstellung ergibt sich somit eine Reduzierung der potentiell maximal möglichen Versiegelung von 220 m² (1418m² - 1.198m²) zugunsten der Neufassung.

Ein zusätzlicher landespflegerischer Ausgleich ist hinsichtlich der Versiegelungsanteile nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden die grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. AUSLEGUNG

Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplans „Jakobsberg, 3. Änderung“ wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, d.h., es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

6.1 Öffentliche Auslegung

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Jakobsberg, 3. Änderung“ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum einschließlich 05.05.2021 stattgefunden.

Die Planunterlagen lagen in diesem Zeitraum zur allgemeinen Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lambrecht, Bauamt, Zimmer 205, Sommerbergstraße 3, 67466 Lambrecht, während der Dienststunden aus. In diesem Zeitraum konnten Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift während der allgemeinen Dienststunden geltend gemacht werden.

6.2 Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Zeitraum der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 29.03.2021 an der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Die beteiligten Behörden hatten dabei bis zum 05.05.2021 die Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahme.

6.3 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

A. Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen-Lfd.-Nr. der Kommentare	Mit Anregungen / Bedenken - Lfd.-Nr. der Kommentare
1.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim; Untere Wasserbehörde Außenstelle Mannheimer Straße 22 67089 Bad Dürkheim	19.04.2021	X		
2.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Zentrale Aufgaben und Finanzen Grundsatzplanung, Kreientwicklung und ÖPNV Postfach 1562 67089 Bad Dürkheim	26.04.2021		X Lfd.-Nr. 1	

Von den mit Schreiben vom 29.03.2021 beteiligten Behörden gingen bis zum 05.05.2021 bzw. heute insgesamt **2 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Jakobsberg 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Elmstein ein.

Bedenken wurden von **keiner** der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Mit einer der eingegangenen Stellungnahmen (Kreisverwaltung Bad DÜW - Zentrale Aufgaben und Finanzen, Grundsatzplanung, Kreientwicklung und ÖPNV -) wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Eine der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

Der Eingang der Stellungnahmen ist in der vorangegangenen Übersichtsliste dokumentiert.

B Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger		STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 05.05.2021 in der Verbandsgemeindeverwaltung Lambrecht (Pfalz), Sommerbergstraße 3, 67466 Lambrecht (Pfalz), Zimmer 205, durchgeführt wurde, wurden **keine** Stellungnahmen von Bürgern zur Planung abgegeben.

C EINFÜHRUNG / VORGEHENSWEISE

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der einzelnen Behörden mit einer Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme (Kurzfassung) aufgeführt. Die jeweilige Langfassung ist in der **Anlage 1** zu dieser Abwägungsgrundlage dokumentiert. Zu den jeweiligen Stellungnahmen wird eine (kurze) Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben und abschließend ein Beschlussvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert. Stellungnahmen **ohne** Hinweise, Anregungen und Bedenken sind in der Langfassung in der **Anlage 2** dokumentiert.

Nach Beschluss des BVerwG, Beschl. Vom 19.12.2013 – 4 BN 23.13 (OVG Münster) ist für eine ordnungsgemäße Abwicklung der Prüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ausreichend, wenn die einzelnen Einwendungen in ihren Kernaussagen aufgelistet und ihnen jeweils die Stellungnahmen (Kommentierungen) oder Vorschläge (Beschlussfassungsvorschlag) der Verwaltung (oder alternativ eines beauftragten Büros) gegenübergestellt werden.

Die Abwägungsgrundlage für die Sitzung des Ortsgemeinderates liegt der VG-Verwaltung Lambrecht vor, die zu behandelnde Stellungnahme wird nachfolgend dokumentiert:

II BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim; Zentrale Aufgaben und Finanzen, Grundsatzplanung, Kreisentwicklungsplanung und ÖPNV Schreiben vom 09.12.2020

Kurzfassung

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung, das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Kritische Anmerkungen werden bezüglich der Begründung getroffen; Darstellung der Abweichungen zu vorangegangenen Änderungen (Jakobsberg 1 + 2 Änderung) und deren Begründung sollten aufgenommen werden.
- Es werden Anregungen zu den textlichen Festsetzungen, der B-Planänderung gegeben. Diese betreffen die bauplanungsrechtliche Festsetzung „I Nr. 6 Nebenanlagen“.
- Abschließend wird festgestellt, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zum Bauleitplan geltend gemacht werden.

Kommentar:

Grundsätzliche Bedenken zum Plangebiet bestehen nicht:

Die kritischen Anmerkungen zur Begründung werden in dem erforderlichen Umfang aufgegriffen; die Begründung vorgenommener Änderungen im Rahmen der 3.

Änderung werden, im Zuge der ohnehin bezüglich der Verfahrensdokumentation erforderlichen redaktionellen Anpassung, überarbeitet.

Im Geltungsbereich der Änderungen hat es ja keine Bauflächen gegeben, hier waren Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Prinzip wurden auch keine Änderungen vorgenommen, sondern Neufestsetzungen für die wohnbauliche Nutzung getroffen, diese kann man dann mit bisherigen Festsetzungen für die Wohnbaugrundstücke des Bebauungsplan Jakobsberg 2. Änderung“ vergleichen.

Die Begründung wird daher in dem Punkt

„4. ÜBERSICHT DER ÄNDERUNGEN“ bezüglich der getroffenen textlichen Festsetzungen wie folgt konkretisiert:

Im Rahmen der 3. Änderung werden die textlichen Festsetzungen, soweit diese für den Geltungsbereich der 3. Änderung von Relevanz sind, aus den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes ("Jakobsberg 1. + 2. Änderung") übernommen.

Textliche Festsetzungen, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO), die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§§ 52 und 88 LBauO i.V. § 9 Abs. 4 BauGB) und die Hinweise sind dem Bebauungsplan der 3. Änderung als separate Heftung beigelegt.

Wie bereits angemerkt, wurden diese auf der Grundlage der bestehenden Textfestsetzungen der 2. Änderung für den Geltungsbereich der 3. Änderung im Wesentlichen übernommen und durch Aufnahme der Rechtsgrundlagen und dem Teil „Hinweise“ (Nicht Bestandteil der Satzung“) auf die heutigen Verhältnisse angepasst und für die vorgesehene bauliche Nutzung konkretisiert. Die Konkretisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden erforderlich, um für das vorliegende, konkrete Bauvorhaben die Realisierung innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu sichern. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzungen wurden daher im Vergleich zu den im rechtskräftigen B-Plan für die Teilbereiche A und A 1, in denen auch die „offene Bauweise und Einzelhausbebauung festgesetzt ist, einzig die Höhenfestsetzungen für die Traufhöhe und Firsthöhe für den Bereich der 3. Änderung konkretisiert. Die maximal zulässige Traufhöhe wird im Änderungsbereich mit 6,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 8,5 m festgesetzt.

Im Vergleich hierzu sind in den mit A und A 1 gekennzeichneten Bereichen des B-Plan Jakobsberg, 2. Änderung talseits 7,0 m und bergseits 4,0 m zulässig. Die abweichende Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe mit Festlegung des Bezugspunktes entspricht den örtlichen topographischen Verhältnissen, der Bezugspunkt konnte definiert werden, da die angrenzende Straßenverkehrsfläche bereits hergestellt ist und als Bestand unveränderlich ist.

Insgesamt wird mit den getroffenen textlichen Festsetzungen den örtlichen Verhältnissen und den Grundzügen der Planung des bestehenden Bebauungsplanes "Jakobsberg 2. Änderung" Rechnung getragen.

Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen sind in dem Entwurf der Begründung bereits hinreichend beschrieben und werden beibehalten.

Die Änderungen der Planurkunde (zeichnerische Festsetzungen) des Bebauungsplanes Jakobsberg, 3. Änderung" werden nachfolgend dokumentiert.

Zeichnerische Festsetzungen:

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Jakobsberg 2. Änderung". Im Zuge der Überarbeitung für die 3. Änderung wird dieser Teilbereich (Geltungsbereich der 3. Änderung) in einer digitalen Fassung erstellt. Im Zuge der Digitalisierung des Bebauungsplanes wurden die bisher festgesetzten Verkehrsflächen (Straßenflächen und Verkehrsgrün) durch die Festsetzungen von Wohnbauflächen und einer privaten Grünfläche (PG) ersetzt. Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche wurden Baugrenzen festgelegt, die die bauliche Nutzung des Baugrundstückes ermöglichen. Den tatsächlichen Gegebenheiten der bereits realisierten Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung getragen; die Baugrenzen wurden insbesondere bezüglich der Abstände zu den Straßenbegrenzungslinien entsprechend Planeinschrieb vermassst. Berücksichtigt wurde in dem Zusammenhang auch eine geplante Grundstücksteilung, da eine noch zu vermessende Teilfläche dem östlichen Nachbargrundstück zugeordnet werden soll. Die Nutzungsschablone N 1 wurde wie dargelegt entsprechend den Erfordernissen der geplanten Bebauung nur bezüglich der zulässigen Trauf- und Firsthöhe angepasst; bezüglich Dachform und Dachneigung wurden die bisherigen Festsetzungen übernommen.

Bezüglich der Anregung zu den textlichen Festsetzungen, die Nebenanlagen betreffend, können die bisherigen Festsetzungen in diesem Punkt analog der Anregung der Stellungnahme ergänzt werden.

Die Festsetzung erhält demnach folgenden Wortlaut:

„6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- **Müllboxen als Einzel- oder Sammelboxen**
- **Offene Pergolen als Holzkonstruktion bis zu einer Größe von 30 m²**

- *Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen Analgen.*
- *Zufahrten und Zuwegungen sowie*
- *Einfriedungen“*

Beschlussvorschlag:

Die abgegebenen Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die Plangrundlagen sind entsprechend den Anmerkungen der Stellungnahme zu den Festsetzungen und der Begründung einzuarbeiten bzw. redaktionell zu überarbeiten.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Jakobsberg, 3. Änderung“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

7.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Anpassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen, es wird vielmehr den Bedürfnissen zur Deckung des Wohnraumbedarfes Rechnung getragen.

8. REALISIERUNG

Die Realisierung des Baugebietes ist bereits erfolgt. Die Realisierung von Einzelvorhaben soll zeitnah erfolgen.

9. KOSTEN

Der Ortsgemeinde Elmstein entstehen, abgesehen von den Kosten der Bauleitplanung, durch die vorliegende Änderung keine weiteren Kosten.

Aufgestellt: 10.03.2021

Überarbeitet 21.05.2021

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz
(Stadtplaner)