

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "JAKOBSBERG - Änderung I" der Ortsgemeinde Elmstein

1. ANLASS

Das Gebiet Jakobsberg, an den Ortsteil Schafhof angrenzend, ist teilweise bebaut. Um die weitere Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken und das vorhandene Bauland optimal auszunutzen, hat der Ortsgemeinderat Elmstein den Auftrag zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes erteilt. Bereits vorliegende Entwürfe wurden gemäß Beschluß des Ortsgemeinderates vom 3.10.1977 nochmals überarbeitet mit dem Ziel, Flächen des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schafhof" mit dem Entwurf "Jakobsberg" zu verbinden, da es sich bei dem Bebauungsplan "Schafhof" um einen nach dem früheren Aufbaugesetz Rheinland-Pfalz genehmigten Bebauungsplan handelt, der nicht die Qualifikation des § 30 BBauG aufweist.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von dringend benötigtem Baugelände und die ordnungsgemäße Erschließung des Planbereiches.

Der Bebauungsplan "Jakobsberg" wurde mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 17.Dez.1981 genehmigt.

Der Gemeinderat Elmstein hat in seiner Sitzung am 23.8.1984 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt mit der Maßgabe, daß im Zuge der nördlichen Hangbebauung schon jetzt Vorsorge für eine spätere, direkte Anbindung des Ortsteils Schafhof an den Ort Elmstein getroffen wird.

Die Grundstückstiefe soll am Nordhang von bisher 40 m auf 30 m reduziert werden.

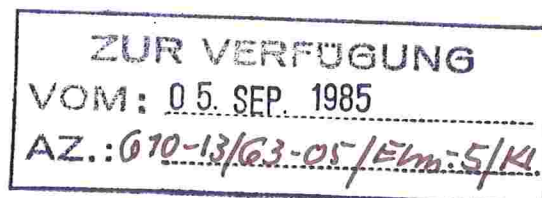
Ferner werden innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzte Grünflächen aufgelassen und neue überbaubare Flächen geschaffen. Auch wird in bestimmten Teilbereichen Art und Maß der baulichen Nutzung geändert.

2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND ERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Die Gemeinde Elmstein verfügt dabei über eine eigene Fläche von ca. 8000 qm. Am östlichen Ende des Planungsgebietes befindet sich eine Trinkwasserspeicheranlage zur Versorgung der Gemeinde Elmstein.

Militärische Anlagen werden von der Planung nicht betroffen, private Waldflächen teilweise in Anspruch genommen. Bei den Grundstücken handelt es sich größtenteils um ehemaliges Garten- bzw. Ackergelände, das nicht mehr genutzt wird.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Planungsbereich bereits teilweise vorhanden.



Amtsplan

3. KOSTEN

Die durch die Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten für Grunderwerb der öffentlichen Flächen, Kanalisation, Straßenbau, Straßenbeleuchtung usw. sind nach einschlägigen Satzungen der Gemeinde Elmstein und der Verbandsgemeinde Lambrecht zu 90 % von den Anliegern zu tragen. Nach überschlägiger Ermittlung werden folgende Kosten anfallen:

Straßenbau	ca.	650.000,--	DM
Entwässerungsanlage	ca.	240.000,--	DM
Wasserversorgung (Reststrecke von ca. 100 m)	ca.	10.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	34.000,--	DM

Unter Berücksichtigung der von der Ortsgemeinde aufzubringenden Kosten für Planung, Umlegung usw. dürfte sich die auf die Gemeinde anfallende Belastung auf etwa 155.000,-- DM und für die Verbandsgemeinde Lambrecht auf etwa 30.000,-- DM belaufen.

Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde müssen ihre Kostenanteile über Darlehen finanzieren.

4. BODENORDNUNG

Die bisherigen Formen und Grenzen der Grundstücke werden weitgehend aufgehoben. Soweit Eigentumsverhältnisse, die Größe oder Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden die Verfahrensarten des 4. und 5. Teils des Bundesbaugesetzes angewandt.

5. DURCHFÜHRUNG

Mit der Durchführung soll so bald als möglich begonnen werden. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht befindet sich im Genehmigungsverfahren. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Elmstein, den 23. August 1984


Ortsbürgermeister