

I. Fertigung

Begründung

Zur Verfügung

22. März 1976

Vom:

Az.:

Nr. 5-03 NW-Haus 116

zum Bebauungsplan "Kastanienbusch - Almel"-Teil E -
(4. Änderungsplan) für den Ortsteil Hambach der
Stadt Neustadt an der Weinstrasse

1. Ausgangssituation

- a) Der Änderungsplan III zu Teil A und E mit Erweiterung vom Juli 1966 zum Bebauungsplan "Kastanienbusch - Almel" vom April 1961 der ehemaligen Gemeinde Hambach wurde von der Bezirksregierung mit RE. vom 3. 3. 1967 genehmigt und am 10. 11. 1967 bekanntgemacht. Dieser Änderungsplan ist jedoch aus formellen Gründen nicht rechtsverbindlich zustande gekommen, weil lt. RE. vom 31. 1. 1969 / Az.: 405 - 14 N 19/11 b, die Bekanntmachungsfrist nach § 2 BBauG nicht eingehalten wurde. Die städtebauliche Entwicklung und die derzeitigen Bauwünsche machen jedoch die räumliche Ordnung dieses Gebietes durch eine verbindliche Bauleitplanung zwingend erforderlich.
- b) Das stark nach Norden hin fallende Plangebiet (im Mittel 19 ‰ Gefälle) liegt in der Flanke eines hier noch überwiegend bewaldeten Nollenkopfausläufers, der mit einer Kuppe östlich endet. Es bildet von Norden her gesehen den oberen Abschluß der entlang der Strasse "In der Almel" vorhandenen Bebauung.

Von dieser Strasse und vom Triftbrunnenweg aus kann die Erschliessung vorgenommen werden.

Wegen der exponierten Lage des Geländes kommt der Abstimmung des Umfangs und der Art der Bebauung mit den landschaftlichen Erfordernissen besondere Bedeutung zu.

2. Planungsziel

Der Plan ist Änderungsplan im Bereich des im Zusammenhang geplanten Baugebietes Kastanienbusch - Almel, übernimmt daher die Grundsätze der vorhergegangenen Planungen seitens der ehemaligen Gemeinde Hambach und des Planungsbüros Dipl.-Ing. Jakubeit (Karlsruhe) und baut auf folgenden Prinzipien auf:

- a) Hangparallele Verkehrserschliessung wegen des starken Geländegefälles mit zwei Stichstrassen, die von der Strasse "In der Almel" und von der Kehre des Triftbrunnensweges abzweigen.
- b) Senkrecht zum Hang zwei abkürzende Fußwege, von denen der westliche die im Eingemeindungsvertrag vorgesehene Verbindung von der Enggasse zur Strasse "In der Almel" herstellt und der östliche die Enden (Wendeplatten) der Stichstrassen untereinander und mit der Strasse "In der Almel" verbindet. Zusätzlich sind drei Anschlüsse (gleichzeitig Pflege- und Feuerwehruzufahrten) an das umgebende Waldgebiet vorgesehen. (Im Westen über den geplanten Spielplatz.)
- c) Rechtzeitiges Enden der Bebauung unterhalb der Kammlinie (die höchste Sockelhöhe liegt ca. 7 m unter dem höchsten Geländepunkt) und vor der Hangdrehung der Kuppe nach Osten (mindestens 50 m). Es ist so sichergestellt, dass die Bebauung nur auf der bebauten Hangseite sichtbar wird und das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt.
- d) Bleibender Waldmantel auf den nicht bebauten Flächen bis auf einen Spielplatz an der Nahtstelle zwischen dem Plangebiet und dem Bereich des ehemaligen Sportplatzes.
- e) Grosse Grundstücksbreiten (im Mittel 27 m), Mindestbauwiche von 3,50 m und seitlich gegeneinander versetzte Gebäude, um die Nachteile des steilen Nordhanges und der durch die Strassenführung zwangsläufigen Nordgärten durch geringe Verschattung der Gebäude auszugleichen.

- f) Ausweisung der Geschosshöhen in der Weise, dass zum Hang nur ein und zum Tal nur zwei Geschosse möglich werden.

Die konsequente Anwendung dieser Prinzipien hat zu einer erheblichen Verringerung der Wohneinheitenzahl und der Wohndichten gegenüber der vorhergegangenen Planung geführt.

Im einzelnen sind ausgewiesen:

	Stück	WE +)	E
Einzelhäuser	25	ca. 35	ca. 100 - 130
Doppelhäuser	1	ca. 4	ca. 8 - 15
vorhand. Häuser	6	ca. 11	ca. 24 - 40
zusammen	32	50	132 - 185

+) einschliesslich zu erwartender Einliegerwohnungen

Bruttowohndichte ca. 30 - 45 E/ha.

Nettowohndichte ca. 40 - 60 E/ha.

3. Einfügung in die örtliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt an folgende Nutzflächen:

Im Norden an die Baugebiete "Nollensattel" und "Mühlweg";
im Süden an die Baugebiete "In der Stube" und "Schieferkopf";
im Westen an das Haardtgebirge;
im Osten an Weinberge und das zur Bebauung anstehende Gebiet "Im Erschig".

4. Besitzverhältnisse und Bodenordnung

Das Baugebiet steht im Eigentum von fünf Privatpersonen. Die Aufteilung der Flächen in selbständig bebaubare Grundstücke ist grundsätzlich möglich, eine Umlegung im Sinne der §§ 45 ff. BBauG bzw. Grenzregelung nach §§ 80 ff. BBauG wird deshalb nicht für zwingend erforderlich gehalten.

5. Flächenberechnung

Plangebiet = Bruttobauland

5,830 ha = 100,00 %

Bauflächen

a) reines Wohngebiet 3,478 ha
b) Flächen für Ver- und
Entsorgung 0,210 ha

Nettobauland

3,688 ha = 63,26 %

Freiflächen

a) Spielplätze 0,238 ha
b) Flächen für die Forst-
wirtschaft 1,210 ha

Grünflächen

1.448 ha = 24,84 %

Verkehrsflächen

a) Wohnsammelstrassen 0,162 ha
b) Anliegerstrassen, einschl.
Bürgersteige 0,397 ha
c) Öffentliche Parkplätze 0,010 ha
d) nicht allgem. befahrbare
Wohn- u. Fußwege 0,105 ha
e) Strassenbegleitgrün 0,020 ha

Strassenbauland

0,694 ha = 11,90 %

Bruttobauland

5,830 ha = 100,00 %

6. Erschliessungskosten

1. Grundstückskosten

Strassenbauland ohne Fußwege	5.620 qm	x	80,- DM/qm = DM	449.600,-
---------------------------------	----------	---	-----------------	-----------

2. Ausbaukosten

a) Stützmauern

Erdarbeiten	1.000 cbm	x	10,- DM/cbm = DM	10.000,-
Betonarbeiten	315 cbm	x	400,- DM/cbm = DM	126.000,-

b) Anliegerstrassen einschl. Regenent- wässerung

3.970 qm	x	60,- DM/qm = DM	238.200,-
----------	---	-----------------	-----------

c) Öff. Parkplätze einschl. Regenent- wässerung

100 qm	x	50,- DM/qm = DM	5.000,-
--------	---	-----------------	---------

d) Begleitgrün

200 qm	x	15,- DM/qm = DM	3.000,-
--------	---	-----------------	---------

e) Kanalisation (Trennsystem)

430 lfm	x	450,- DM/m = DM	193.500,-
---------	---	-----------------	-----------

f) Beleuchtung einschl. Verkabelung

8 St.	x	1.500,- DM/St. = DM	12.000,-
-------	---	---------------------	----------

3. Wasser- und Gasversorgung

DM 60.000,-

Summe der Erschliessungskosten

DM 1.097.300,-

Von diesen Kosten trägt die Stadt höchstens den Anteil, welcher nicht durch die jeweils geltenden Satzungen oder durch Verträge mit Bauträgern gedeckt ist.

Neustadt an der Weinstrasse, den 10. Juli 1975

STADTVERWALTUNG

I.V.



(W o l f)

Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf "Kastanienbusch - Almel" bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und dieser Begründung hat, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 5. Juli 1975, in der Zeit vom 14. Juli bis einschl. 14. August 1975 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegen.

Neustadt an der Weinstrasse, den 15. Jan. 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brix)

Oberbürgermeister

1/2011