



I. Fassung

Begründung

Zur Verfügung

vom: 28. Jan. 1977

Az.: 405-03-NW-HHM 16

zum Bebauungsplan "Nollensattel" für den Ortsteil Hambach
(Änderung V mit Erweiterung III zum Bebauungsplan
"Kastanienbusch - Almel")

Zur Verfügung

vom: 17. Jan. 1980

Az.: 35/405-03-0/NW-Hambach/16

1. Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet handelt es sich zum größten Teil um hängiges Gelände. Es liegt westlich des Almelhofes mit einer Zufahrt über die Straße "In der Almel" und der Straße "Im Finkenschlag". Im Nordwesten wird das Plangebiet durch den Weg zum Nollensattel und das beginnende Waldgebiet begrenzt.

Der Gemeinderat der bis zum 7. 6. 1969 selbständigen Gemeinde Hambach hatte bereits am 27. 11. 1968 die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für den Bereich "Nollensattel" beschlossen. Das Verfahren wurde jedoch bis zur Eingemeindung nicht abgeschlossen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung sowie im Hinblick auf die vorhandenen Bauwünsche beauftragte der Stadtrat, nach Vollzug der kommunalen Neugliederung, am 27. 10. 1969 bzw. 14. 6. 1974 das Stadtplanungsamt mit der Überarbeitung bzw. Neufassung des Bebauungsplan-Entwurfes.

2. Der vom Stadtplanungsamt in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf aufgestellte Bebauungsplan weist 23 freistehende Einfamilienhäuser (bergseitig: eingeschossig, talseitig: zweigeschossig) in offener Bauweise aus. Falls wegen der starken Hanglage evtl. ein drittes Geschöß sichtbar werden würde, müßte dies durch geeignete Baumaßnahmen (z.B. geringere Gebäudetiefe, "abschleppen" usw.) verhindert werden. Durch großzügige Grundstücksaufteilung (mind. 700 qm pro Bau- platz) wurde versucht, eine aufgelockerte Bebauung zu er-

reichen. Zur wirtschaftlicheren Erschließung des Geländes, das sich in privater Hand befindet, muß eine Straße entlang des Waldrandes gebaut werden (s. Planstraße B). Dadurch ergibt sich, daß die westliche dieser Straßen liegenden städtischen Flächen ebenfalls bebaut werden müssen, da sonst die Erschließung unwirtschaftlich wäre. Der vorhandene Waldbestand an der Nordostseite des Plangebietes bleibt erhalten. Am Straßenende sind Kfz-Abstellplätze für erholungssuchende Waldbesucher geplant. Ein Kinderspielplatz ist am Beginn des Baugebietes, an der Nahtstelle zwischen vorhandener und geplanter Bebauung, bereits vorhanden.

Festgelegte oder geplante Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

Das Baugebiet kann an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage angeschlossen werden.

Für den Ortsteil Hambach besteht z.Zt. der Gesamtkanalisationsentwurf 1959, der eine Entwässerung Hambachs im Trennsystem vorsieht. Da mit einer Fortschreibung des Entwurfs im Hinblick auf die mittlerweile veränderte Struktur und die geplanten Neubaugebiete, sowie dessen Realisierung seitens der Stadt aus finanziellen Gründen vorerst nicht zu rechnen ist, wurde ein separates Rückhaltebecken für die Erschließung des Neubaugebietes angeordnet (voraussichtliche Baukosten ca. DM 100.000,--). Durch dieses Rückhaltebecken soll der Mehrabfluß des Gebietes, der aus der geplanten Bebauung resultiert, unschädlich gemacht werden. Dabei wurde die Tatsache berücksichtigt, daß das Neubaugebiet "Nollensattel" Randgebiet der Bebauung darstellt und im Außeneinzugsbereich liegt.

3. Die Erschließungsanlagen werden, soweit noch nicht geschehen, den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs entsprechend hergestellt und sollen spätestens bis zur

Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein. Die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen sind in das Eigentum der Stadt zu übertragen.

4. Voraussichtliche Erschließungskosten (geschätzt):

Straßenbau:	ca. DM	400.000,--
Entwässerung (einschl. RHB.):	ca. DM	500.000,--
Wasserversorgung:	ca. DM	60.000,--
Gasversorgung:	ca. DM	30.000,--
Räumung der Waldgrundstücke:	ca. DM	10.000,--
<u>Gesamtsumme:</u>	rd. DM	<u>1.000.000,--</u>

Bezüglich der Erschließung entstehen der Stadt keine Kosten, da diese durch Erschließungsvertrag an den Bauträger übertragen werden.

5. Der Bebauungsplan-Entwurf "Nollensattel" in der Fassung vom Januar 1976 hatte bereits in der Zeit vom 27. 1. bis 27. 2. 1976 öffentlich ausgelegen. Die während dieser Frist eingegangenen Anregungen und Bedenken veranlaßten den Stadtrat am 13. 7. 1976 eine geänderte Bauleitplanung zu beschließen.

Neustadt an der Weinstraße, den 19. Juli 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Heix)
Oberbürgermeister

bitte
wenden!

3. 11. 1976



Der Bebauungsplan-Entwurf "Nollensattel" für den Ortsteil Hambach, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom Juli 1976, hat, nach vorheriger Bekanntmachung in der Tageszeitung "Die Rheinpfalz" am 21./22. 7. 1976, in der Zeit vom 30. Juli bis einschließlich 30. August 1976 beim Stadtplanungsamt Neustadt zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Neustadt an der Weinstraße, den 24. November 1976

STADTVERWALTUNG



(Dr. Brax)

Oberbürgermeister