

Stadt Landau in der Pfalz

**BEBAUUNGSPLAN E 7 – ÄNDERUNG
„UNTERES RAPPENFELD“**

mit integrierten gestalterischen Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

Gebiet in der Gemarkung Mörlheim, am südwestlichen Ortsrand von Mörlheim, westlich des Ortskerns und südlich des Neubaugebietes E 3

**SATZUNGSFASSUNG
VOM APRIL 2009**

(Änderungen und Ergänzungen zur Satzungsfassung vom 21.11.2005 sind in kursiver Fettschrift hervorgehoben;

Abschnitte, die von der Änderung und Ergänzung nicht betroffen sind, sind nicht aufgeführt und behalten in der Satzungsfassung vom 21.11.2005 ihre volle Gültigkeit)

BEGRÜNDUNG

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Bearbeiter: Kajetan Lis

Inhaltsübersicht

6.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE	2
7.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	3
7.1	Bauliche Nutzung	3
7.1.1	Konzept	3
7.1.2	Abwägung	4
7.1.3	Festsetzungen	6

6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER BESTANDSSITUATION UND DARAUS ABGELEITETE PLANUNGSZIELE

Die Bestandssituation im Planbereich ist gegenüber der Planaufstellung 2005 weitgehend unverändert geblieben. Festzuhalten ist lediglich, dass die Bahnflächen im Süden des Plangebietes inzwischen von Bahnbetriebszwecken befreit (entwidmet) sind und somit die wohnbauliche Entwicklung auch des südlichen Geltungsbereiches erfolgen kann.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

7.1 Bauliche Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist untergliedert in zwei unterschiedliche Nutzungsbe-
reiche. Der östliche Teil des Plangebietes ist – entsprechend dem Bestand –
geprägt durch gemischte dörfliche Baustruktur, in der die Wohnnutzung über-
wiegt. Der westliche Teil des Plangebietes ist überplant mit Wohnbebauung.

7.1.1 Konzept

Der Bestand des östlichen Teilbereiches des Plangebietes mit seinen beiden an-
sässigen landwirtschaftlichen Betrieben im Voll- und Nebenerwerb wird durch
einen einfachen Bebauungsplan mit der Festsetzung MD-Dorfgebiet gesichert.
*Außerdem werden die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand
festgeschrieben. Sonstige städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen
werden nicht getroffen, es gelten § 34 BauGB und die Festlegungen der Gestal-
tungssatzung, soweit ihr Geltungsbereich berührt ist.*

Der städtebauliche Entwurf für den westlich Teil des Plangebietes untergliedert
sich in zwei Strukturbereiche. Der an das Dorfgebiet angrenzende Teil sieht eine
modifizierte Form der für die Region typische Struktur des Dorfkerns Mörlheim,
die Fränkische Haus-Hof-Bauweise, vor. Die modifizierte Form wird den heutigen
Anforderungen des Wohnens gerecht. In diesem Bereich ist eine maßvolle Wohn-
bebauung mit ungefähr 31 Einzel-, Doppel- oder Kettenhäusern in zweigeschos-
siger Bauweise vorgesehen. *Der westliche Bereich entlang der Stichstraßen sieht
eine aufgelockerte Wohnbebauung mit ca. 27 Einzel- und Doppelhäusern in ei-
neinhalbgeschossiger Bauweise vor. Damit wird ein fließender Übergang zum
Landschaftsraum erreicht.*

*Durch die mit der Planänderung vorgesehene Wahlfreiheit für die Bauherren bei
der Gebäudestellung innerhalb des Baufeldes (Nord-Süd-Ausrichtung oder Ost-
West-Ausrichtung), die nur für den westlichen Planbereich gilt, bleibt die darge-
stellte städtebauliche Grundstruktur erhalten. Auch der aufgelockerte Charakter
der Bebauung im westlichen Strukturbereich hat auch mit der Planänderung Be-
stand. Der fließende Übergang zur Landschaft bleibt erhalten, gleichzeitig
haben Bauherren aber nun die Möglichkeit, Dachflächen nach Maßgabe einer
optimierten Solarenergienutzung nach Süden auszurichten. Das Ziel der Bildung
eines harmonischen Siedlungsabschlusses wird dadurch nicht wesentlich beein-
trächtigt.*

Die geplante intensive Durchgrünung des Gebietes und die umfangreiche Rand-
begrünung im Übergangsbereich zur offenen Landschaft unterstützt die
städtebauliche Zielsetzung. Sie wird mit der Planänderung nicht berührt.

Die Verträglichkeit zwischen der neu anzusiedelnden Wohnfläche und dem be-
stehenden Dorfgebiet mit zwei landwirtschaftlichen Betrieben wurde hinsichtlich
Geruchs- und Lärmbelastigungen schalltechnisch untersucht und bestätigt. Um
Beschwerden bzw. immissionsschutzrechtliche Probleme im Hinblick auf Gerüche
und Geräusche aus der Landwirtschaft vorzubeugen, wird ein Hinweis in den Be-
bauungsplan aufgenommen. Mit dem Hinweis ist eine Mittelwertbildung

zwischen dem Schutzniveau eines Misch- und eines Wohngebietes verbunden. Diese Mittelwertbildung ist durch das Bundesverwaltungsgericht bestätigt. Die künftigen Bewohner werden somit davon in Kenntnis gesetzt, dass ihnen – vor allem saisonal – höhere Immissionen als im Allgemeinen Wohngebiet üblich zuzumuten sind.

Mögliche Lärmeinwirkungen auf die Neubebauung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden schalltechnisch untersucht. Die Nachbarschaft des Allgemeinen Wohngebietes zu den bestehenden Straßen ist verträglich. Die Nachbarschaft des Allgemeinen Wohngebietes zur Bahnstrecke wurde unter Beachtung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens (Stadt.Quartier 2001) ebenfalls als verträglich eingestuft. ***Aufgrund der Freistellung der Strecke von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) ist hier allerdings von keinen Lärmbeeinträchtigungen mehr auszugehen.***

Aus diesem Grund entfalten auch die bedingten Festsetzungen des Bebauungsplanes im ehemals bahnbetrieblich gewidmeten Bereich nun Rechtswirkung. Das Baugebiet kann sowohl von Norden als auch von Süden erschlossen werden, so dass gemäß Gutachten durch den gebietsinternen Verkehr keine unzumutbaren Lärmauswirkungen auf die Wohnnutzungen zu erwarten sind.

7.1.2 Abwägung

Grundlage der Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung des Plangebietes ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (4) BauGB waren insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), hierbei insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsabsichten des Stadtteils Mörlheim,
- die Belange der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB), hierbei einerseits die potentiellen Belastungen durch die Reaktivierung der Bahnstrecke Germersheim / Herxheim – Landau und die tatsächlichen Vorbelastungen durch das Dorfgebiet und die landwirtschaftlichen Betriebe,
- die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

- gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, (...) des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (...), sowie das Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung, der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr.8 BauGB),
- private Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB), hier im eigentumsrechtlichen Sinne bezüglich einer möglichst uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke.

Im Rahmen der eigentlichen planerischen Abwägung waren unter der Berücksichtigung der oben dargestellten Belange folgende Entscheidungen zu treffen, die anschließend einzeln erläutert werden:

- Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes und Ausschluss von bestimmten Nutzungen
- Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Anliegen des Bebauungsplanes ist es, die bestehende dörfliche Struktur zu schützen und ein Wohngebiet zu entwickeln, das dem dörflichen Charakter der Umgebung entspricht. Die Nutzung sollte demnach hauptsächlich Wohnbebauung vorsehen, ergänzt durch weitere nicht störende Nutzungen. Deshalb wird keine reine Wohnnutzung angestrebt, sondern ein allgemeines Wohngebiet. Da die zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastungen im bestehenden Ortsbereich und innerhalb des Neubaugebietes möglichst gering gehalten werden sollen, werden die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen.

Die bei der Planaufstellung noch mögliche Reaktivierung der Bahnstrecke Gernersheim/Herxheim – Landau und die damit zusammenhängenden, möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Neubaugebiet werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Zwischen dem Gleiskörper und der baulichen Anlagen wird ein Mindestabstand von 30 m eingehalten.

In der alten Ortslage sind zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Saisonale Geruchs- und Lärmbelastungen können im Wohngebiet, auf den östlichen Bauflächen nicht ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass die östlichen Wohngebietsflächen lärm- und geruchsvorbelastet sind. Für diese Flächen ist die Mittelwertbildung zwischen dem Schutzniveau eines Misch- und eines Wohngebietes verbunden. Die künftigen Bewohner werden mit dem Hinweis im Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt, dass ihnen – vor allem saisonal – höhere Immissionen als im Allgemeinen Wohngebiet üblich zuzumuten sind.

Die Berücksichtigung des Altortes erfordert Vorgaben, die eine orts- und dorftypische Bauweise anstreben. Die Randlage des Ortes erfordert darüber hinaus einen sensiblen Umgang mit der Gestaltung von Gebäuden, die in die Landschaft wirken. Angestrebt wird ein harmonischer, aufgelockerter und dennoch einheitlich wirkender Ortsrand.

Die energetische Optimierung der Bauweise bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorher genannten Planungsziele ist ein weiteres Anliegen der Planung, das mit der Planänderung noch deutlicher zum Ausdruck gebracht wird. Während die giebelständige Stellung der Gebäude im östlichen Planbereich entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße bereits eine energieoptimierte Ausrichtung der Dachflächen in Richtung Süden vorsieht, wird dies mit Rechtskraft des geänderten Bebauungsplanes auch im westlichen Planbereich möglich sein. Der Bauherr hat dann die Möglichkeit, sein Gebäude giebel- oder traufständig zur erschließenden Straße hin auszurichten. Aufgrund der aufgelockerten Struktur ist auch eine moderate Anpassung der Gebäudehöhen im Sinne einer größeren Baufreiheit zu rechtfertigen, solange negative Verschattungswirkungen zu den Nachbargebäuden nicht eintreten. Insbesondere im östlichen Planbereich mit der modifizierten Haus-Hof-Bauweise ist eine maßvolle Einschränkung in der Gebäudehöhe und bei den Dachaufbauten erforderlich, um die gegenseitige Verschattung der Gebäude zu vermeiden und die Einzelgebäude energetisch zu optimieren.

7.1.3 Festsetzungen

Die Umsetzung des beschriebenen baulichen Konzeptes zur baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzungen:

- über die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO (insbesondere § 1 IV,V,IX BauNVO),
- über das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,
- über die zulässige Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNVO,
- über die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- über die Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),
- über die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO),
- über eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB,
- über gestalterische Festsetzungen gem. § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes sowie aufgrund der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung wird der überbaubare Bereich des Baugebietes E 7 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind neben Wohngebäuden auch bestimmte, die Wohnnutzung nicht störende, gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Festsetzung

entspricht mehr dem dörflichen Charakter als die Festsetzungen eines reinen Wohngebietes. Die Festsetzung als Dorfgebiet schließt sich aus, da die Unterbringung von Wohngebäuden das vorrangige Ziel ist. Dorfgebiete dienen u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die im Neubaugebiet nicht vorgesehen sind.

Der bebaute Bereich des Plangebietes wird in seinem Bestand als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO gesichert.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Auswirkungen und Anforderungen (Flächenbedarf, Quell- und Zielverkehr) nicht mit der städtebaulichen Konzeption zu vereinen sind.

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung

Das Dorfgebiet ist durch die umgebende Bebauung vorgeprägt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung bei Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB vorgegeben.

Das WA 1 grenzt unmittelbar an den historischen Ortskern an. In Anlehnung an die für die Region typische Struktur des Dorfkerns Mörlheim, die Fränkische Haus-Hof-Bauweise, wird eine modifizierte Form dieser Struktur auf das Neubaugebiet übertragen. Die modifizierte Form wird den heutigen Anforderungen des Wohnens gerecht. Aufgrund der planerisch vorgesehenen Grundstücksgröße in diesem Bereich ist es erforderlich die Obergrenze der zulässigen GRZ im Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen, um eine angemessene Nutz- bzw. Wohnfläche zu ermöglichen. Angepasst an die bestehenden baulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte der energetischen Optimierung bzw. zur Vermeidung der gegenseitigen Verschattung **bei gleichzeitiger Wahrung einer größtmöglichen Baufreiheit, wird eine Traufhöhe von maximal 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,25 m festgesetzt. Die mit der Planänderung vorgenommene Erhöhung der Traufhöhe um 0,5 Meter vereinfacht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen im östlichen Planbereich WA 1, die der gewachsenen Struktur im Ortskern entspricht.**

Entsprechend der Lage des Plangebietes am Ortsrand ist eine massive Bebauung städtebaulich hier nicht vertretbar. Die zulässige Grundfläche wird daher im Bereich der Stichstraßen, die den Übergang in die offene Landschaft bilden, eingeschränkt. Anstatt der in einem Allgemeinen Wohngebiet möglichen GRZ von 0,4 wird die GRZ im WA 2 und WA 3 auf 0,3 begrenzt. Die beabsichtigte stark durchgrünte Freiflächenstruktur wird dadurch gesichert.

Angesichts der planerisch beabsichtigten Grundstücksgröße im WA 2 und WA 3 und der vorgesehenen eineinhalbgeschossigen Bebauung ermöglicht eine maximale Traufhöhe von **5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 8,00 m eine ausreichende Nutz- bzw. Wohnfläche für die einzelnen Gebäude. Durch die im Rahmen der Planänderung vorgenommene Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe um je 0,5 Meter (und der mit dieser Erhöhung einhergehenden Anpassung der Kniestockhöhe auf 1,50 Meter) wird die Ausnutzbarkeit der Obergeschosse und damit die Baufreiheit für die Bauherren erhöht. Das Ziel der Ausbildung eines**

harmonischen Ortsrandes ist dabei nicht in einer Weise berührt, die diese Anpassungen verbieten würde.

Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes – **auch durch Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen** – nicht überschritten werden. Damit wird die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert. Aufgrund der Verringerung des Eingriffs entsteht ein geringer Ausgleichsbedarf. Die Einschränkung ist für den einzelnen Grundstückseigentümer zumutbar. Die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend der zulässigen Nutzungsart ist gewährleistet.

Festsetzungen über die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen

Um den dörflichen Charakter zu bewahren, sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im Sinne der Haus-Hof-Bauweise im WA 1 zulässig. Einzel- und Doppelhäuser sind im WA 2 und WA 3 festgesetzt. Darüber hinaus soll die Durchgrünung des Baugebietes gesichert werden.

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise a2 für das WA 2 und WA 3 festgesetzt und die abweichende Bauweise a1 für das WA 1.

Die abweichende Bauweise a2 ist als offene Bauweise mit einer Giebelwandbreite von maximal 11 m festgesetzt, um den örtlichen Dimensionen zu entsprechen. Die abweichende Bauweise a1 ist als von der offenen Bauweise und von der geschlossenen Bauweise abweichenden Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise a1 ermöglicht die modifizierte Haus-Hof-Bauweise. Die Hauptbaukörper sind mit Grenzabstand zu errichten. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Anbauten an das Hauptgebäude sind auf der nördlichen Grundstücksgrenze in einseitiger Grenzbebauung oder mit Grenzabstand zulässig, **wenn mit dem Nachbarn hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen Einigung erzielt werden konnte (Abstandsflächenbaulast)**. Anbauten an das Hauptgebäude auf der südlichen Grenze in offener Bauweise müssen einen Mindestabstand zur südlichen Grundstücksgrenze von 5 m einhalten. Die Sicherung der Grenzbebauung und Regelung der Grenzbebauung ist erforderlich, damit gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden und der Brandschutz gewährleistet ist.

Das städtebauliche Konzept ist in Bezug auf die Hausformen sehr flexibel. Durch die Möglichkeit der Überbauung des Anbaus / Garage bis zur Grenze sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser und Hausketten zulässig. Je nach Wunsch der Bauherren können dichtere und offenere Wohnformen entstehen.

Die Lage der Gebäude ist durch die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den Straßenkanten. Die Hauptbaukörper dürfen im WA 1 von der Straßengrenze maximal 1,50 m zurückweichen. Im WA 2 und WA 3 wird ein Mindestabstand zur Straßenkante von 3,00 m eingehalten. Hauptbaukörper dürfen nur maximal 2,00 m von der straßenseitigen Baugrenze zurückweichen. Ziel der überbaubaren Grundstücksgrenzen ist es den Straßenraum baulich zu fassen und die Haus-Hof-Bauweise im WA 1 zu sichern. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die zusammenhängenden Gartenflächen in den

rückwärtigen Grundstücksbereichen gesichert. Die Festsetzungen sind so ausgelegt, dass dem einzelnen Bauherrn noch genügend individueller Gestaltungsspielraum verbleibt.

Das Energiegutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung von Hausgruppen oder Doppelhäusern das bestmögliche energetische Ergebnis erzielt werden kann. Die Festsetzungen über die Bauweise wurden weitgehend flexibel gehalten. Die Grundlagen für energetisch optimiertes Bauen sind durch das Bebauungskonzept geschaffen. Den Bauherrn verbleibt die Entscheidungsfreiheit über die Hausform.

Stellung der baulichen Anlagen

Um die raumbildende Gestaltung der Bebauung insbesondere im Sinne der Haus-Hof-Bauweise zu unterstützen, wird im östlichen Planbereich die Firstrichtung für die Hauptbaukörper giebelständig zur Straße und Anbauten und Nebengebäude traufständig zur Straße festgesetzt. *Mit dieser Festsetzung ist auch gewährleistet, dass Dachflächen des Hauptgebäudes nach Süden ausgerichtet sind und für solarenergetische Zwecke genutzt werden können.*

Für den westlichen Bereich sollen diese Solarnutzungen der Dachflächen ebenfalls ermöglicht werden, gleichzeitig ein harmonischer Übergang zur Landschaft geschaffen werden. In der Gesamtabwägung erscheint es vor diesem Hintergrund sachgerecht, eine Wahlmöglichkeit von Giebel- und Traufständigkeit der Gebäude zu belassen. Das geänderte Plankonzept stellt damit die strikte Einhaltung der Giebelständigkeit und damit die Ausrichtung der Dachflächen zur Landschaft bzw. zum Ortskern hin zum Zwecke eines harmonischen und einheitlichen Ortsrandabschlusses dem Belang des energieoptimierten Bauens in der Gewichtung zurück. Gleichzeitig ist aber auch mit der variierten Stellung der baulichen Anlagen die Verträglichkeit der Planung mit den Belangen des Landschaftsschutzes sichergestellt, da zum Beispiel die grünordnerischen Festsetzungen für eine deutlich sichtbare Eingrünung des Baugebietes sorgen werden.

Größe und Breite der Grundstücke

Um ein Mindestmaß der Gebäude zu garantieren und eine nicht gewollte Verdichtung zu vermeiden, wird die Breite der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß im WA 1 von 17,00 m festgesetzt. In den Bereichen WA 2 und WA 3 wird die Breite der Baugrundstücke auf ein Mindestmaß von 12,00 m festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es, große zusammenhängende Gartenflächen zu sichern. Darüber hinaus wird eine raumbildende Gestaltung der Bebauung unterstützt. *Um die Baufreiheit für die Bauherren zu erhöhen, werden Stellplätze, Carports und Garagen mit der Planänderung auch in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude für zulässig erklärt. Da sie aber weiterhin der Begrenzung des Nutzungsmaßes (GRZ) auf dem Grund-*

stück unterliegen, werden die vorgenannten Ziele durch die Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Festsetzungen über die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerische Absicht für die Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung des Plangebietes v.a. mit Einzelhäusern bzw. Hausgruppen in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Ein Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht vorgesehen. Dementsprechend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei begrenzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baukörpergestaltung, bilden jedoch andererseits den erwünschten städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Maßstab für das Baugebiet E 7. Gleichzeitig soll durch diese Festsetzungen eine dem Charakter des Gebietes und der Umgebung angepasste Bebauung sichergestellt werden. Bei den Festsetzungen für den qualifizierten Bereich des Bebauungsplanes findet die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne und Statteile der Stadt Landau in der Pfalz vom 10.11.1994, die den Bereich des einfachen Bebauungsplans umfasst, Beachtung.

Zur Erreichung der Zielsetzung, insbesondere um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu sichern, werden zulässige Fassadenfarben bzw. Gestaltungsmöglichkeiten festgelegt. Kombinationen der Gestaltungsmöglichkeiten sind hierbei möglich.

Die ortstypische Dachform des Satteldachs und des Walmdachs werden für das gesamte Baugebiet als zulässige Dachformen zugrunde gelegt. ***Als moderne Ausprägung des Satteldachs wird mit der Bebauungsplanänderung auch das versetzte Pultdach als weitere Dachform für zulässig erklärt.*** Die Dachneigung leitet sich aus den ortstypischen Neigungen ab. Nach außen hin soll ein ruhiger, geschlossener, einheitlich wirkender, harmonischer Ortsrand entstehen. Daher wird die Dachneigung auf 38-45° beschränkt. Eine größere Spanne würde zu gestalterisch größeren Abweichungen führen, die als unharmonisch eingestuft werden. Hier wird dem Orts- und Landschaftsbild der Vorrang vor der individuellen Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingeräumt. Um ein einheitliches Bild der Dachlandschaft zu erreichen, sind außerdem gegenüberliegende Dachseiten mit gleicher Neigung zu versehen. ***Dies gilt auch für die neu aufgenommenen, zulässigen versetzten Pultdächer.***

Anbauten an das Hauptgebäude, Nebengebäude sowie Garagen sind mit einem Satteldach ***oder einem Pultdach*** mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zu errichten. ***Die Erweiterung der Baufreiheit durch die Anpassung der Minstdachneigung auf 20 Grad anstelle der ursprünglich festgesetzten 38 Grad eröffnet die Möglichkeit, Anbauten und Garagen als Grenzgebäude vorzusehen, die dann nach landesrechtlichen Vorschriften eine Höhe von 3,20 Metern nicht überschreiten dürfen.*** Die genannten Gebäude prägen wesentlich das städtebauliche Erscheinungsbild des Neubaugebietes, ***deshalb werden Flachdächer als Dachform für diese Bauten weiterhin ausgeschlossen.*** In diesem Punkt wird

dem Orts- und Landschaftsbild der Vorrang vor der individuellen Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingeräumt.

Ein harmonisches Erscheinungsbild des Plangebietes wird weiterhin dadurch erreicht, dass die Dacheindeckungen in ähnlichen Farbtönen erfolgen müssen. Unter Beachtung der vorhandenen ortstypischen Ausprägungen werden Farbtöne von ziegelrot bis rotbraun festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird Bezug genommen auf die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne und Statteile der Stadt Landau in der Pfalz vom 10.11.1994. In dieser Satzung ist geregelt, dass für die Dachdeckung nur Ziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen sind.

Der Ausschluss von Dachgauben auf der Nordseite der Hauptgebäude bei zweigeschossiger Bebauung im WA 1 führt bei der vorgegebenen Traufhöhe von max. 6,5 m nur zu einer minimalen Verringerung der Wohnfläche. Eine Wohnnutzung im Dachgeschoss ist möglich. Angesichts der energetischen Vorteile, der geringeren gegenseitigen Verschattung, ist dieser festgesetzte Ausschluss von Gauben sinnvoll und für den einzelnen Bauherrn ist die Einschränkung angemessen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Zergliederung der Dachflächen werden Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte auf die Hälfte der Dachfläche begrenzt.

Bezüglich Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden spezielle Regelungen über Abstände zu den Dachrändern getroffen, da sie die Dachlandschaften bestimmen und ein einheitliches Bild stören können, wenn sie sich nicht den Proportionen der Gebäude anpassen. Diese Festsetzungen werden ebenfalls für Solaranlagen getroffen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Hauptdachfläche gestalterisch wirksam bleibt. ***Die Abstandsmaße werden mit der Planänderung in diesem Bereich verringert, um dem Bauherren mehr Gestaltungsspielräume zu geben und die Nutzung von Sonnenenergie zu fördern. Ein völliger Verzicht der Abstandsmaße dagegen wurde nicht vorgenommen, um die stadt- und landschaftsgestalterischen Aspekte angemessen zu berücksichtigen.***

Um eine einheitlich wirkende Dachflächenlandschaft zu erhalten, sind Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite unzulässig. Ebenso sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf einer Linie, gemessen an deren Unterkante, anzuordnen.

Dachüberstände werden ***mit der Planänderung*** auf maximal 0,60 m beschränkt, ***um einerseits den ortstypischen Charakter zu unterstützen (der durch tlw. deutlich geringere Dachüberstände geprägt ist), andererseits aber auch die Ansprüche und Vorstellungen an das heutige Wohnen angemessen zu berücksichtigen.***

Die höchstzulässige Kniestockhöhe von 1,50 m ***ist eine Reaktion auf die Erhöhung der Traufhöhen, die vor dem Hintergrund der Erhöhung der Baufreiheit nur sinnvoll ausgenutzt werden kann, wenn auch der Kniestock erhöht wird.***

Dem Wunsch von Bauherren nach Erkern und Wohnraumerweiterungen, in Form von Wintergärten oder Vorbauten, wird Rechnung getragen. Um den Proportionen der Gebäude gerecht zu werden, sind Erker und Wohnraumerweiterungen jedoch nur auf den Traufseiten und nicht auf den Giebelseiten zulässig. Aus städ-

tebaulichen und gestalterischen Gründen sind zudem nur Anbauten, die in das umgebende Gelände eingebunden sind (Standerker) und die eine rechteckige Form aufweisen, zulässig.

Da es sich beim Plangebiet um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, sind andere Nutzungen nur untergeordnet möglich. Dies findet seinen Ausdruck bei der Gestaltung von Werbeanlagen, die in ihrer Größe beschränkt werden.

Einfriedungen in Richtung von öffentlichen Verkehrsflächen sind auf eine Höhe von **0,80 m** reduziert, **um eine verträgliche, offene Einbindung der Vorgartenbereiche in den Straßenraum zu gewährleisten**. Die Materialwahl passt sich dem gewünschten dörflichen Charakter des Gebietes an. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind höhere Einfriedungen bis zu einer Höhe von **1,80 m** möglich. Um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden und das Landschaftsbild wenig zu beeinträchtigen, sind Stützmauern entlang öffentlicher Grünflächen und zu den Flächen für die Abwasserbeseitigung, und somit im Übergang zur freien Landschaft unzulässig.