

BEBAUUNGSPLAN DH 2 DER STADT LANDAU I. D. PFALZ  
GEWANNE: „IN DEN ZWÖLF MORGEN“  
STADTTEIL DAMMHEIM  
ÄNDERUNGSPLAN I

MASSTAB 1 : 1 000



LANDAU/PF., DEN 5. 7. 1978  
STADTBAUAMT

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

- UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG VON GEBIETEN MIT UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE
- GEPLANTE STRASSEN UND WEGE
- SYMBOL EINES HAUSKÖRPERS MIT FIRSTRICHTUNG
- KINDERSPIELPLATZ (BOLZPLATZ)
- PARKPLÄTZE
- SCHULE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- GRZ. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ. 0.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 30° DACHNEIGUNG
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- PFLANZGEBOT: LAUBBÄUME 1. ODER 2. ORDNUNG
- ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT

I. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO vom 15.9.1977

Die in § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Soweit im Bebauungsplan keine entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen vorhanden sind, gelten im übrigen für das unter Ziffer I angeführte Gebiet gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 124 Abs. 2 LBAuO folgende textliche Festsetzungen:

- Gärten müssen mindestens 5,00 m von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zurückstehen.
- Einfriedigungen dürfen straßenseitig die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie. Sie müssen parallel zum Gefälle der Straße verlaufen. Anstiege sind nicht zulässig.
- Für alle eingeschossigen Gebäude sind Satteldach, Walmdach oder versetzte Pultdächer zulässig. Außer bei Walmdächern müssen die Neigungen der Dacheindeckungen gleich sein.
- Für alle zweigeschossigen Gebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einem Satteldach von 30° Dachneigung zulässig. Die Höhe darf max. 1,00 m betragen, gemessen von der Verlängerung der Außenseite der Umfassungswand von OK. Rohdecke bis OK. Sparren. Bei Gebäuden mit Walmdach und versetzten Pultdächern sowie bei zweigeschossigen Gebäuden sind Kniestöcke nicht erlaubt.
- Giebel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einem Satteldach von 30° Dachneigung zulässig, sie dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen. Die lichte Giebelhöhe darf 2,10 m nicht überschreiten, gemessen im Raum von OK. Fußboden bis OK. Giebeldecke.
- Eingeschnittene Dachterrassen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einem Satteldach oder Walmdach von 30° Dachneigung zulässig, sofern auf dieser Dachterasse keine Gärten vorgesehen sind. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Änderungsplanes I zum Bebauungsplan DH 2 verliert der am 11.7.1974 genehmigte Bebauungsplan DH 2 seine Rechtskraft.

Das Baugebiet DH 2 liegt in der Gemarkung Dammheim östlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bornheimer Straße. Es wird umschlossen

im Norden von einem Teilstück der Südgrenze der Speyerer Straße (B 272), Pl.Nr. 2480, zwischen der Ostgrenze der Bahnhofstraße, Pl.Nr. 63, und der Südwestecke des Grundstückes Pl.Nr. 2233, von der Südgrenzen der Grundstückes Pl.Nr. 2233, 2232, 2231 und 2230,

im Osten von der Westgrenze des Grundstückes Pl.Nr. 2550 und der Bornheimer Straße, Pl.Nr. 2489,

im Süden von der Südgrenze der Bornheimer Straße, Pl.Nr. 2530/19, 2523/10, und 2513, von Teilflächen der Grundstückes Pl.Nr. 2509/1, 2504/2, 2504/3, 2503, 2500, 2498/3, 2492/1 und 64,

im Westen von einem Teilstück der Ostgrenze der Bahnhofstraße, Pl.Nr. 63, zwischen der Speyerer Straße und dem Grundstück Pl.Nr. 64 in Höhe der Dammheimer Hauptstraße.

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Andere Ansichten und andere Überlegungen hinsichtlich der ausgewiesenen Flächen für einen Kindergarten, ein Bücherei- und Sparkassengebäude und für ein Ladengebäude gaben den Anlaß, den am 11.7.1974 genehmigten Bebauungsplan DH 2 zu ändern.

Die Bevölkerungsstruktur des Stadtteiles Dammheim rechtfertigt keinen eigenen Kindergarten, weil mindestens eine Belegzahl von 2 Gruppen erforderlich wäre, die nicht vorhanden ist. Diese Belegzahl ist nur mit den Kindern von Bornheim zu erreichen. Sollte es einen gemeinsamen Kindergarten geben, dann wird der Standort ganz sicher nicht im Gebiet des

Bebauungsplan DH 2 liegen, sondern neben der Schule an der Bornheimer Straße, zu dem die Kinder aus Dammheim und Bornheim ein gleichlanges Wegstück zurücklegen hätten. Für eine Sparkassen- sowie eine Büchereifiliale besteht kein Interesse. Die Sparkasse entwickelt ihre Geschäfte in den Stadtteilen in einer fahrbaren Zweigstelle (Omnibus) ab, für die Büchereizweigstelle ist der Einzugsbereich zu gering. Nach den bisher gemachten Erfahrungen bei anderen Bebauungsplänen wurde auf Läden verzichtet. Sollte sich doch ein Bedarf ergeben, so kann in einem allgemeinen Wohngebiet ein Laden zugelassen werden, ohne daß er im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Die ca. 2000 qm große Fläche, die im bisherigen Bebauungsplan für einen Kindergarten ausgewiesen war, wurde fast vollständig mit Wohngebäuden überplant. Die Fläche für den Kinderspielplatz, der als Bolzplatz genutzt werden soll, wird vergrößert und nach Süden an die Bornheimer Straße verschoben. Eine Teilfläche des Bolzplatzes kann auch als Kerweplatz mitbenutzt werden.

Gefördert gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurde auch die Bauweise. Die bisher zwingende Festsetzung der Geschoszahl wurde in Höchstgrenze umgewandelt. Von bisher 43 geplanten Gebäuden werden in vorliegenden Änderungsplan 50 vorgesehen. Außerdem wurden die Baugrenzen erweitert, um den Planern der Wohngebäude zu ermöglichen, die Grundrisse variabler zu gestalten.

Bei der am 9. und 10.10.1978 abgehaltenen Bürgerbeteiligung zeigten sich 9 Bürger an der Änderung des bisherigen Bebauungsplanes DH 2 interessiert. Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

a) Situation des Baugebietes

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Baugrund ist lehmiger Boden. Bei einer Tiefe von ca. 1,80 m ist mit Grundwasser zu rechnen. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Baubeschränkungsgebiete (Büföberrstellen, Landschaftsschutzgebiete, militärische Sperrgebiete usw.) bestehen nicht.

b) Erschließung des Baugebietes

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Aufnahme des Abwassers erfolgt durch Anschluß an das jeweilige öffentliche Netz. Die Erschließung wird von der Stadtgemeinde Landau i.d.Pf. durchgeführt, die Versorgung mit Strom jedoch bis auf weiteres von den Pflanzwerken.

c) Städtebauliche Zahlen

Größe des Bebauungsplangebietes	4,95 ha
Anteile der Verkehrsflächen (Straßen und Wege, Kinderspielplatz und Parkplatz)	1,22 ha
Nettobaugebiet	3,73 ha
	=====

Anzahl der geplanten Gebäude

16 eingeschossige Gebäude	20 WE
34 zweigeschossige Gebäude (Höchstgrenze)	50 WE
	70 WE

Anzahl der voraussichtlichen Einwohner

70 x 3 = 210 Einwohner

d) Bodenordnungsmaßnahmen

Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt. Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine gesetzliche Umlegung nach den §§ 45 ff. BBauG erforderlich. Diese ist bereits eingeleitet.

e) ÜBERSICHLICHE KOSTENZUSAMMENSTELLUNG DER ERSCHLIEßUNG UND DER ANSCHLÜSSE AN DIE ÖFFENTLICHEN VERSORGSLEITUNGEN

ERSCHLIEßUNGS-AUFWAND	GESCHÄTZTE GESAMT-KOSTEN	TRÄGER DER KOSTEN PROZ. ANTEIL GEM. ZUSTÄNDIGER SAT-UNG	GESCHÄTZTE KOSTEN DER EINZELNEN TRÄGER
GRUNDSTÜCKSERWERB U. FREILEGUNG DER FLÄCHEN FÜR DIE ERSCHLIEßUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLATZE UND GRÜNANLAGEN)		GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. ANL.
ERSTMALIGE HERSTELLUNG DER ERSCHLIEßUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLATZE UND GRÜNANLAGEN)	1.258.000,-- DM (ohne Bolzplatz)	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 125.800,-- ANL. 1.132.200,--
STRASSENENTWASSERUNG	58.000,-- DM	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 5.800,-- ANL. 52.200,--
STRASSENBELEUCHTUNG	55.000,-- DM	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 5.500,-- ANL. 49.500,--
WASSERVERSORGUNG	60.000,-- DM	GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. 30.000,-- ANL. 30.000,--
ABWASSERBESEITIGUNG	150.000,-- DM	GEM. 100 % ANL.	GEM. ANL. 150.000,--
STROMVERSORGUNG	wird von den Pflanzwerken in Rechnung gestellt	GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. ANL.
GASVERSORGUNG		GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. ANL.
SONSTIGE KOSTEN DIE NUR DIE GEMEINDE ZU TRAGEN HAT (GRÖßERE GRÜNANLAGEN, BRÜCKEN U.S.W.)	90.000,-- DM (Bolzplatz)	GEM. 100 % ANL.	GEM. 90.000,-- ANL.
GESAMTKOSTEN	1.671.000,--		1.671.000,--

VON DER GEMEINDE VORERST AUFZUBRINGENDE MITTEL	1.671.000,--
KOSTENRÜCKERSTATTUNG VON DEN ANLIEGERN	1.413.900,--
VORAUSSICHTLICHE VON DER GEMEINDE ZU TRAGENDE KOSTEN	257.100,--

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.1978 vom Stadtrat beschlossen.
- Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes fand am 9.10.1978 und 10.10.1978 im Dienstgebäude der Ortsverwaltung Dammheim statt.
- Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.1.1979 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 26.1.1979 bis 26.2.1979 einen Monat öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden während dieser Zeit - /nicht vorgebracht.

Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 29.5.1979 vom Stadtrat gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pf., den 13.7.1979

Die Stadtverwaltung:

In Vertretung:

(Scharhag)

Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

I. Fertigung  
Genehmigt  
mit Verfü. v. 21. AUG. 1979  
Az. 405-03 - LD-DH 130  
Neustadt an der Weinstraße  
den 22. Aug. 1979  
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz



5. Die o.a. Genehmigung wurde am 21.9.1979 im Amtsblatt der Stadt Landau ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 Satz 3 BBauG mit der Bekanntmachung am 21.9.1979 rechtsverbindlich.

Landau i.d.Pf., den 3.10.1979

Die Stadtverwaltung:

In Vertretung:

(Scharhag)

Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt  
Landau i.d.Pfalz, den 12.04.1999

Die Stadtverwaltung:

Dr. Wolff

Oberbürgermeister

7. Erneute ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung vom 21.08.1979  
am 22.04.1999 - Der Bebauungsplan DH 2 wurde rückwirkend am 21.09.1979 rechtsverbindlich.