

BEBAUUNGSPLAN E 2 DER STADT LANDAU/PE

STADTTEIL MÖRLHEIM

ÄNDERUNGSPLAN I

MASSTAB 1 : 1000



LANDAU/PE, DEN 5.1.1978
DAS STADTBAUAMT

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

- UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG VON GEBIETEN MIT UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE STRASSEN
- GEPLANTE STRASSE
- SYMBOL EINES GEPLANTEN HAUSKÖRPER MIT FIRSTRICHUNG
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- GFZ. 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ALS HÖCHSTWERT U. UNTER BEACHTUNG DER LBAUO
- 20° 30° DACHNEIGUNG
- 0 OFFENE BAUWEISE
- P PARKPLÄTZE ÖFFENTLICH
- FRIEDHOF
- PFLANZGEBOT: LAUBBÄUME 1. ODER 2. ORDNUNG MIT ERHALTUNGS-ERSATZPFLICHT
- MIN. MINIMAL
- MAX. MAXIMAL

Textliche Festsetzungen

I. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO vom 15. Sept. 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 folgende textlichen Festsetzungen:

- a) Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zurückstehen. Der vor der Garage gebildete Abstellplatz darf nicht eingefriedet werden.
- b) Einfriedigungen dürfen straßenseitig die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie, auch müssen die Einfriedigungen parallel zum Gefälle der Straße verlaufen. Abtreppungen sind nicht zulässig.
- c) Zulässig sind nur Satteldächer. Nur bei eingeschossiger Bauweise sind auch versetzte Satteldächer zulässig (zwei aneinanderstoßende Pultdächer).
- d) Kniestöcke sind nur für 1-geschossige Gebäude mit 25°-30° Dachneig. von max. 1,00 m Höhe zulässig, gemessen in der Verlängerung der Außenwand von OK. Rohdecke bis OK. Sparren. Bei 2-geschossigen Gebäuden mit 20° Dachneigung sind Kniestöcke nicht zulässig. * Außenwand des Umfassungswand
- e) Gauben sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit 30° Dachneigung zulässig, sie dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen. Die lichte Gaubenhöhe darf 2,10 m nicht überschreiten, gemessen im Raum von OK Fußboden bis UK Gaubendecke.
- f) Eingeschnittene Dachterrassen sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit 30° Dachneigung zulässig, sofern auf dieser Dachseite keine Gauben vorgesehen sind. Sie dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Änderungsplanes I zum Bebauungsplan E 2 verliert der am 15.7.1970 genehmigte Bebauungsplan E 2 seine Rechtskraft.

Das Baugebiet E 2 liegt in der Gemarkung Mörlheim östlich der Mörlheimer Hauptstraße und dem Friedhof. Es wird umschlossen:

Im Norden von einem Teilstück der Nordgrenze des Weidweges Pl.Nr. 300, zwischen der Mörlheimer Hauptstraße Pl.Nr. 183 und der Südostecke des Grundstücks Pl. Nr. 3109/1, von der Nordgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 950, im Osten von den Westgrenzen der Grundstücke Pl.Nr. 241 1/2 und 184, im Süden von der Südgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 240 und der Südgrenze der Straße "Obere Weide" Pl.Nr. 949, im Westen von einem Teilstück der Ostgrenze der Mörlheimer Hauptstraße, Pl.Nr. 183, zwischen der Südgrenze der Straße "Obere Weide" Pl.Nr. 949, und der Nordgrenze des Weidweges Pl.Nr. 300.

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der bisherige, am 15.7.1970 genehmigte Bebauungsplan E 2 entspricht hinsichtlich der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung nicht mehr den Wünschen aller Bauinteressenten. Seit längerer Zeit macht sich ein Trend zum eingeschossigen Wohnhaus bemerkbar, ohne jedoch die zweigeschossige Bauweise gänzlich zu verdrängen. So wurde die westlich der Straße "Obere Weide" gelegene Einzelhausreihe für ein- oder zweigeschossige Gebäude, die östliche Einzelhausreihe als Abschluß des Wohngebietes für nur eingeschossige Gebäude vorgesehen. An der Mörlheimer Hauptstraße soll die zwingend zweigeschossige Bebauung situationsbedingt bestehen bleiben, die bereits von der anderen Straßenseite her gegeben ist und bei 3 Gebäuden im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes E 2 bereits durchgeführt wurde.

a) Situation des Baugebietes

Das Gelände ist fast eben und wurde bisher als Ackerland benutzt. Der Baugrund ist Kiessand. Mit Grundwasser ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m, gemessen von OK Terrain, nicht zu rechnen. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Baubeschränkungsgebiete (Ölförderstellen, Landschaftsschutzgebiete militärische Sperrgebiete usw.) bestehen nicht.

b) Erschließung des Baugebietes

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

c) Städtebauliche Zahlen

Größe des Bebauungsplangebietes	1,80 ha
Größe des verplanten Baugebietes	1,80 ha
Anteil der Verkehrsflächen	0,27 ha
Nettobaugebiet	1,53 ha

Anzahl der geplanten Gebäude	
2 zweigeschossige Wohnhäuser (zwingend)	4 WE
7 zweigeschossige Wohnhäuser (Höchstgrenze)	10 WE
6 eingeschossige Wohnhäuser (Höchstgrenze)	6 WE

ca. 20 Wohneinheiten (WE)

Anzahl der voraussichtlichen Einwohner
20 WE x 3,0 = ca. 60 Einwohner

d) Bodenordnungsmassnahmen

Flächen des Gemeinbedarfs wurden bereits in das Eigentum der Gemeinde überführt. Die private Baulandumlegung ist bereits abgeschlossen.

e) Überschlägliche Kostenzusammenstellung der Erschließung und der Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen.

ERSCHLIESSUNGS-AUFWAND	GESCHÄTZTE GESAMT-KOSTEN	TRÄGER DER KOSTEN PROZ. ANTEIL GEM. ZUSTÄNDIGER SAT- UNG	GESCHÄTZTE KOSTEN DER EINZELNEN TRÄGER
GRUNDSTÜCKERWERB U. FREILEGUNG DER FLÄCHEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLÄTZE UND GRÜNLANDLAGEN)		GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. ANL.
ERSTMALIGE HERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLÄTZE UND GRÜNLANDLAGEN)	300.000.--	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 30.000.-- ANL. 270.000.--
STRASSENENTWASSERUNG	30.000.--	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 3.000.-- ANL. 27.000.--
STRASSENBELEUCHTUNG	20.000.--	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 2.000.-- ANL. 18.000.--
WASSERVERSORGUNG	33.000.--	GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. 16.500.-- ANL. 16.500.--
ABWASSERBESEITIGUNG	60.000.--	ANL. 100 %	ANL. 60.000.--
STROMVERSORGUNG	15.500.--	GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. 7.750.-- ANL. 7.750.--
GASVERSORGUNG		GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. ANL.
SONSTIGE KOSTEN, DIE NUR DIE GEMEINDE ZU TRAGEN HAT (GRÖßERE GRÜNLANDLAGEN, BRÜCKEN U.S.W.)		GEM. 100 %	GEM.
GESAMTKOSTEN	458.500.--		458.500.--

VON DER GEMEINDE VORERST AUFZUBRINGENDE MITTEL	458.500.--
KOSTENRÜCKERSTATTUNG VON DEN ANLIEGERN	399.250.--
VORAUSSICHTLICHE VON DER GEMEINDE ZU TRAGENDE KOSTEN	59.250.--

1. Von der Beteiligung der Bürger gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde gemäß § 2a Abs. 4 und 2 BBauG abgesehen, da es sich um eine Planänderung mit nur unwesentlicher Einwirkung auf das Plan-Machbargbiet handelt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.2.1978 vom Stadtrat beschlossen.
3. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.5.1978 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 29.5.1978 mit 28.6.1978 einen Monat öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen gingen während dieser Zeit 1 nicht ein.

Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 12.12.1978 vom Stadtrat gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pf., den 31.1.1979
Die Stadtverwaltung:
In Vertretung:
(Scharlag)
Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz

I. Fertigung

Genehmigt

mit Verfüg. v. 28. Feb. 1979

Az 405-03 - LD - O/450

Neustadt an der Weinstraße,

den 28. Feb. 1979

Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz
Auftrag:
Erlauben-Pfalz

5. Die o.a. Genehmigung wurde am 26.6.1980 ortsüblich bekannt-gemacht.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 Satz 3 BBauG mit der Bekannt-machung am 26.6.1980 rechtsverbindlich.

Landau i.d.Pf., den 14.7.1980

Die Stadtverwaltung:

In Vertretung:

(Scharlag)

Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Landau in der Pfalz, den 15. DEZ. 1999

Die Stadtverwaltung

(Scharlag)

Dr. Wolff

Oberbürgermeister

7. Erneute ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung vom 28. Februar 1979

am 17. JAN. 1999 Der Bebauungsplan E 2 Änderungsplan I wurde rückwirkend

am 26. Juni 1980 rechtsverbindlich.