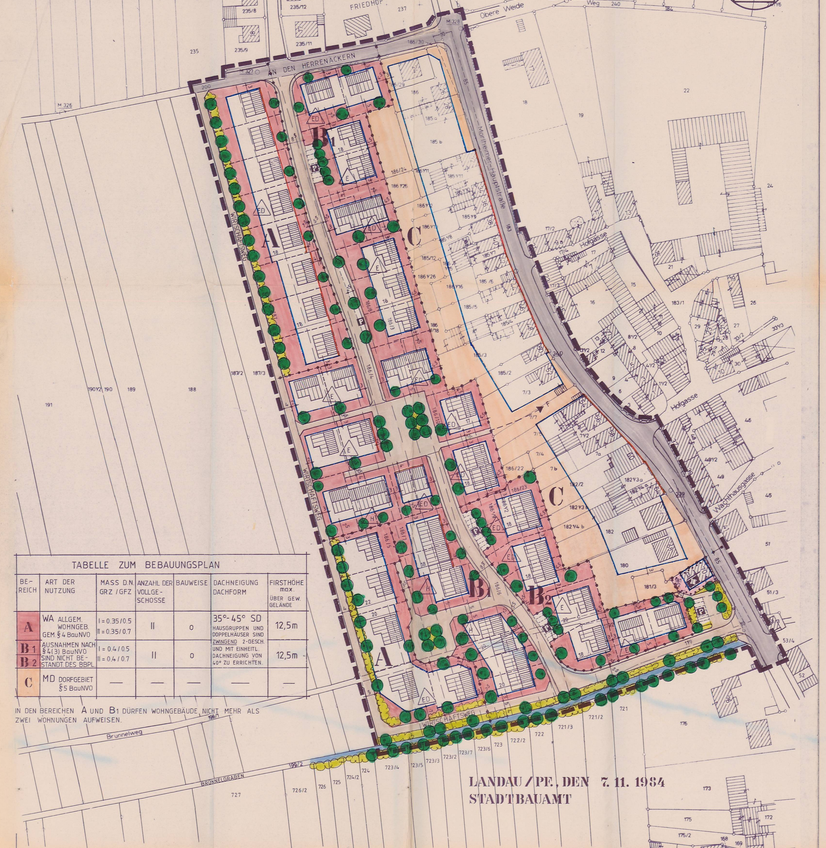
BEBAUUNGSPLAN E 3 DER STADT LANDAU i. D. PFALZ

STADTTEIL MÖRLHEIM

GEWANNE : THORÄCKER

MASSTAB 1 : 1 000



LANDAU/PE, DEN 7. 11. 1984
STADTBAUMAT

TABELLE ZUM BEBAUUNGSPLAN

BE-REICH	ART DER NUTZUNG	MASS DN GRZ / GFZ	ANZAHL DER VOLLGE-SCHOSSE	BAUWEISE	DACHNEIGUNG DACHFORM	FIRSTHÖHE MAX ÜBER GEW. GELÄNDE
A	WA ALLGEM. WOHNGEB. GEM § 4 BauNVO	I = 0.35/0.5 II = 0.35/0.7	II	O	35°- 45° SD HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER UND ZWEIGEND 2-GESCH. UND MIT EINHEITL. DACHNEIGUNG VON 40° ZU ERRICHTEN.	12,5m
B1 B2	AUSNAHMEN NACH § 4 i 3 BauNVO SIND NICHT BE-STANDT DES BBPL.	I = 0.4/05 II = 0.4/0.7	II	O		12,5m
C	MD DORFGEBIET § 5 BauNVO	—	—	—	—	—

IN DEN BEREICHEN A UND B1 DÜRFEN WOHNGEBÄUDE NICHT MEHR ALS ZWEI WOHNUNGEN AUFWEISEN.

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (farbig) (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG , § 4 BauNVO)

MIT ÜBERBAUBARER FLÄCHE (weiß) (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG , § 23 BauNVO)

DORFGEBIET (farbig) (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG , § 5 BauNVO)

MIT ÜBERBAUBARER FLÄCHE (weiß) (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG , § 23 BauNVO)

SYMBOL EINES GEPLANTEN HAUSKÖRPERS MIT FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG , § 16 Abs 2 Nr. 3 und § 17 Abs. 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 4 LBauO)

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG , § 16 Abs 2 Nr. 2 u. § 19 BauNVO)

GFZ 0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG , § 16 Abs 2 Nr. 1 u. § 20 BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTWERT IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER LBauO.

O OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG , § 22 Abs. 2 BauNVO)

BAULINIE (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG , § 23 Abs 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG , § 23 Abs. 3 BauNVO)

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG § 22 Abs 2 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BBauG)

BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE

GEPLANTE STRASSEN UND WEGE

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BBauG)

PFLANZGEBOT FÜR DAS ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BBauG)

LAUBBÄUME (WUCHSHÖHE 5 - 25m)

LAUBBÄUME (WUCHSHÖHE 5-25m) MIT STRAUCHPFLANZUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs 7 BBauG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BBauG , § 16 Abs 5 BauNVO)

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF KIRCHE (§ 9 Abs 1 Nr 5 BBauG)

SICHTWINKEL (BEPFLANZUNG UND BEBAUUNG BIS MAX. 1.0m ZULÄSSIG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

SONSTIGE PLANZEICHEN

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG AUFZUHEBENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

SD SATTELDACH

F EMPFOHLENE FORTFÜHRUNG DES FUSSWEGES

D GEBÄUDE STEHT UNTER DENKMALSCHUTZ (NACHRICHTL. ÜBERNAHME)

Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen aufgrund der §§ 9 und 2 Abs. 8 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO (Planungsrechtliche Festsetzungen) und aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 LBauO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (nur für die Bereiche A, B1 und B2)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.11 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) - Bereiche A, B1 u. B2 - sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.12 In den Bereichen A und B1 dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Die Zahl der Vollgeschosse ist bei Einzelhäusern als Höchstgrenze festgesetzt.
Hausgruppen und Doppelhäuser sind zwingend 2-geschossig zu errichten (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 17 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Sind Baulinien festgesetzt, so müssen die Gebäude mindestens zu 2/3 der hiervon betroffenen Gebäudeseiten an der Baulinie angebaut werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe von Terrassenüberdachungen darf 2,75 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß bzw. Oberkante Terrasse oder der durch die Baugenehmigungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante nicht überschreiten (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
Die Höhe von Sichtschutzwänden, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze darf 2,00 m, gemessen von Oberkante Terrasse oder der durch die Baugenehmigungsbehörde festzulegenden Geländeoberkante, nicht überschreiten (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

1.5 Nebenanlagen

1.5.1 Nebenanlagen, ausgenommen Müllschränke, müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen mindestens 2,50 m zurückstehen (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

1.5.2 Bei Grundstücken, deren Erschließung über die 3,50 m breiten Wohnwege erfolgt, sind Müllschränke mindestens 1,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

1.5.3 Ausnahmsweise dürfen Terrassenüberdachungen und Sichtschutzwände auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Haus-gruppen und Doppelhäusern die überbaubare Fläche bzw. Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).

1.6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung (Wuchshöhe 15.00 - 25.00 m) oder 2. Ordnung (Wuchshöhe 5.00 - 15.00 m) zu pflanzen. Bauqpflanzungen aufgrund der in Plan festgesetzten Pflanzgebote werden auf diese Forderung angerechnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nur für die Bereiche A, B1 und B2)

2.1 Gestaltung der Dächer,

2.11 Zulässig sind nur Satteldächer, für untergeordnete Gebäudeteile auch Pultdächer. Die Dachneigung von Satteldächern sind mit der gleichen Dachneigung zu errichten. Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus der Plantabelle (§ 123 Abs. 1 Nr 1 LBauO).

2.12 Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung von 40° zu errichten.
Ausnahmsweise ist eine andere einheitliche Dachneigung zwischen 35° und 40° zulässig, sofern von den betroffenen Bauherren eine dahingehende Einigung nachgewiesen wird (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

2.13 Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile können Abweichungen von der vorgegebenen Dachneigung und Dachform gestattet werden (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

2.14 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Geschlossenheit und den Charakter des Daches nicht stören. Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist nicht zulässig (§ 123 Abs. 1 LBauO).

2.15 Die Farbe der Dacheindeckung ist nur in Ziegelrot bis Rotbraun zulässig (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

2.2 Kniestöcke

Kniestöcke sind nur über der Decke des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen in der Verlängerung der Außenwände der Dachaussenwand von Oberkante Rohrdecke bis Unterkante Sparren (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

2.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO).

2.4 Stellplätze und Garagen

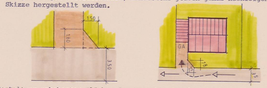
2.4.1 Stellplätze und Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Zufahrtswege offen zu halten (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO).

2.4.2 Gemeinsame Garagen mit ihrer Längsseite an öffentliche Flächen, so ist zu diesen eine Abstandsfläche von mind. 1.00 m zu halten (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO).

Hinweise

- In Baugenehmigungsverfahren wird aufgrund von § 2 Abs. 2 der Garagenordnung vom 27.10.1976 vor Garagen ein Stauraum gefordert. Dieser Stauraum beträgt für Personenwagen 5,00 m, gemessen von der Gehwegkinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie.

- Bei Wohnwegen von 3,50 m Breite ist bei den Garagenzufahrten ein Einfahrtswinkel zu beachten. Die Zufahrt am Einmündungsbereich sollte nach den jeweiligen Erfordernissen, mindestens jedoch gemäß nachfolgender Skizze hergestellt werden.



2.5 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht Überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugangswege, Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze als Grünfläche herzustellen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO).

Das Baugebiet liegt in der Gemarkung Mörlheim westlich der Mörlheimer Hauptstraße zwischen der Straße "An den Herrenäckern" und dem Brühmelgraben. Es wird umschlossen.

im Norden von einem Teilstück der SüdS- und Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 235, von der Nordgrenze der Straße "An den Herrenäckern", zwischen dem Grundstück Fl. Nr. 235 und der SüdwestaKe des Grundstücks Fl.Nr. 941;

im Osten von der Ostgrenze der Mörlheimer Hauptstraße zwischen der SüdwestaKe des Grundstücks Fl.Nr. 941 und der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 52;

im SüDen von Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 176, 721, 721/2 und 721/3, von einem Teilstück der SüDgrenze des BrÜmelgrabens Fl.Nr. 199/2, zwischen der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 721/3 und der NordGrenze des Grundstücks Fl.Nr. 723/4;

im Westen von der Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 187/3.

Begründung:

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Landau ausgewiesene gesamte Wohnbaufläche stellt eine wichtige Erweiterungsfläche für den östlichen Stadtbereich dar. Durch die zahlreichen Gewerbeansiedlungen im nahegelegenen Gewerbegebiet (6 bestehen hier neben den Eigenbedarf des Stadtteiles Mörlheim eine erhebliche Nachfrage nach nahegelegenen Wohnbauplätzen.

Das Gebiet liegt an der Westseite Mörlheims parallel zu den vorhandenen langgestreckten Siedlungskörper und wird durch eine mittlere Erschließungsstraße in Nord-SüD-Richtung an die Hauptstraße und an die Straße "An den Herrenäckern" angebunden. Den Mittelpunkt des Baugebietes bildet ein kleiner Platz, an den neben der Haupterschließung in Nord-SüD-Richtung eine FußwegeverbindUng in Ost-West-Richtung von der Ortsmitte zur freien Landschaft anbindet.

Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten (Baum- und Strauchpflanzungen) an der westlichen Baugebietsgrenze soll ein harmonischer Übergang der Bebauung zur freien Landschaft geschaffen werden. Der den Stadtteil in Ost-West-Richtung gliedernde BrÜmelgraben bleibt erhalten. Seine beiderseits vorhandene BegrÜnung wird im Bereich des Baugebietes durch PflanzgeboteergÄnzt. Der Ausbau und die FortführUng diesen GrÜnzuges in östlicher Richtung bis zum Sportplatz und darÜber hinaus bis in die freie Landschaft ist übergreifendes Planungsziel.

Die für das Neubaugebiet getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen zusammen mit der dargestellten städtebaulichen Konzeption die harmonische EinfÜgung des Neubaugebietes in die vorh. Siedlungs- und Baustruktur des Stadtteiles Mörlheim sicherstellen.

Die unter Ziffer 1,3 der textlichen Festsetzung vorgesehene Ausnahme von der Baulinie soll unter BerÜcksichtigung der angestrebten Baufluchten eine angemessene Gliederung der hiervon betroffenen GebäudeteileermÖglichen.

Die EinbeziehUng des vorhandenen Dorfgebietes westlich der Mörlheimer Hauptstraße in den GeltungsbereiCh des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die vorhandene Nutzungs- und SiedlungsstruktursicherzustellEn. Durch die in Bereich des DorfgebietEs festgesetzten ÜberbaubaREn FlÄchen soll unter BeachtUng der AnforderungEn an gesunde Wohn- und ArbeitsverhÄltnisse und der betrieblichEn ErforderniSse eine bauliche VerkernzUng und eine zusammenSeSSene BebaUung DER vorhandenen HauspRÄgen vermieden werden.

Die ortstypische bauliche Struktur des vorh. DorfgebietES soll erhalten werden. DiesEn PlanungsziEl KÖnnen detaillierte FestsetzUngen des BebaUungsplanes in EinzelnEn nicht gerecht werden. Daher wird es erforderlich, in BebaUungsplan FÜr DES DorfgebiET nur FestsetzUngen hinsichtlich der ÜberbaubaREn FlÄchen und der WeitUngsperr zu treffen und die weitergehende BestEllUng der BauvorhaBen in diesem BereICh nach § 34 Abs. 1 BBauG unter BerÜcksichtigung DER vorh. baulichen StruktUr vorzunehmEn.

Die BeschrÄnkung auf max. 2 WohnungEn je WohngebÄude wurde FÜr den ÜberwiegenDEn BereICh DES allgemeinEn WohngebietES (BereICh B 1) festgelegt, um DER durch EinzEl- und ZweifamilienhÄuser geprÄgten ÖrtlichEn StruktUr zu entsprechen.

Der BebaUungsplan stimmt mit den genehmigten FlÄchennutzungsplan DER Stadt LandaU überein.

Situation des Baugebietes

Das GelÄnde ist eben. Es wurde bisher gÄrtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Der BaugrUnd ist lehmig. Die Tiefe des GrundwasserstandES ist nicht bekannt, sie beträgt vermutlich ca. 2,00 m.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die VersorgUng DES NeubaugebietES mit Gas und Wasser sowie die AbnahME DES AbwassERS erfolgt durch Anschluß an das ÖffentL. Netz. Die ErschließUng soll durch einen ErschließungsträgER im AuftrAg DER Stadt vorgenommen werden.

Städtebauliche Zahlen

Größe des Bebauungsplangebietes	6,12 ha
Größe des bestehenden Dorfgebietes (MD)	2,08 ha
Größe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA)	4,04 ha
Anteil der Verkehrsfläche	- 0,95 ha
Nettobaugebiet	3,09 ha

Anzahl der geplanten Gebäude		
Freistehende Einzel- und Doppelhäuser		
2 Vollgeschosse(Höchstgrenze)	41	
Reihenhäuser 2 Vollgeschosse(Höchstgrenze)	10	
		51 Hauseinheiten
Anzahl der geplanten Wohneinheiten	51 x 1,2 =	61 WE
Voraussichtliche Einwohnerzahl	61 x 2,9 =	177 EW
Nettowohndichte	177 / 3,09 =	45 EW/ha

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden in das Eigentum der Stadt überführt, die Bodenordnung durch den Erschließungsträger im Auftrag der Stadt Landau auf privater Basis durchgeführt.

Überschlägliche Kostenzusammenstellung der Erschließung und der Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen

ERSCHLIESSUNGSANLAGEN	GESCHÄTZTE GESAMT KOSTEN	TRÄGER DER KOSTEN PROZ. ANTEIL GEM ZUSTÄNDIGER STELLE	GESCHÄTZTE KOSTEN DER EINZELNEN TRÄGER
GRUNDSTÜCKSERWERB U. FREILEGUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLÄTZE, GRÜNANLAGEN)	850.000.--	GEM 10 % ANL 90 %	GEM 85.000.-- ANL 765.000.--
STRASSE (HERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN)	850.000.--	GEM 10 % ANL 90 %	GEM 85.000.-- ANL 765.000.--
GRÜNANLAGEN ZUSAMMEN	55.000.--	GEM 10 % ANL 90 %	GEM 5.500.-- ANL 49.500.--
PLANUNGSKOSTEN	52.000.--	GEM 10 % ANL 90 %	GEM 5.200.-- ANL 46.800.--
WASSERVERSORGUNG	108.000.--	GEM 50 % ANL 50 %	GEM 54.000.-- ANL 54.000.--
ABWASSERBEHANDLUNG	540.000.--	ANL 100 %	ANL 540.000.--
STROMVERSORGUNG	212.000.--	GEM 50 % ANL 50 %	GEM 106.000.-- ANL 106.000.--
GASVERSORGUNG	-.-	GEM 50 % ANL 50 %	GEM -.- ANL
KOSTEN DER ANSCHLÜSSE DER GEMEINDE AN DIESEN WAS DIESEN SELBSTEIGENTUM ANSCHLIESSEN		GEM 100 %	GEM
Umverlegung 20 KV-Kabel	43.400.--		43.400.-
ZUSAMMENSTELLUNG	1.860.400.--		1.860.400.-

VON DER GEMEINDE VORHER AUFGEBRACHTE MITTEL	1.860.400.--
KOSTENANSCHLAGSMÄSSIGE ANSÄTZE DER ANWOHNER	1.561.300.--
VORAUSSICHTLICHE VON DER GEMEINDE AUFZUBRINGENDE KOSTEN	299.100.--

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 31.03.1981 der Entwurf am 30.04.1981 vom Stadtrat beschlossen. Der Beschluß wurde am 13.06.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes fand am 12.6.1981 im Gemeinschaftshaus in Mörlheim statt.

3. Nach ortsüblicher Bekanntmachung von 03.06.1985 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit von 19.06.1985 bis 19.07.1985 einen Monat öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden während dieser Zeit nicht vorgebracht.

Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 24.07.1985 vom Stadtrat gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pfz., den 8.10.1985
Die Stadtverwaltung:
In Vertretung:
(Schaeffer)
Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

5. Die o.a. Genehmigung wurde am 13.01.1986 im Amtsblatt der Stadt Landau i.d.Pfz ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 Satz 3 BBauG mit der Bekanntmachung am 13.01.1986 rechtsverbindlich.

Landau i.d.Pfz., den 17.02.1986
Die Stadtverwaltung:
~~In Vertretung:~~
~~(Schaeffer)~~
~~Bürgermeister~~
(Dr. Wolff)
Oberbürgermeister

Genehmigt
mit Verfg. v. 11. Dez. 1985
Az. 37/65 - 63 - LG - 0/66
Neustadt an der Weinstraße,
den 11. Dez. 1985
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Im Auftrag:
Pain

6) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Landau i.d. Pfalz, den 26.7.1996
Die Stadtverwaltung:
Dr. Wolff
Oberbürgermeister

7) Erneute ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung von 11.12.1985 am 30.07.1996. Der Bebauungsplan E 3 wurde rückwirkend am 13.1.1986 rechtsverbindlich.