



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

SONDERGEBIET FÜR GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (farbig)
GEGLIEDERT NACH BEREICHEN A UND B (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BBauG i.V.m. § 11 BauNVO)
MIT ÜBERBAUBARER FLÄCHE (weiß)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE ALS PARKANLAGE MIT PFLANZVORSCHLAG
FÜR BÄUME UND STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

ABGRENZUNG VON BEREICHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

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

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

GRZ: 0,4
GFZ: 0,6

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

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.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

GEPLANTER GEHSTEIG

GEPLANTE FUSSVERBINDUNG MIT PLATZ

PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

(NUR IM SONDERGEBIET BEREICH B)

LAUBBÄUME (WUCHSHÖHE 5-25 m)

STRAUCHPFLANZUNG

GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE GEBÄUDE

DARSTELLUNG VORH. BEPFLANZUNG

BÄUME

STRAUCHPFLANZUNG

VORHANDENE RANDBEPLANZUNG AUSSERHALB
DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE IM SONDERGEBIET
BEREICH A

Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes er-
folgen aufgrund der §§ 9 und 2 Abs. 8 BBauG in Verbindung mit den Vor-
schriften der BauNVO (planungsrechtliche Festsetzungen) und aufgrund des
§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 123 Abs. 5 LBauO (bauordnungsrecht-
liche Festsetzungen) sowie der Planzeichenverordnung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Sondergebiet für Gemeinbedarfsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BBauG i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet Bereich A

Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke - bestehende Sonderschule
für geistig Behinderte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

1.1.2 Sondergebiet Bereich B

Gemeinbedarfsfläche für kirchliche, kulturelle, schulische, soziale
und gesundheitliche Zwecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen und Müllschränke, dürfen nur
innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
(§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur im Bereich entlang der Münchner
Straße bis zu einer Tiefe von 30 m gemessen von der Gehsteighinter-
kante des nördlich der Münchner Straße verlaufenden Gehsteiges zu-
lässig. Sie müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grund-
stücksgrenzen einen Abstand von mind. 2 m bei Stellplätzen und 5 m
bei Garagen einhalten. Die Einfahrten zu den Garagen und Stellplätzen
sind auf max. zwei Einfahrten pro Baugrundstück zusammenzufassen. Die
Breite einer Einfahrt darf max. 6 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung
von 15° - 35° (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine
Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ein hoher Anteil an Durchgrünung
soll daher dem Baugebiet einen besonderen Charakter geben, die geplante
Bebauung auflockern und zusätzlich eine Aufwertung der umgebenden Wohnge-
biete bewirken. Als konkrete Maßnahme ist eine öffentliche Grünanlage mit
kleinem Platz vorgesehen, welche die vorhandenen Fußwegebeziehungen mit-
einander verknüpft und mit der geplanten Begrünung auf den Baugrundstücken
eine Einheit bildet.

2.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Aus-
nahme der erforderlichen Platz- und Wegeflächen, Zufahrten und Ga-
ragsenvorplätze, als Grünanlage herzustellen oder gärtnerisch anzu-
legen und zu unterhalten (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO).

Hinweis

Das Gebiet des Bebauungsplanes F 3h liegt im Wasserschutzgebiet
Zone III. Bei Vorhaben in diesem Bereich sind die jeweils gülti-
gen Bestimmungen, Verbote und Gebote für Wasserschutzgebiete zu
beachten, die bei der Stadtverwaltung Landau oder beim Wasser-
wirtschaftsamt in Neustadt a.d. Weinstraße eingesehen werden
können.

Das Gebiet des Bebauungsplanes F 3h ist ein Teilgebiet des am 15.09.1971
genehmigten Bebauungsplanes F 3. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Be-
bauungsplanes F 3h verliert dieses Teilgebiet vom Bebauungsplan F 3 seine
Rechtskraft.

Das Baugebiet liegt in der Gemarkung Landau, nördlich der Münchner Straße
und östlich der Helmbachstraße und wird von den nebeneinander liegenden
Grundstücken Pl.Nrn. 4667/274 und 4667/275 gebildet.

Begründung:

Der am 15.09.1971 von der Bezirksregierung in Neustadt genehmigte Bebauungs-
plan F 3 setzt für das Plangebiet die Nutzung Sondergebiet Schule fest.

Nach dem Bau der Sonderschule G wurde erkannt, daß das gesamte Gelände
nicht mehr ausschließlich für schulische Zwecke benötigt wird. Entspre-
chende Untersuchungen haben gezeigt, daß mit einer wesentlichen baulichen
Erweiterung der Sonderschule G nicht mehr zu rechnen und ein Bedarf für
andere schulische Nutzungen in dem vorgesehenen Umfang nicht nachweisbar
ist.

Das Plangebiet (ausschließlich städtisches Gelände) ist aufgrund seiner
zentralen Lage im Baugebiet Horstring und seiner Nähe zum Danziger Platz,
der für das Baugebiet Horstring Mittelpunktfunktion erfüllt, besonders
geeignet für die Unterbringung von kirchlichen, kulturellen, schulischen,
sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, für die in diesem Bereich
Bedarf vorhanden ist.

Es ist daher erforderlich, den Planbereich als Sondergebiet für Gemeinbe-
darfsflächen für kirchliche, kulturelle, schulische, soziale und gesund-
heitliche Zwecke zu sichern.

Die Zweckbestimmung des Baugebietes und seine zentrale Lage im Wohngebiet
erfordern besondere Begrünungsmaßnahmen. Ein hoher Anteil an Durchgrünung
soll daher dem Baugebiet einen besonderen Charakter geben, die geplante
Bebauung auflockern und zusätzlich eine Aufwertung der umgebenden Wohnge-
biete bewirken. Als konkrete Maßnahme ist eine öffentliche Grünanlage mit
kleinem Platz vorgesehen, welche die vorhandenen Fußwegebeziehungen mit-
einander verknüpft und mit der geplanten Begrünung auf den Baugrundstücken
eine Einheit bildet.

Durch entsprechend begrünte Freiflächen sollen die geplante Nutzung von
der umgebenden, insbesondere aber von der angrenzenden Wohnbebauung ab-
gesichert und damit unzumutbare Störungen vermieden werden. Es war daher
auch erforderlich, die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Neben-
anlagen räumlich einzuschränken.

Durch die Beschränkung der Einfahrten für Garagen und Stellplätze wird
der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Zufahrtsstraßen
angemessen Rechnung getragen.

Die Lage und der Umfang der im Rahmen des Bebauungsplanes möglichen Ge-
meinbedarfsnutzungen kann, ausgenommen die bestehende Nutzung, derzeit
noch nicht festgelegt werden. Aufgrund der Konzeption des Bebauungs-
planes, der, im Gegensatz zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, eine
Gliederung des Baugebietes durch die in Nord-Südrichtung verlaufende
Wegeverbindung vorsieht, ist zu erkennen, daß im Rahmen der Festsetzungen
des Bebauungsplanes auf den verbleibenden Baugrundstücken keine Nutzungen
entstehen können, welche für die umgebende Wohnbebauung (WA) unzumutbar
sind. Zudem sind die festgesetzten Nutzungen in den angrenzenden Wohnge-
bieten (WA, § 4 BauNVO) allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau ent-
wickelt, der auf diesem Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche für schuli-
sche Nutzung vorsieht. Aufgrund der o.a. Ausführungen war es erforderlich,
auch andere Gemeinbedarfsnutzungen zuzulassen. Dies entspricht jedoch dem
Entwicklungsspielraum des § 8 Abs. 2 BBauG.

Situation des Baugebietes

Das Gelände ist eben. Der Baugrund ist sandiger Kies. Mit Grundwasser ist
in einer Tiefe von ca. 1,50 m, gemessen von OK. Terrain, zu rechnen. Die
Hauptwindrichtung ist West-Südwest.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie die Aufnahme von Abwasser
erfolgt durch Anschluß an das jeweilige öffentliche Netz. Die Erschlies-
sung erfolgt durch die Stadtgemeinde Landau i.d.Pf.

Städtebauliche Zahlen

Größe des Bebauungsplangebietes ca.	2,33 ha
Anteil der Verkehrs- und öffentlichen Grünfläche	- 0,23 ha
Nettobaugebiet	ca. 2,10 ha

Bodenordnungsmaßnahmen

Die Flächen des Baugebietes befinden sich im Besitz der Stadtgemeinde
Landau i.d.Pf. Eine gesetzliche Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG ist
nicht erforderlich.

Erschließungsbeiträge / Geschätzte Herstellungskosten

1. Straßen-, Wege-, Gehsteige einschl. Entwässerung und Beleuchtung:	ca. 180.000,-- DM
Die Stadt trägt als Eigentümer vorerst diese Kosten. Bei einem evtl. Verkauf verbleibt der Stadt ein Kostenanteil von 10 %.	
2. Öffentliche Grünfläche als Parkanlage	ca. 94.000,-- DM
Diese Kosten trägt die Stadt Landau i.d.Pf.	

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.02.1984
der Entwurf am 22.05.1984 vom Stadtrat beschlossen.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes fand
am 25.04.1984 und 26.04.1984 im Dienstgebäude des Stadtbaumeisters
Landau i.d.Pf. statt.

3. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.06.1984 hat der Entwurf
des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 19.06.1984
bis 19.07.1984 einen Monat öffentlich ausliegen. Bedenken und An-
regungen wurden während dieser Zeit nicht vorgebracht.

Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 13.11.1984 vom
Stadtrat gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pf., den 5.12.1984
Die Stadtverwaltung
In Vertretung:
(Scharhag)
Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

5. Die o.a. Genehmigung wurde am 18.2.1985 im Amtsblatt der Stadt
Landau ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 Satz 3 BBauG mit der Bekanntmachung
am 18.2.1985 rechtsverbindlich.

Landau i.d.Pf., den 28.2.1985
Die Stadtverwaltung
In Vertretung:

(Scharhag)
Bürgermeister

Im Auftrag:

6. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD
HIERMIT AUSGEFERTIGT
LANDAU I.D. PFALZ, DEN 14. März 1984
AM 18. März 1984
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE RÜCKWIRKEND
AM 18. FEBRUAR 1985 RECHTSVERBINDLICH