

STADT LANDAU BEBAUUNGSPLAN G1 "LANDAU SÜDWEST"



Textliche Festsetzungen
In vorliegenden Bebauungsplan sind die unter Ziff. I - IV bezeichneten Gebietsarten ausgewiesen:

- Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO vom 26. November 1968
- Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO vom 26. November 1968
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO vom 26.11.1968
- Reines Wohngebiet (RW) § 3 BauNVO vom 26. November 1968

Die nachstehenden Festsetzungen gelten für das in ziff. II, III und IV angeführte Gebiet.
Der **Gründungsplan** ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Gestaltung baulicher Anlagen

- Zusammengehörende Hausgruppen und Hauszeilen sind als Einheit zu gestalten.
- Die Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 25 - 30° auszubilden. Kniestocke und Dachausbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch einseitige Dachterrasse und Pultdachförmige Aufbauten als Ausnahme zugelassen werden.
- Die Höhenlagen baulicher Anlagen werden mit der Baugenehmigung vom Bauzweckamt für jedes Grundstück gesondert angegeben. Angegeben wird die Höhenlage von O.K. Fußboden Erdgeschoss zur jeweiligen Straßen- bzw. Weghöhe.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Kettenhäuser (KH) sind als Grenzbebauung zu einer Neigung von 25 - 30° auszubilden. Kniestocke und Dachausbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch einseitige Dachterrasse und Pultdachförmige Aufbauten als Ausnahme zugelassen werden.
- Die in Bebauungsplan festgesetzten Kettenhäuser (KH) sind als Grenzbebauung zu einer Neigung von 25 - 30° auszubilden. Kniestocke und Dachausbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch einseitige Dachterrasse und Pultdachförmige Aufbauten als Ausnahme zugelassen werden.
- Sockel dürfen nicht höher als 50 cm sein.
- Für zusammenhängende Baugruppen sind die Farben der senkrechten Oberflächen aufeinander abzustimmen.
- Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- Bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden (Geschosshäusern) sind die Müllbehälterstandplätze nur in Form von Sammelplätzen an geeigneten Standorten zulässig. Die Sammelplätze sind mit einer 1,50 m hohen Betonwand zu verschließen.

2. Stellplätze und Garagen

- Sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, so darf der Stauraum, d.h. der Platz zwischen der Grundstücksgrenze und der Garage das Maß von 5,00 m nicht unterschreiten.
- Außer den im Bebauungsplan festgesetzten Garagen sind weitere in Rahmen der LBAu zulässig.
- Garagen sind in massiver Bauweise mit Flachdach ohne Neigung auszuführen.
- An den im Bebauungsplan angegebenen Standorten für Tiefgaragen sind nur solche zulässig. Die Dachflächen dieser Garagen sind technisch so auszubilden, dass sie mit bodenbedeckenden Flächen geplant werden können.
- Die zulässige Geschosfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

3. Grundstückseinfriedigungen

- Einfriedigungen an öffentlichen Geh- bzw. Fußwegen müssen 1,00 m hoch sein, gemessen von der Hinterkante Geh- bzw. Fußweg. Zulässig sind Einfriedigungen aus Hecken und Holzröhren. Stacheldraht ist unzulässig. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten.
- Bei Geschosshäusern sind außer Rasenkantensteine keine Einfriedigungen zulässig.

4. Zulässige Heizstoffe im Bebauungsgebiet
Im Planungsgebiet ist die Beheizung mit flüssigen (flüssig-) und festen Brennstoffen nicht zugelassen.

Grenzen des Planbereiches
Das Baugelände, das sich westlich an die Siedlung Wollmeisler Höhe anschließt, erstreckt sich über die Gemarkungen Arzheim, Landau und Wollmeisler Höhe und wird umschlossen:

Im Süden von Grenzen der in der Gemarkung Wollmeisler Höhe gelegenen Grundstücke und zwar von einem Teilstück der Nordgrenze der L 509 (Pl.Nr. 1913) zwischen der Südwestecke des in der Gemarkung Landau gelegenen Grundstücks Pl.Nr. 2281 und der Südwestecke des in der Gemarkung Wollmeisler Höhe gelegenen Grundstücks Pl.Nr. 2184, von der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2047 zwischen der nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2184 und der Südwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 2087.

Im Westen von der Ostgrenze des in der Gemarkung Wollmeisler Höhe gelegenen Grundstücks Pl.Nr. 2087 sowie von Grenzen des in der Gemarkung Arzheim gelegenen Grundstücks und zwar von den Südgrenzen der Grundstücke Pl.Nr. 2434, 2468 1/3, 2468 1/2, 2468, 2468 1/2, von der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2334 zwischen der Südwestecke dieses Grundstücks und der Südwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 2353, von den Südgrenzen der Grundstücke Nr. 2353, 2352, 2351, 2350, 2349, 2348, 2347, von der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2347, von der Ost- und Nordgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2331, von einem Teilstück der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2334 zwischen der Nordwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 2331 und der Nordwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 2334.

Im Norden von der Südgrenze des in der Gemarkung Arzheim gelegenen Grundstücks Pl.Nr. 2292/213, von den Südgrenzen der in der Gemarkung Landau gelegenen Grundstücke Pl.Nr. 2646/10, 2646/11, 2646/12, 2646/3.

Im Osten von Grenzen der in der Gemarkung Landau gelegenen Grundstücke und zwar von einem Teilstück der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2645/3 zwischen der Südwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 2646/3 und der Nordwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 2592/240, von den Westgrenzen der Grundstücke Pl.Nr. 2592/240, 2592/235, 2592/236, 2592/237, 2592/238, 2592/239, 2592/240, 2592/241, 2592/242, 2592/243, 2592/244, 2592/245, 2592/246, 2592/247, 2592/248, 2592/249, 2592/250, 2592/251, 2592/252, 2592/253, 2592/254, 2592/255, 2592/256, 2592/257, 2592/258, 2592/259, 2592/260, 2592/261, 2592/262, 2592/263, 2592/264, 2592/265, 2592/266, 2592/267, 2592/268, 2592/269, 2592/270, 2592/271, 2592/272, 2592/273, 2592/274, 2592/275, 2592/276, 2592/277, 2592/278, 2592/279, 2592/280, 2592/281, 2592/282, 2592/283, 2592/284, 2592/285, 2592/286, 2592/287, 2592/288, 2592/289, 2592/290, 2592/291, 2592/292, 2592/293, 2592/294, 2592/295, 2592/296, 2592/297, 2592/298, 2592/299, 2592/300, von der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 2281.

Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes G 1
In Rahmen des Stadtentwicklungsgutachtens von Prof. Kistenmacher kommt zum Ausdruck, dass die Wohnbauewicklung in Stadtnähe ein wesentlicher Faktor ist. Als bevorzugte Wohnlage kommt das Gebiet westlich der Wollmeisler Höhe in Betracht. Für dieses Gebiet wurde ein Rahmenplan aufgestellt, der vier Planungsstufen umfasst. Der vorliegende Bebauungsplan (Planungsstufe I) weist neben einigen Geschosshäusern überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbauten als Grenzbebauung aus.

Auch ist das nachweisbare Interesse für das freistehende Einfamilien- bzw. der verdichtete Einfamilienhausbau in Stadtnähe trotz der z.z. stauenden Bevölkerungsentwicklung relativ groß. Durch die Maßnahme soll inzwischen zunehmende Abwanderungsspezifischer verringert werden.

a) Situation des Baugeländes
Das Baugelände stellt sich topographisch als eine von der nach West verlaufende Mulde dar. Zu beiden Seiten dieser Mulde (170 m üNN) steigt das Gelände nach Süden (Nordwest) auf die Höhe von 180 üNN und nach Norden (Südhang) auf die Höhe von 192 m üNN an. Es wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Der Baugrund ist sandiger Lehm. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest.

Baubeschränkungsgebiete (Ölförderstellen, Landschaftsschutzgebiete, militärische Sperrgebiete usw.) bestehen nicht. Die über das Baugelände führende Zr-Kr-Leitung Arzheim-Rohrbach (Pos- 208) wird verkarbt.

b) Erschließung des Baugeländes
Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sowie die Aufnahme von Abwasser erfolgt durch Anschluss an das jeweilige öffentliche Netz. Die Erschließung wird von der Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft mbH vorgenommen.

c) Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich abzüglich Gewerbegebiet	27,61 ha
Zufahrtsstraße und Weg	4,32 ha
Bruttowohnbauland	23,09 ha
Wohneinheiten	575 WE
Flachbau	223 WE
eingeschossige freistehende Einfamilienheime	71 WE
zweigeschossige freistehende Einfamilienheime	77 WE
Reihenhäuser	17 WE
Kettenhäuser	58 WE
Geschosshaus max.	352 WE
Einwohner	1.836 EW
Flachbau (x 3,5)	780 EW
Geschosshaus (x 3,0) max.	1.056 EW
Einwohnerdichte (Bruttowohnbauland)	77 EW/ha

d) Bodenordnungsmaßnahmen
Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt. Die Umlegung und die Durchführung der städtebaulichen Maßnahme wird gemäß Erschließungsvertrag vom 8. November 1971 die Deutsche Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft mbH durchführen.

e) Überschlägige Kostenschätzung der Erschließung
Es muß mit folgenden überschlägigen Gesamtkosten gerechnet werden:

1. Straßen- und Wegebau, öffentliche Stellplätze, Fußgängerunterführung	3,5 Mio
2. Entwässerung	1,6 Mio
3. Wasserversorgung	0,5 Mio
4. Straßen- und Wegebeleuchtung	0,35 Mio
5. Grünanlagen und Spielplätze	1,3 Mio
	7,25 Mio

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DES BAUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- GEN. FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
- ZUFÄHRTSRECHT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG BENUTZBARER GRUNDSTÜCKE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GESCHOSSLÄCHENZAHL (GFZ)
- TRASSE FÜR BAUWEISE
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- REINES WOHNGBEIT
- ALGEMEINES WOHNGBEIT
- MISCHGBEIT
- GEWERBEGBEIT
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- GESCHOSSLÄCHENZAHL (GFZ)
- BAUWEISE
- SATTELDACH BZW. PULTDACH
- FEDETRIEBUNG DER FÜRSTRICHUNG VON GEBÄUDEN MIT SATTELDÄCHERN
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND OPPERLÄUSER ZULÄSSIG
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- KETTENHAUS
- REIENHAUS
- ÜBERBAUBARE U. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- BAUGRENZE ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- STELLPLÄTZE
- GEWEMCHAFTSGARAGE
- TIEFGARAGE
- STANDORT VORSCHLAG F. PRIVATSPIELPLATZ
- VERKEHRSSCHLÄCHEN
- GEWEG
- FAHRBAHN
- ÖFFENTLICHE PARKIERUNGSFLÄCHE
- ZUFÄHRT GARAGEN
- BUSHALTESTELLE
- SPORTPLATZ
- FURKUNDEL
- GEWEMCHAFTSFLÄCHEN
- LADEN
- ÖFFENTLICHE SPIELPLATZ
- FENSCHPRECHENSTELLUNGSTELLE
- BESTAND

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT
LANDAU I. PFALZ, DEN 14. NOV. 1974
DR. WOLFF
GEBÜRGERMEISTER

ERNEUTE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG VOM 26. SEP. 1975
AM 14. NOV. 1974
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE FÜR DEN 2. OKT. 1975 RECHTSVERBUNDLICH

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 14. SEP. 1974 VOM STADTRAT BESCHLOSSEN.

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG VOM 2. OKT. 1974 HAT DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 14. SEP. 1974 MIT EINEN MONAT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. BEDIENKEN UND ANREGUNGEN GINGEN WÄHREND DIESER ZEIT 27 NICHT EIN.

PLAN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WURDEN AM 11. NOV. 1974 VOM STADTRAT GEMÄSS § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LANDAU I. PFALZ, DEN 14. NOV. 1974 DIE STADTVERWALTUNG:
IN VERTRETUNG: (SCHARHAG) BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK DER BEZIRKSREGIERUNG RHEINHESSEN - PFALZ
Genehmigt
mit Verlog. v. 26. Sep. 1975
Ansch. n. d. Wob. n. d. 26. Sep. 1975
Bezeichnung: Bebauungsplan
Auftraggeber: (SCHARHAG) BÜRGERMEISTER

NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG VOM 2. OKT. 1974 HAT DER GENEHMIGUNGSBESCHIED UND DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG VOM 14. SEP. 1974 MIT AUSGELEGEN.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 12, (3) BBauG MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 14. SEP. 1974 RECHTSVERBUNDLICH.

LANDAU I. PFALZ, DEN 14. NOV. 1974 DIE STADTVERWALTUNG:
IN VERTRETUNG: (SCHARHAG) BÜRGERMEISTER

I. Fertigung

BEBAUUNGSPLAN M.1:1000 DER STADT LANDAU G1 "LANDAU SÜDWEST"

DIE PLANUNG ENTSTAND IM AUFTRAG DES STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMETRÄGERS

DEUTSCHE STADTENTWICKLUNGS- UND KREDITGESELLSCHAFT mbH

6000 FRANKFURT AM MAIN AM WEINGARTEN 25

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON DIPL. ING. ARCHITECTEN:
SANAIHA - HENNING 20.12.1974