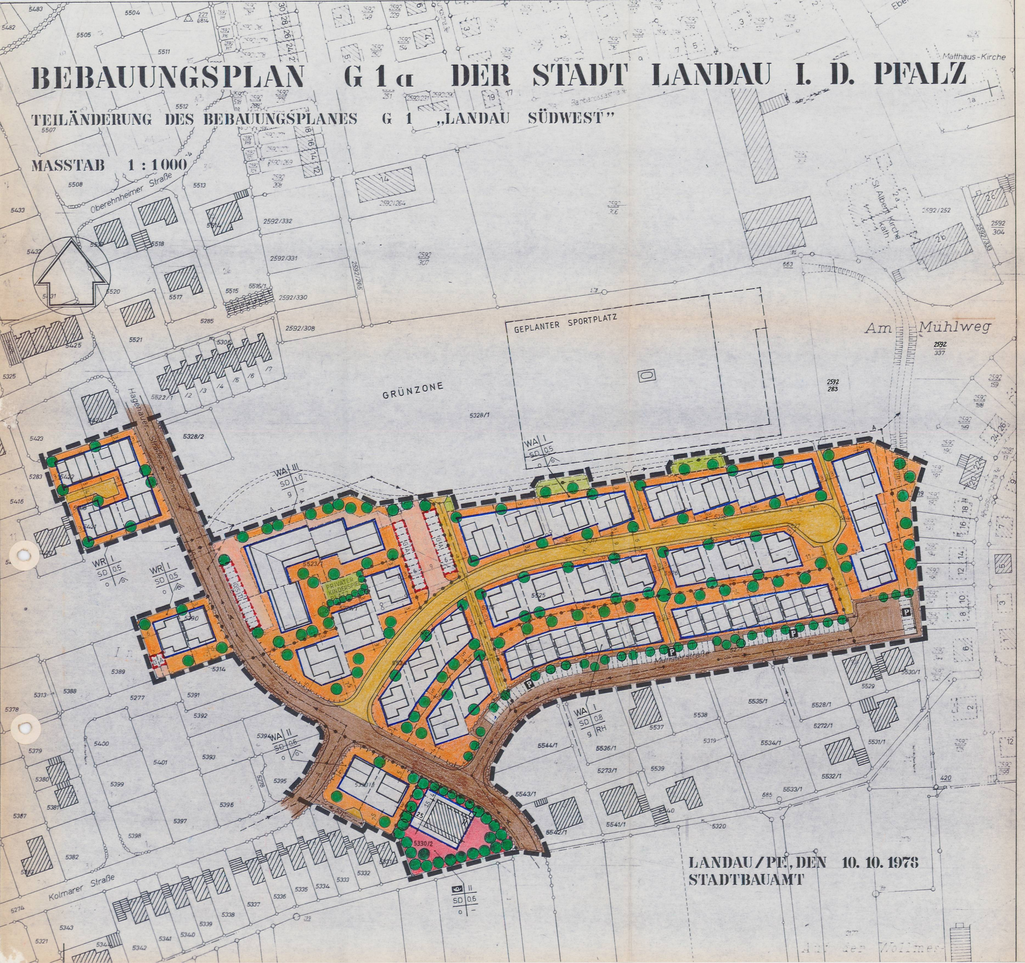
BEBAUUNGSPLAN G 1 a DER STADT LANDAU I. D. PFALZ

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES G 1 „LANDAU SÜDWEST"

MASSTAB 1 : 1000



LANDAU/PF., DEN 10. 10. 1978
STADTBAUAMT

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

- UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG VON GEBIETEN MIT UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- POST (ORTSVERMITTLUNGSSTELLE)
- BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE
- GEPLANTE STRASSEN UND WEGE
- GARAGEN / GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- P PARKPLÄTZE
- I, II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- 0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL — IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ALS HÖCHSTWERT UND UNTER BEACHTUNG DER § 8 Abs 8.
- SD SATTELDACH
- o OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ZUFAHRTSVERBOT
- A ABWASSERLEITUNG (KANAL VORHANDEN)
- SYMBOL EINES HAUSKÖRPERS MIT FIRSTRICHTUNG
- PFLANZGEBOT
- SPORTPLATZ
- RH REIHENHÄUSER
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

Textliche Festsetzungen

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

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

II. Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO vom 15.9.1977.

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

Soweit im Bebauungsplan keine entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen vorhanden sind, gelten im Übrigen für die unter Ziffer I und II angeführten Gebiete gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 124 Abs. 2 LBauO folgende textliche Festsetzungen:

a) Die Dächer von Wohngebäuden sind als Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 25° - 30° auszubilden. Kniestöcke und Dachgauben sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch eingeschnittene Dachterrassen.

b) Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Gehwegbinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zurückstehen. Auf geplanten Gemeinschaftsstellplätzen dürfen keine Garagen errichtet werden. Ausnahmsweise können Garagen innerhalb der Reihenhausgruppen an der Münsterstraße ab der vorgesehenen Baugrenze erstellt werden.

c) 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 Holzzäunen. Die Sockelhöhe darf 30 cm nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch Einfriedigungen aus Sichtbeton von 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn eine Auffüllung des Grundstückes gegen die öffentliche Verkehrsfläche erforderlich ist. Bei den Geschossbauten sind außer Hausecksteine keine Einfriedigungen zulässig.

Das Gebiet des Bebauungsplanes G 1a ist ein Teilgebiet des am 26.9.1975 genehmigten Bebauungsplanes G 1. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes G 1a verliert dieses Teilgebiet im Bebauungsplan G 1 seine Rechtskraft.

Das Baugebiet G 1a liegt in der Gemarkung Landau nördlich der Münsterstraße und südlich der Grünzone. Es wird umschlossen:

Im Westen von der Ost- und Nordostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5331, von der Südwestgrenze des Weges Fl.Nr. 5315 über die Kolmarer Straße zur Südostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5395, von einem Teilstück der Südostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5395 auf eine Länge von ca. 37.00 m, von den Nordostgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 5394, 5392, 5391 und 5314, von der Südwest- und Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5390, von der Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5389 (Grünzone), von der Südgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 5421 und von den Westgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 5421 und 5422,

Im Norden von der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5422 und deren Verlängerung über die Hagenauer Straße, von einem Teilstück der Ostgrenze der Hagenauer Straße zwischen der verlängerten Nordgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 5422 und der Südwestecke der Grünzone Fl.Nr. 5328/1, von der Südgrenze der Grünzone Fl.Nr. 5328/1, von Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 2592/283 und 2592/337,

Im Osten von einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2592/337, von der Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5527, von der Ostgrenze der Münsterstraße,

Im Süden von der Südgrenze der Münsterstraße, von den Westgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 5543/1, 5542/1 und 5320 (Weg), von der Südgrenze der Hagenauer Straße, Fl.Nr. 5270, und der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 5330.

Begründung:

Das betroffene Teilgebiet des Bebauungsplanes G 1 -Landau-Südwest- weist in der jetzt rechtskräftigen Planung Bauplätze für viergeschossige Wohnblocks aus. Neuere Untersuchungen auf dem Grundstücks-Wohnungsmarkt haben gezeigt, daß der Bedarf an Bloems- und Mietwohnungen in Landau entsprechend den allgemeinen Trend stark zurückgegangen ist bzw. gebietsbedingt, besonders im Baugebiet Südwest, in der hierfür vorgesehenen Lage nicht vorhanden ist. Die Stadt Landau, die über einen Erschließungsträger das Baugebiet erschlossen hat und neben der Vergabe der Bauplätze auch vertraglich die Übernahmepflicht für nicht verkaufte Grundstücke hat, wird daher der übergroßen Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Reihen- und Kettenhäusern, die schon zu einer fast 90%igen Vergabe der angebotenen Grundstücke geführt hat, nicht zuletzt im öffentlichen Interesse Rechnung tragen müssen.

In die Überlegung einbezogen wurde sinnvoller Weise die Verplanung von zu großen unwirtschaftlichen Einzelhausbauplätzen zu kleineren Grundstückseinheiten sowie die Umwandlung einer nach neuesten Erkenntnissen nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsteilfläche (Post) in Einzelhausbauplätze.

Die Bürgerbeteiligung, die am 2 Tagen am 2. und 3. Mai 1978 stattgefunden hat, hatte keine nennenswerte Resonanz gefunden, obwohl sie in der Presse angekündigt wurde. Dies hängt offenbar damit zusammen, daß in diesen Änderungsbereich noch kein Privateigentum gebildet wurde.

Außerdem darf angenommen werden, daß gegen die Art der Änderung grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Es waren lediglich 3 Bürger erschienen, die sich über die Planung informieren ließen und sich teils dazu äußerten.

a) Situation des Baugebietes:

Das Gelände fällt von der Münsterstraße nach Norden gegen die Grünzone ab (Nordhang) und liegt zur Zeit brach. Der Baugrund ist sandiger Lehm. Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Baubeschränkungsgebiete (Ölfordersteilen, 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 Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft durchgeführt.

c) Städtebauliche Zahlen:

Größe des Baugebietes		3,87 ha
Größe des Allgem. Wohngebietes (WA)		2,40
Größe des Reinen Wohngebietes (WR)		0,29
Größe des DP-Grundstücks	0,14	
Anteile der Verkehrsflächen	1,04	
Nettobaugebiet		2,69 ha

Anzahl der geplanten Gebäude

12	eingeschossige Reihenhäuser	12 WE
1	eingeschossiges Doppelhaus	2 WE
30	eingeschossige Einzelhäuser	30 WE
2	zweigeschossige Einzelhäuser (Höchstgrenze)	3 WE
1	3-gesch. Baukörper (Höchstgrenze)	27 WE
		74 WE

Anzahl der voraussichtlichen Einwohner

74 x 3 = ca. 222 Einwohner (EW)

d) Bodenordnungsmaßnahmen:

Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt. Eine gesetzliche Umlegung zur Durchführung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da sich das Gelände zum größten Teil im Besitz der Deutschen-Entwicklungs- und Kreditgesellschaft (DSK) befindet.

1. Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes fand am 2. und 3. Mai 1978 im Pfarrheim der Pfarrgemeinde St. Albert statt.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 25.4.1978 vom Stadtrat beschlossen. Der Entwurf am 10.10.1978.

3. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.1.1979 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 26.1.1979 mit 26.2.1979 einen Monat öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen gingen während dieser Zeit - /nicht ein.

Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 29.3.1979 vom Stadtrat gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pf., den 12.7.1979
Die Stadtverwaltung
In Vertretung:
(Scharnag)
Bürgermeister

4. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

I. Fertigung

Genehmigt
mit Verfüg. v. 22. AUG. 1979
Az. 405-03 - O/LD - 60a
Neustadt an der Weinstraße,
den 22. AUG. 1979
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Im Auftrag:
(Candidus)

Bezirksregierung Pfalz Rheinhessen

5. Die o.a. Genehmigung wurde am 21.9.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Landau i.d.Pf., den 3.10.1979
Die Stadtverwaltung
In Vertretung:
(Scharnag)
Bürgermeister

Stadt Landau in der Pfalz

6. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT
LANDAU I. D. PFALZ, DEN 14.Nov.1997
DIE STADTVERWALTUNG
DR. WOLFF
OBERBÜRGERMEISTER

7. ERNEUTE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG VOM 22. AUG. 1979 AM 18.03.1997
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE RÜCKWIRKEND AM 21.9.1979 RECHTSVERBINDLICH.