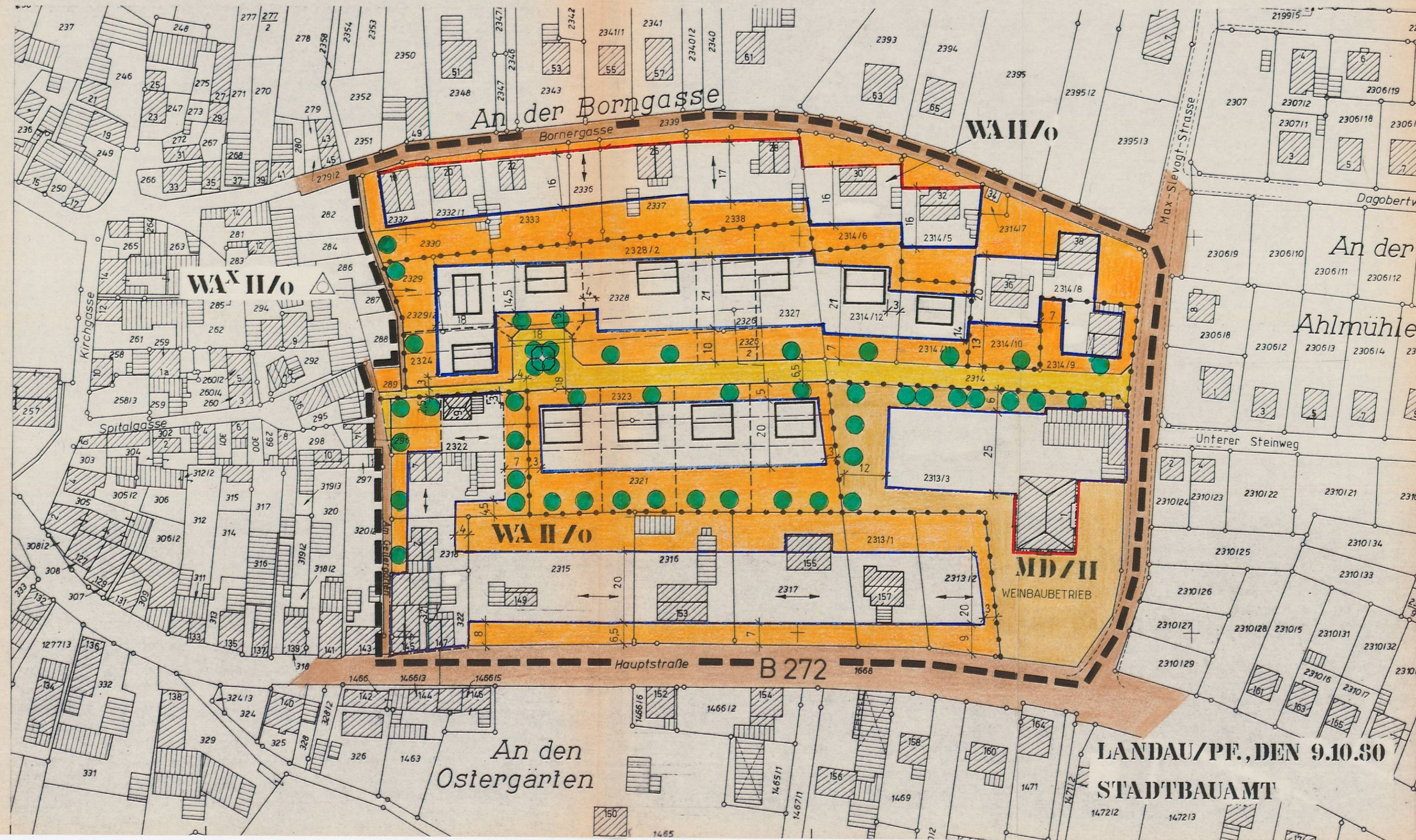


BEBAUUNGSPLAN GS5 DER STADT LANDAU I. D. PF.
STADTTEIL GODRAMSTEIN
MASSTAB 1:1000
GEWANNE: IM GEILERGARTEN



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

BAULINIE

BAUGRENZE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

AUFZUBEHENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ABGRENZUNG VON GEBIETEN UNTERSCHIEDL. NUTZUNG

DORFGEBIET (FARBIG) MIT ÜBERBAUBARER

FLÄCHE (WEISS)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (FARBIG) MIT ÜBERBAU-

BARER FLÄCHE (WEISS)

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

OFFENE BAUWEISE

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

SYMBOL DER HAUSKÖRPER MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG

BESTEHENDE BEBAUUNG MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE

GEPLANTE STRASSEN UND WEGE

VORGESCHLAGENE BEPFLANZUNG,

LAUBBÄUME 1. ODER 2. ORDNUNG

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
aufgrund von § 9 BBauO in Verbindung mit § 2 Abs. 8 BBauO und der BauNVO

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vom 15.9.1977. In dem mit einem X gekennzeichneten Teilabschnitt des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

b) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO vom 15.9.1977

c) Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO vom 15.9.1977 im Rahmen der LBauO und der im Plan festgelegten überbaubaren Flächen.

d) In dem mit einem X gekennzeichneten Teilabschnitt des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen
aufgrund von § 9 Abs. 4 BBauO und § 124 LBauO in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der LBauO vom 4. Februar 1969

a) **Dachneigungen**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachneigungen von 35° - 50° zulässig. Im Dorfgebiet (MD) sind Dachneigungen für Wohngebäude von 35° - 50°, für Betriebsgebäude von 15° - 30° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude und Garagen dürfen davon abweichen. Dachflächen eines Gebäudes, sowie Dächer von Doppelhäusern sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. ZWISCHENHAUSEN U. ZWISCHENBELÜFTUNGEN IN DIESER VORSCHRIFT WIE EIN SELBSTÄNDIGES GEBÄUDE BEURTEILT.

b) **Dachform und Dachmaterial**

Mit Ausnahme der Betriebsgebäude im Dorfgebiet sind Satteldächer, Walddächer und einseitig geneigte Dächer zulässig. Für Betriebsgebäude im Dorfgebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachdeckung von geneigten Dächern ist aus rotbraunem bis ziegelrotem Material herzustellen.

c) **Kniestöcke**

Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden, und zwar bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig, gemessen in der Verlängerung der Außenseite der Umfassungswand von OK. Rohdecke bis OK. Sparren. DIESE VORSCHRIFT GILT NICHT FÜR ZWISCHENBELÜFTUNGEN U. ZWISCHENHAUSEN.

d) **Firsthöhen**

Eine maximale First- Gebäudehöhe von 12,00 m gemessen von OK Gelände darf nicht überschritten werden.

e) **Einfriedigungen**

Strassen- und wegseitige Einfriedigungen - ausgenommen notwendige Stützmauern - an der Haupt- und der Max-Slevort-Straße dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

f) **Dachaufbauten**

Dachaufbauten und Dachabschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch die Geschlossenheit und den Charakter der Dachfläche nicht stören.

III. Hinweise

Im Baugenehmigungsverfahren wird aufgrund von § 2 Abs. 2 der Baugenehmigungsverordnung vom 27.10.1976 vor Garagentoren ein Stauraum gefordert. Dieser Stauraum beträgt für Personenkraftwagen 5 m.

Das Baugelände liegt im Stadtteil Godramstein und wird umschlossen: im Westen von der Westgrenze der Straße "Am Geilergarten", im Norden von einem Teilstück der Südgrenze der Borngasse zwischen der Nordwestecke des Grundstückes Pl.Nr. 2332 und der Max-Slevort-Straße, im Osten von einem Teilstück der Westgrenze der Max-Slevort-Straße zwischen der Borngasse und der Hauptstraße, im Süden von einem Teilstück der Nordgrenze der Hauptstraße zwischen der Max-Slevort-Straße und der Straße "Am Geilergarten".

Begründung:

Der Stadt Landau i.d.Pf. fehlt es dringend an Bauplätzen, insbesondere in der als Wohnlage bevorzugten Westen der Stadt. Mit Ausnahme des Baugeländes "im Pflock" in Godramstein, bei dem bereits das noch nicht erschlossene Gelände zu 95% im Eigentum von Bauwilligen ist, gibt es kein neues Baugelände. Um die zunehmende Abwanderung bauwilliger Bürger in das Umland zu verhindern - dies ist sowohl Ziel der Stadtentwicklungsplanung wie auch der regionalen Raumordnungsplanung - sieht es die Gemeinde als Notwendigkeit diesen Baugenehmigungsplan gem. § 8 (4) BBauO noch vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes zur Rechtskraft zu bringen. Die Aufstellung dieses Planes reicht bis 1970 zurück und war bisher durch den fehlenden Neubau einer Kläranlage in Landau nicht möglich. Die geplante Bebauung ist von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil umschlossen, sie ist im Flächennutzungsplanentwurf, der sich zur Zeit im Verfahren befindet und der Anfang des Jahres 1981 zur Genehmigung vorgelegt werden soll entsprechend dargestellt. Der Bebauungsplan selbst sieht eine flexible städtebauliche Ordnung für eine innerörtliche Freifläche und die sie umgebende Bebauung vor.

Die gestalterischen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfassen den vorhandenen Bestand und geben trotzdem Raum für moderne vielfältige Bauformen. Die Festsetzung der Dachneigung von 35° - 50° geben zusammen mit der Höhenbeschränkung der Gebäude und Firste einen flexiblen Gestaltungsrahmen ab, der die vorhandenen örtlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Bauweisen berücksichtigt.

Der umgebende Bestand sowie auch der erkennbare optische Zusammenhang der Neubebauung mit dem gewachsenen Ortskern machen sowohl die Höhenbeschränkung der Gebäude und Firste sowie auch die farbige Festlegung des Dachdeckungsmaterials erforderlich. Auch die Firsthöhen wurde aus der unmittelbaren Umgebung als ortstypisches Merkmal abgeleitet.

Für die Wirtschaftsgüter des Dorfgebietes wurde eine den funktionalen, technischen und ökonomischen Erfordernissen gerecht werdende Dachneigung festgelegt.

Mit der Festsetzung eines MD-Gebietes wird ein bereits bestehender Weinbaubetrieb berücksichtigt.

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt über eine stichartige Wohnstraße mit Wendepunkt von der Max-Slevort-Straße aus. Die fußläufige Anbindung in Richtung alter Ortskern erfolgt über einen Fußwegeanschluß vom Wendepunkt zum bestehenden Weg "Am Geilergarten".

a) Situation des Baugeländes

Das Gelände "im Pflock" von Norden (Borngasse) nach Süden (Hauptstraße) ab und wurde bisher als Garten genutzt. Der Baugrund ist lehmiger Sand. Die Tiefe des Grundwasserstandes ist nicht bekannt. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Baubeschränkungsgebiete (MföRstellen, militärische Sperrgebiete usw.) bestehen nicht.

b) Erschließung des Baugeländes

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Aufnahme des Abwassers erfolgt durch Anschluß an das jeweilige öffentliche Netz. Die Erschließung erfolgt durch die Stadtgemeinde Landau i.d.Pf., die Versorgung mit Strom jedoch bis auf weiteres von den Pflanzwerken.

c) Städtebauliche Zahlen

Größe des Bebauungsplangebietes 3,22 ha
Größe des verplanten Baugeländes 1,26 ha
Größe des verplanten Baugeländes 1,26 ha
Anteil der Verkehrsflächen (Straße, Wege) 0,15 ha
Nettobaugelände 1,11 ha

Anzahl der geplanten Gebäude:
10 zweigeschossige Wohnhäuser (Höchstgrenze) mit ca. 15 WE
1 zweigeschossiges Doppelhaus mit ca. 2 WE

Anzahl der geplanten Wohneinheiten
17 WE

Anzahl der voraussichtlichen Einwohner
17 x 3 = 51 Einwohner

d) Bodenordnungsmaßnahmen

Pflichten des Gemeindefiskus werden in das Eigentum der Gemeinde überführt. Die Durchführung des Bebauungsplanes kann durch eine private, im Bedarfsfall auch durch eine gesetzliche Umlagerung (§§ 45 ff. BBauO) ermöglicht werden.

e) ÜBERSICHTLICHE KOSTENZUSAMMENSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG UND DER ANSCHLÜSSE AN DIE ÖFFENTLICHEN VERSORGSLEITUNGEN

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, PARKPLATZ UND GRÜNLANDEN)	—	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. — ANL. —
ERSTMALIGE HERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLATZ UND GRÜNLANDEN)	320.000,—	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 32.000,— ANL. 288.000,—
STRASSENENTWASSERUNG	—	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. — ANL. —
STRASSENBELEUCHTUNG	—	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. — ANL. —
WASSERVERSORGUNG	66.000,—	GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. 33.000,— ANL. 33.000,—
ABWASSERBESEITIGUNG	100.000,—	GEM. 100 %	ANL. 100.000,—
STROMVERSORGUNG	11.000,—	GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. 5.500,— ANL. 5.500,—
GASVERSORGUNG	136.000,—	GEM. 50 % ANL. 50 %	GEM. 68.000,— ANL. 68.000,—
SONSTIGE KOSTEN DIE NUR DIE GEMEINDE ZU TRAGEN HAT (GRÖßERE GRÜNLANDEN, BRÜCKEN U.S.W.)	—	GEM. 100 %	GEM. —
GESAMTKOSTEN	633.000,—		633.000,—
VON DER GEMEINDE VORHER AUFBRINGENDE MITTEL	633.000,—		
KOSTENRÜCKSTÄTTUNG VON DEN ANLIEGERN	104.500,—		
VORAUSSICHTLICHE VON DER GEMEINDE ZU TRAGENDE KOSTEN	138.500,—		

1. Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 9.10.1973 von Stadtrat beschlossen.
2. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.4.1974 hat der Rat der Stadt Landau i.d.Pf. den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "GS5" am 24.4.1974 mit 24.5.1974 einen Monat öffentlich ausgestellt. Bedenken und Anregungen gingen während dieser Zeit 6 ein. Die eingeschränkte Beteiligung nach § 2 Abs. 7 BBauO fand in der Zeit vom 17.10.1980 bis 11.11.1980 statt. Bedenken und Anregungen gingen während dieser Zeit 2 ein. Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 9.12.1980 vom Stadtrat gem. § 10 BBauO als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pf., den 22.12.1980
Die Stadtverwaltung
In Vertretung:
(Scharhag)
Bürgermeister

3. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinl.-Pfalz

I. Fertigung Genehmigt
mit Verfüg. v. 17. Feb. 1981
Az. 35/405 - 03 / O. LA - 656
Neustadt an der Weinstraße,
den 17. Feb. 1981
Bezirksregierung Rheinl.-Pfalz

Im Auftrag:
(Scharhag)
Landau

4. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.3.1981 im Amtsblatt wurde
Der Bebauungsplan wurde gem. § 12 Satz 3 BBauO
Bekanntmachung
rechtsverbindlich.

Landau i.d.Pf., den 23.4.1981
Die Stadtverwaltung
In Vertretung:
(Scharhag)
Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Landau in der Pfalz, den 15. DEZ 1999
Die Stadtverwaltung

Dr. Wolff
Oberbürgermeister

Erneute ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung vom 17. Februar 1981 am 2. JAN. 1998
wurde rückwirkend am 12. März 1981 rechtsverbindlich.