



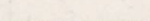






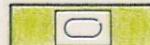

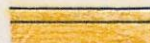


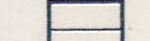
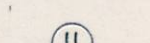
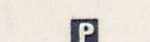
MASSTAB 1 : 1 000

MASSTAB 1 : 1 000



LANDAU/PF., DEN 1. 7. 1975
DAS STADTBAUAMT

— — UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- | | |
|---|--|
|  | BAULINIE |
|  | BAUGRENZE |
|  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
|  | GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
|  | AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
|  | ABGRENZUNG VON GEBIETEN MIT UNTERSCHIEDL. NUTZUNG |
|  | REINES WOHNGEBIET |
|  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |
|  | DORFGEBIET |
|  | SPORTPLATZ |
|  | KINDERSPIELPLATZ |
|  | GEPLANTE STRASSEN UND WEGE |
|  | BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE |
|  | BESTEHENDE BEBAUUNG |
|  | SYMBOL FÜR HAUSKÖRPER MIT FIRSTRICHTUNG |
|  | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND) |
| II I | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) |
| GRZ. 0,4 | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| GRZ. 0,8 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ALS HÖCHSTWERT U. UNTER BEACHTUNG DER LBAU O |
| 17° - 25° | DACHNEIGUNG |
| o | OFFENE BAUWEISE |
|  | PARKPLÄTZE |

I. Reines Wohngebiet (WN) § 3 BVO vom 26.Nov.1968.
Die in Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauVO vom 26. Nov.1968.
Die in Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, ausgenommen die Ziffer 3.

III. Dorfgebiet (MD) § 5 BauVO vom 26.Nov.1968.

IV. Soweit im Bebauungsplan keine zeichnerischen Festsetzungen vorhanden sind, gelten im Übrigen für die unter Ziffer I bis III angeführten Gebiete folgende textlichen Festsetzungen:

- a) Alle 1-geschossigen Gebäude sind mit einem Etagel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 17° - 25° zu versehen. Zulässig sind auch versetzte Pultdächer bei gleicher Dachneigung.
- b) Alle 2-geschossigen Gebäude sind mit einem Etageldach mit einer Dachneigung von 25° - 30° zu versehen.
- c) Kniestocke sind weder bei 1-geschossigen noch bei 2-geschossigen Gebäuden zulässig.
- d) Dachaufbauten (Gauben) sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt. Sie dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen. Die lichte Gaubenhöhe darf 2,10 m nicht überschreiten, gemessen in Raum von cr. 1,50 m bis 17. Gaubendecke, auch sind eingeschittene Dachterrassen zulässig, sofern auf dieser Dachseite keine Gaube vorgesehen sind.
- e) Soweit seitliche Grenzabstände (Bauweise) im Plan durch Baugrenzen zeichnerisch nicht festgesetzt sind, gelten die Festsetzungen des § 17 der LAuf.
- f) Auf einer Parzelle sind maximal 1-geschossiger Bebauung nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, bei 2-geschossiger Bebauung 3 Wohnungen je Wohngebäude.
- g) Einfriedigungen dürfen straßenseitig die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen von der Hinterkante Gehweg bzw. Straße.
- h) Garagen müssen mindestens 5,00 m von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zurückstehen.

V. Mit Inkrafttreten des vorliegenden änderungsplanes II zum Bebauungsplan MD 1 verliert der am 7.2.1974 genehmigte änderungsplan I seine Rechtskraft.

Das Gemarkung NN liegt in der Gemarkung Nußdorf, südlich und westlich der Lindenbergrstraße (H 512).

Es wird umschlossen:

Im Norden von der Nordgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 711/1, von einem ca.40.00 m langen Teilstück der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 700, gemessen von Südostecke des Grundstücks Pl.Nr. 700 nach Norden, von den geplanten Südgrenzen der Grundstücke Pl.Nr. 695 und 694, von einer Teilstück der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 693 westwärts der geplanten Südostecke des Grundstücks Pl.Nr. 694 und der Südwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 693, von der Südgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 693, von der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 691/1, von den Nordgrenzen der Grundstücke Pl.Nr. 691/1, 696/1 und 689/1, von der Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 689/1, von der Nordgrenze der Lindenbergrstraße Pl.Nr. 30 westwärts der Südostecke des Grundstücks Pl.Nr. 689/1 und des westlichen Punktes des Grundstücks Pl.Nr. 74, von der Nordgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 74;

Im Osten von der Nordostecke des Grundstücks Pl.Nr. 74 über die Lindenbergrstraße zur Nordwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 56, der Westgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 56, von den Nordgrenzen der Grundstücke Pl.Nr. 404 und 405, von der Ostgrenze eines Teilstück der Westgrenze der Grundstücke Pl.Nr. 4048 bis zur Nordwestecke des Grundstücks Pl.Nr. 4045, von der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 4045, von der Südgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 45, von der Ostgrenze der Herrengasse Pl.Nr. 6271, von der Ost- und Südgrenze des Grundstücks Pl.Nr. 4036, von der Ostgrenzen der Grundstücke Pl.Nr.n: 4035, 4034, 4031 und 4030;

Im Süden von den Nordgrenzen der Grundstücke Pl.Nr.: 4026 und 3952 und der Nordgrenze des Weges Pl.Nr. 4080;

Im Westen von den Westgrenzen der Grundstücke Pl.Nr.n: 4081/1 und 4081/2, von der Nordgrenze des Weges Pl.Nr. 3649 und der Grundstücke Pl.Nr. 4080, von der Süd- und Ostgrenze der Lindenbergrstraße Pl.Nr. 4108 und der Westgrenze der Lindenbergrstraße Pl.Nr. 730.

Die Änderung der Umgrenzung des Bebauungsplanes, verursacht durch die Aufhebung der Planstraße H und durch die bei der Umlegung neu gebildeten Grundstücke Pl.Nr. 4051, 4050, 4049, 4048 und 4045 geben den Anläß, den vorliegenden Änderungsplan II aufzustellen.

Durch die Aufhebung der Planstraße H werden die Erschließungskosten herabgesetzt. Die Reduzierung der o.a. Grundstücke gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan gibt den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen die Möglichkeit landwirtschaftliche Betriebsgebäude in ausreichendem Maße zu erweitern.

Auch wurde die Vorgartentiefe der geplanten Wohnhäuser an der Kreisstraße B und der Straße "Am Sportplatz" jeweils an der südseite der Straßen reduziert. Die bisher festgesetzte Vorgartentiefe von 2,00 bzw. 3,00 m beträgt nunmehr im Mittel nur noch 4,00 m. Damit erhöht sich die Fläche der Vorgärten um einen größeren Anteil an Gartenfläche und eine Verbesserung der Lagesituation.

- a) Situation des Baugebietes
 das Gelände fällt von Westen (Sportplatz) nach Südosten
 (Luisenparkstraße) ab und wurde bisher als Weinbergs-
 gegend, der Baugrund ist lehmiger Boden. Mit Grundwasser
 ist erst bei einer Tiefe von 5,00 m zu rechnen, gemessen
 von 0. m. Terrain. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest.
 Baubestimmungsgelände (Höfderstellen, Lauschausschnitt
 gebiet, 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 Öffent-
 liche Netz. Die Erschließung wird von der Stadtgemeinde
 Landau i. d. Pf. durchgeführt.
- c) Städtebauliche Zahlen
- | | | |
|---|----|---------|
| Größe des Bebauungsplangebietes | ca | 8,75 ha |
| <hr/> | | |
| Größe der verplanten Wohngebiete (WA + WP) | ca | 5,42 ha |
| Größe des verplanten Baugebietes (MB) | ca | 3,33 ha |
| <hr/> | | |
| Anteil der Verkehrsflächen (Straßen + Wege) | - | 1,42 ha |
| <hr/> | | |
| Nettobaugebiet ca | | 7,33 ha |
| <hr/> | | |
| | | ===== |
- Anzahl der geplanten Gebäude
- | | | |
|--|-----------|-------|
| 2-geschossige Wohnhäuser (zweigend) | 24 mit ca | 36 WE |
| 1-2-geschossige Wohnhäuser (Höchst-
grenze) | 15 mit ca | 22 WP |
| 1-geschossige Wohnhäuser | 24 mit ca | 30 WP |
| | insgesamt | 88 WE |
- Anzahl der voraussichtlichen Einwohner
 $88 \times 3,4 =$ ca 300 Einwohner.
 =====
- d) Flächenordnungsmaßnahmen
 Die Pläne des Gemeindebedarfs sind bereits in das Flächennutzungs-
 plan der Gemeinde überführt. Die gesetzliche Umlegung nach den §§
 45 ff. Flurbau ist abgeschlossen.

e) <u>"Bercheltliche Kostenzusammenstellung der Erschließung und der Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen"</u>			
ERSCHESSUNGSAUFWAND	GESCHÄTZTE GESAMT-KOSTEN	TRÄGER DER KOSTEN PROZ ANTEIL GEM ZUSTÄNDIGER SAT- UNG	GESCHÄTZTE KOSTEN DER EINZELNEN TRÄGER
GRUNDSTÜCKERWERB U FREI- LEGUNG DER FLÄCHEN FÜR DIE ERSCHESSUNGSANLAGEN (STRAS- SEN, WEGE, PARKPLATZE UND GRUNANLAGEN)		GEM 10 % ANL 90 %	GEM ANL
ERSTMALIGE HERSTELLUNG DER ERSCHESSUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLATZE UND GRUNANLAGEN)	850.000,--	GEM 10 % ANL 90 %	GEM 85.000,-- ANL 765.000,--
STRASSENENTWASSERUNG	73.000,--	GEM 10 % ANL 90 %	GEM 7.300,-- ANL 65.700,--
STRASSENBELEUCHTUNG	45.000,--	GEM 10 % ANL 90 %	GEM 4.500,-- ANL 40.500,--
WASSERVERSORGUNG	100.000,--	GEM 50 % ANL 50 %	GEM 50.000,-- ANL 50.000,--
ABWASSERBESEITIGUNG	200.000,--	ANL 100 %	ANL 200.000,--
STROMVERSORGUNG	160.000,--	GEM 50 % ANL 50 %	GEM 80.000,-- ANL 80.000,--
GASVERSORGUNG	80.000,--	GEM 50 % ANL 50 %	GEM 40.000,-- ANL 40.000,--
SONSTIGE KOSTEN DIE NUR DIE GEMEINDE ZU TRAGEN HAT (GRÖßERE GRUNANLAGEN, BRÜCKEN U.S.W.)	-	GEM 100 %	GEM -
GESAMTKOSTEN	1.500.000,--		

VON DER GEMEINDE VORERST AUFZUBRINGENDE MITTEL	266.800.--
KOSTENRÜCKERSTATTUNG VON DEN ANLIEGERN	1.241.200.--
VORAUSSICHTLICHE VON DER GEMEINDE ZU TRAGENDE KOSTEN	1.508.000.--

1. Die Aufstellung des Änderungsplanes II wurde am 23.9.1975 vom Stadtrat beschlossen.
 2. Nach ortsbaulicher Bekanntmachung vom 2.10.1975 hat der Entwurf des Änderungsplanes II mit Begründung in der Zeit vom 10.10.1975 mit 10.11.1975 einen Monat öffentlich ausgelegt. Gedanken und Anregungen gingen während dieser Zeit 1 /NEUE ein.
- Plan und Textliche Festsetzungen wurden sodann am 7.12.1976 vom Stadtrat gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Jandau i.d.Pf., den
die Stadtverwaltung:
In Vertretung:

Muchomog

(Scharing)
Bürgermeister

28.1.1977




3. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

Genehmigt _____

Genehmigt 5. April 1977
mit Verfüg. v. 18. Feb. 1977 *Gerh. Pung*
Az. 405-03 Ld.-MD48
Neustadt an der Weinstraße, 5. April 1977
den 18. Feb. 1977 *Gerh. Pung*



Im Auftrag: 
(Candidus)

4. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.4.1977 hat der Gemeinderat den Entwurf des Änderungssatzungsplanes II mit der Begründung vom 27.4.1977 ausgearbeitet.
- Die o.a. Genehmigung wurde am 27.4.1977 ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungssatzungsplan II wurde gemäß § 12 Satz 3 BAufg mit der Bekanntmachung vom 27.4.1977 rechtsverbindlich.

Tandau i.d.Pf., den 15.6.1977
Die Stadtverwaltung:
In Vertretung:
W. Scharhag
(Scharhag)
Bürgermeister



6. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT
AUSGEFERTIGT
LANDAU I.D. PFALZ, DEN 14. März '97
DIE STADTVERWALTUNG
Dr. Wolfgang Wolff
DR. WOLFF
OBERBÜRGERMEISTER

7. ERNEUTE ORTSÜBLICHE BEKANNTMA-
CHUNG DER GENEHMIGUNG VOM
5. APRIL 1977 AM 18. Nov 1997
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE RÜCK-
WIRKEND AM 27.4.1977 RECHTS-
VERBINDLICH.