ÄNDERUNGSPLAN II ZUM BEBAUUNGSPLAN ND 1 DER STADT LANDAU I. D. PFALZ SÜDWEST STADTTEIL NUSSDORF

MASSTAB 1:1000

LANDAU/PF, DEN 1.7.1975
DAS STADTBAUAMT

PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

- UMGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ABGRENZUNG VON GEBIETEN MIT UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- SPORTPLATZ
- KINDERSPIELPLATZ
- GEPLANTE STRASSEN UND WEGE
- BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- SYMBOL FÜR HAUSKÖRPER MIT FIRSTRICHTUNG
- (II) ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
- II I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- GRZ. 0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ. 0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL IM RAHMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE ALS HÖCHSTWERT U. UNTER BEACHTUNG DER LBAUO.
- 17°- 25° DACHNEIGUNG
- o OFFENE BAUWEISE
- P PARKPLÄTZE

Textliche Festsetzungen

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

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

III. Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO 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 Sattel- 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 Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 30° zu versehen.

c) Kniestöcke 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 im Raum von OFK Fußboden bis UK. Gaubendecke. Auch sind eingeschnittene Dachterrassen zulässig, sofern auf dieser Dachseite keine Gauben vorgesehen sind.

e) Soweit seitliche Grenzabstände (Bauwiche) in Plan durch Baugrenzen zeichnerisch nicht festgesetzt sind, gelten die Festsetzungen des § 17 der BNauO.

f) Auf einer Parzelle sind bei 1-geschossiger Bebauung nicht mehr als 2 Gebäuden 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 ND 1 verliert der am 7.2.1974 genehmigte Änderungsplan I seine Rechtskraft.

Das Baugebiet ND 1 liegt in der Gemarkung Mußdorf, südlich und westlich der Lindenbergstraße (L 512).

Es wird umschlossen:
Im Norden von der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 711/1, von einem ca. 40.00 m langen Teilstück der Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 700, gemessen von Südostecke des Grundstücks Fl.Nr. 700 nach Norden, von den geplanten Südgrenzen der Grundstücke Fl.Nr. 695 und 694, von einem Teilstück der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 693 zwischen der geplanten Südostecke des Grundstücks Fl.Nr. 694 und der Südwestecke des Grundstücks Fl.Nr. 693, von der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 693, von der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 691/1, von den Nordgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn.691/1, 696/1 und 689/1, von der Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 689/1, von der Nordgrenze der Lindenbergstraße Fl.Nr. 730 zwischen der Südostecke des Grundstücks Fl.Nr. 689/1 und den westlichsten Punkten des Grundstückes Fl.Nr. 74, von der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 74;
im Osten von der Nordostecke des Grundstücks Fl.Nr. 74 über die Lindenbergstraße zur Nordwestecke des Grundstücks Fl.Nr. 56, von der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 56, von den Nordgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn.: 4051, 4050, 4049 und 4048, von einem Teilstück der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4048 bis zur Nordwestecke des Grundstücks Fl.Nr. 4045, von der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4045, von der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 45, von der Ostgrenze der Herrengasse Fl.Nr. 6271/1, von der Ost- und Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 4036, von den Westgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn.: 4035, 4034, 4031 und 4030;
im Süden von den Nordgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn.: 4026 und 3952 und der Nordgrenze des Weges Fl.Nr. 4080;
in Westen von den Westgrenzen der Grundstücke Fl.Nrn.: 4061/1 und 4041, von der Nordgrenze des Weges Fl.Nr. 3649 und den Grundstücke Fl.Nr. 3040, von der Südwest- und Nordgrenze der Straße Fl.Nr. 4108 und der Westgrenze der Lindenbergstraße Fl.Nr. 730.

Begründung für die Aufstellung des Änderungsplanes II

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

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

Auch wurde die Vorgartentiefe der geplanten Wohnhäuser an der Kreisstraße 8 und der Straße zum Sportplatz (welche an der Südseite der Straßen reduziert. Die bisher festgesetzte Vorgartentiefe von 6.00 m bzw. 5.00 m beträgt nunmehr in Mittel nur noch 4.00 m. Damit erhält die Wohnseite der Gebäude einen größeren Anteil an Gartenfläche und eine Verbesserung der Tagesituation.

a) Situation des Baugebietes

Das Gelände fällt von westen (Sportplatz) nach Südosten (Lindenbergstraße) ab und wurde bisher als Weinbergsgelände genutzt. Der Baugrund ist lehmiger Boden. Mit Grundwasser ist erst bei einer Tiefe von 5.00 m zu rechnen, gemessen von OK. Gelände. Die Hauptwindrichtung ist West-Südwest. Baubeschränkungsgebiete (Flugplatzstellen, Landschaftsschutzgebiet, militärische Sperrgebiete usw.) bestehen nicht.

b) Erschließung des Baugebietes

Die Versorgung mit Gasser und Strom, sowie die Aufnahme des Abwassers erfolgt durch anschluß an das jeweilige öffentliche Netz. Die Erschließung wird von der Stadtgemeinde Landau i.d.Pf. durchgeführt.

c) Städtebauliche Zahlen

Größe des Bebauungsplangebietes	ca	6.75 ha
Größe der verplanten Wohngebiete (WA + WR)	ca	5.42 ha
Größe des verplanten Dorfgebietes (MD)	ca	0.33 ha
Anteil der Verkehrsflächen (Straßen + Wege)		- 1.42 ha
Nettobaugebiet ca		7.33 ha.

Anzahl der geplanten Gebäude

2-geschossige Wohnhäuser (zwingend)	24 mit ca	36 WE
1-2-geschossige Wohnhäuser (Höchstgrenze)	15 mit ca	22 WE
1-geschossige Wohnhäuser	24 mit ca	30 WE
	insgesamt	88 WE

Anzahl der voraussichtlichen Einwohner
88 x 3.4 = ca 300 Einwohner.

d) Bodenordnungsmaßnahmen

Flächen des Gemeinbedarfs sind bereits in das Eigentum der Gemeinde überführt. Die gesetzliche Umlegung nach den §§ 45 ff BBauG ist abgeschlossen.

e) Überschlägige Kostenzusammenstellung der Erschließung und der Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen

ERSCHLIESSUNGSAUFWAND	GESCHÄTZTE GESAMTKOSTEN	TRÄGER DER KOSTEN PROZ. ANTEIL GEM. ZUSTÄNDIGER SATZUNG	GESCHÄTZTE KOSTEN DER EINZELNEN TRÄGER
GRUNDSTÜCKSERWERB U. FREILEGUNG DER FLÄCHEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (STRASSEN, WEGE, PARKPLÄTZE UND GRÜNANLAGEN)		GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. - ANL. -
ERSTMALIGE HERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSANLAGEN STRASSENMÄSSIGE PARKPLÄTZE UND GRÜNANLAGEN)	850.000.--	GEM. 10 % ANL. 90 %	GEM. 85.000.-- ANL. 765.000.--
STRASSENENTWÄSSERUNG	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 (GROSSERE GRÜNANLAGEN, BRÜCKEN U.S.W.)	-	GEM. 100 %	GEM. -
GESAMTKOSTEN	1.500.000.--		

VON DER GEMEINDE VORERST AUFZUBRINGENDE MITTEL	266.000.--
KOSTENRÜCKERSTATTUNG VON DEN ANLIEGERN	1.234.000.--
VORAUSSICHTLICHE VON DER GEMEINDE ZU TRAGENDE KOSTEN	1.500.000.--

1. Die Aufstellung des Änderungsplanes II wurde am 23.9.1975 vom Stadtrat beschlossen.

2. Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 3.10.1975 hat der Entwurf des Änderungsplanes II mit Begründung in der Zeit vom 13.10.1975 mit 13.11.1975 einen Monat öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen gingen während dieser Zeit nicht ein.

Plan und Textliche Festsetzungen wurden sodann am 7.12.1976 vom Stadtrat gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landau i.d.Pf., den 28.1.1977
Die Stadtverwaltung:
In Vertretung:
(Scharhag)
Bürgermeister

Stadt Landau in der Pfalz

3. Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

I. Fertigung
Genehmigt 5. April 1977
mit Verfügung v. ~~18.Feb.1977~~ 20.4.1977
Az.605-40 Landau
Neustadt an der Weinstraße, 5. April 1977
den ~~18.Feb.1977~~
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz
Im Auftrag:
(Candidus)

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz

4. ~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ... mit Hinweis auf Behelfsplanbebauung und der genehmigte Änderungsplan II mit Begründung vom ... liegen in der Zeit vom ... bis ... öffentlich aus.~~

Die o.a. Genehmigung wurde am 27.4.1977 ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan II wurde gemäß § 12 Satz 3 BBauG mit der Bekanntmachung am 27.4.1977 rechtsverbindlich.

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

Stadt Landau in der Pfalz

6. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT
LANDAU I.D. PFALZ, DEN 14.10.77
DIE STADTVERWALTUNG:
DR. WOLFF
OBERBÜRGERMEISTER

7. ERNEUTE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG VOM 5.APRIL 1977 AM 14.10.1977
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE RÜCKWIRKEND AM 27.4.1977 RECHTSVERBINDLICH.