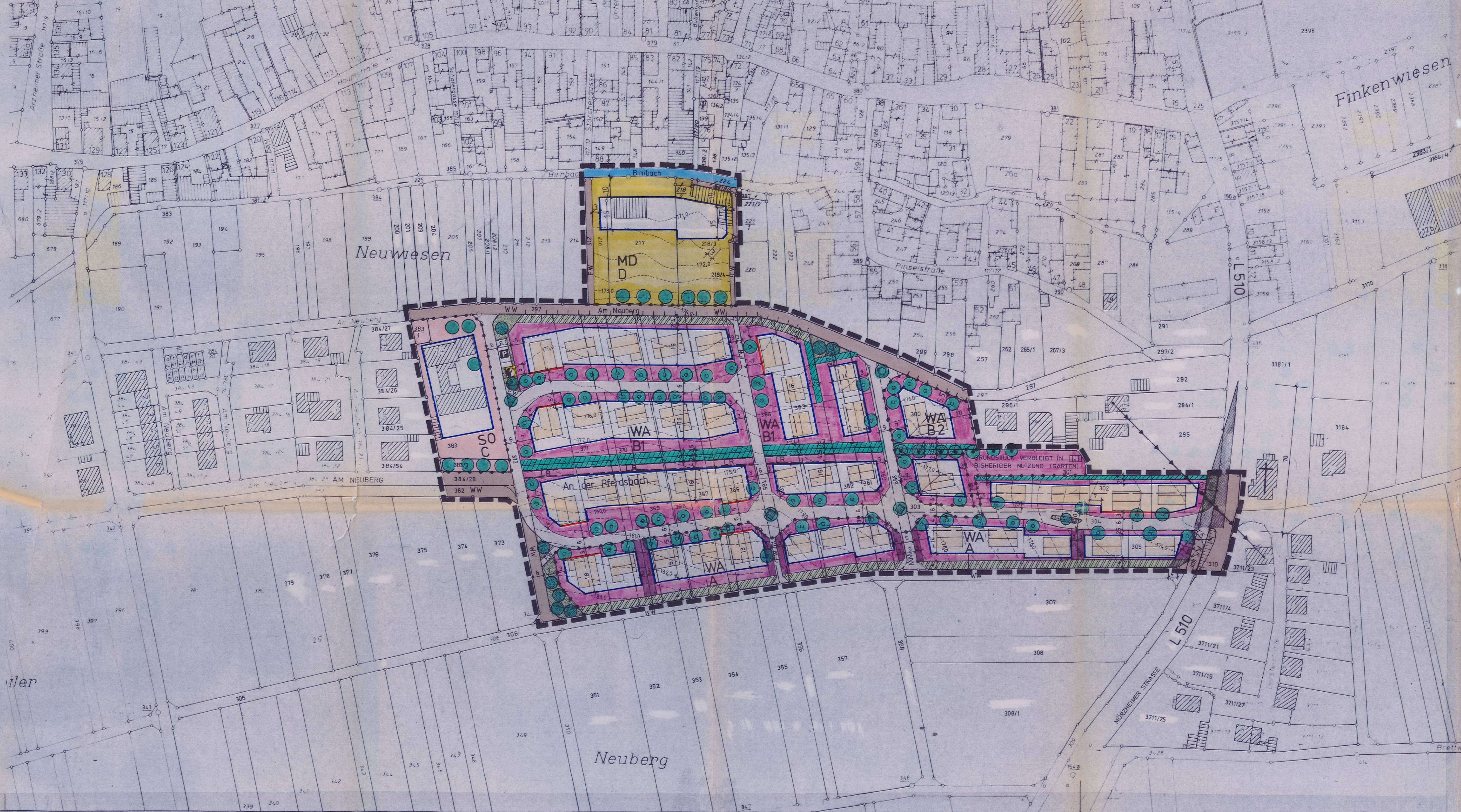


# BEBAUUNGSPLAN WH 3 DER STADT LANDAU I. D. PFALZ STADTTTEIL WOLLMESHEIM

GEWÄNNE „AN DER PFERDSBACH“

MASSSTAB 1 : 1000



PLANZEICHEN - ERKLÄRUNG WH 3

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (FARBIG) MIT ÜBERBAUBARER FLÄCHE (WEIß) BEREICH A, B 1 + 2 SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.1.1
- 2. SONDERGEBIET FÜR GEMEINDEBEDARFSFLÄCHEN - KINDERGARTEN (FARBIG) MIT ÜBERBAUBARER FLÄCHE (WEIß) BEREICH C SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.1.2
- 3. DORFGEBIET (FARBIG) MIT ÜBERBAUBARER FLÄCHE (WEIß) BEREICH D SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.1.3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21 BauVO) SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.2 - 1.2.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauVO)

- 4. BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauVO)
- 5. BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauVO)
- 6. BAUKÖRPER MIT ZWINGEND FESTGELEGTER HAUPT- FACHRICHTUNG ALS VORSCHLAG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ABWEICHENDE BAUWEISE SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.2

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (GESTALTUNG U. BEGRÜNNUNG NACH BESONDEREN GESTALTUNGSPLAN)
- 8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN - ORNSTÄNDLICH SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 2.2.1
- 9. GESCHLOSSENE HECKENPFLANZUNG SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 2.2.2

PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 10. LAUBBÄUME 1. ODER 2. ORDNUNG (WUCHSHÖHE 5 - 15 M) AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN S. TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 2.2.4, 2.2.7
- 11. BÄUME ZU ERHALTEN, MT ERSATZPFLICHT

PFLANZVORSCHLAG

- 12. LAUBBÄUME 1. ODER 2. ORDNUNG (WUCHSHÖHE 5 - 15 M) AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN + PRIVATEN FLÄCHEN

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 13. BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE
- 14. GEPLANTE STRASSEN UND WEGE
- 15. FUSSWEG, NICHT BEFAHRBAR
- 16. WIRTSCHAFTSWEG, BEFAHRBAR NUR FÜR LAND- WIRTSCHAFTLICHE FARRZEGE
- 17. EIN-/AUSFAHRSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 18. ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- 19. SICHTWINKEL, BEBAUUNG BEW. BEPFLANZUNG BIS MAX. 0,40 M ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR 21)
- 20. FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB) SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.8
- 21. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN; ELEKTREITRITZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- 22. STARKSTROM - FREILEITUNG 0,4 KV (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 1.9)
- 23. MIT GER-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BE- LASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR. 20)
- 24. UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 25. ABGRENZUNG VON BEREICHEN UNTERSCHIEDLICHEN AUFGABEN BEW. FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG AUFGEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (UNVERBINDLICH ALS EMPFEHLUNG)
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- MASSZAHN
- HÖHENANGABEN GELÄNDEHÖHE
- BIRNBACH

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 08.01.1988, der Entwurf am 16.02.1993 vom Stadtrat beschlossen.
- Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes fand am 21.03.1990 und 22.03.1990 im Dienstgebäude des Stadtbauamtes Landau i.d. Pf. statt.
- Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.03.92 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 03.04.92 - 04.05.92 einen Monat öffentlich ausliegen. Bedenken und Anregungen wurden während dieser Zeit nicht vorgebracht.
- Plan und textliche Festsetzungen wurden sodann am 21.05.92 vom Stadtrat gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Landau i.d. Pf., den 02.03.92 Die Stadtverwaltung  
Dr. Michael Landmesser  
Oberbürgermeister
- Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB). Es bestehen keine Rechtsbedenken.  
Neustadt an der Weinstraße, den 2.04.1993  
Bezirksregierung Rheinhesen-Pfalz  
Dr. Michael Landmesser  
Oberbürgermeister
- Die o. a. Genehmigung wurde am 15.02.1993 im Amtsblatt der Stadt Landau i.d. Pf. ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB einen Tag nach der Bekanntmachung am 16.02.1993 rechtsverbindlich.

## Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen aufgrund der §§ 9 und 2 Abs. 5 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauVO (Planungsrechtliche Festsetzungen) und aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 6 LBAuO (Baurechtsrechtliche Festsetzungen).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Bereiche A, B 1 und B 2:

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauVO) (Siehe Planzeichen lfd. Nr. 1)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)

#### 1.1.2 Bereich C:

Sondergebiet (§ 11 BauVO) (Siehe Planzeichen lfd. Nr. 2)

Fläche für Gemeinbedarf = Kindergarten

#### 1.1.3 Bereich D:

Dorfgelände (§ 5 BauVO) (Siehe Planzeichen lfd. Nr. 3)

Es sind nur Nutzgebäude und landwirtschaftliche Gebäude für Lagerzwecke und Geräteaufbewahrung zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauVO)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt:

Bereiche A, B1 und B2 und C = I + DVG  
Bereich D = I

I = DVG = 1 Vollgeschosß zuzüglich 1 Dachgeschosß, das gemäß § 2 Abs. 4 LBAuO als Vollgeschosß angerechnet wird, als Höchstgrenze.

#### 1.2.2 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Bereich A, B1 und B2 : GRZ = 0,3 GFZ = 0,6  
Bereich C: GRZ = 0,4 GFZ = 0,9  
Bereich D: GRZ = 0,1 GFZ = 0,1

Bei der Berechnung der Geschosshöhe sind die Flächen von Aufstellerräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauVO)

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauVO)

Nachfolgende Gebäudehöhen, gemessen von OK Gelände (siehe Höhenlinien im Bebauungsplan) dürfen nicht überschritten werden:

Bereiche A, B1 und B2 Traufhöhe max.: 5,50 m Firsthöhe max.: 10,50 m  
Bereich D: Traufhöhe max.: 3,50 m Firsthöhe max.: 7,00 m

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### Bereich A:

Abweichende Bauweise = offene Bauweise, es sind jedoch nur Einzel-/Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 14 m zulässig. (§ 22 Abs. 2 und 4 BauVO)

#### Bereich B1 und B2:

Abweichende Bauweise = offene Bauweise, es sind nur Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 21 m zulässig. (§ 22 Abs. 2 und 4 BauVO)

#### Bereich C:

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)

#### Bereich D:

Abweichende Bauweise = offene Bauweise, Gebäudelänge maximal 12 m (§ 22 Abs. 2 und 4 BauVO)

### 1.4 Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

#### 1.4.1 Die Mindestbreite der Baugrundstücke in den Bereichen A, B1 und B2 beträgt 6,5 m

#### 1.4.2 Eine Grundstücksgröße von 1.200 m² darf in den Bereichen A, B1 und B2 nicht überschritten werden.

### 1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen mit direkter Zufahrt müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrtszone) mindestens 5 m zurückstehen.

Im übrigen müssen Garagen sowie überdachte Stellplätze von den öffentl. Verkehrsflächen mind. 150 m zurückstehen.

### 1.6 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauVO)

Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Bäume und Zufahrten müssen von den öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen mindestens 1,50 m zurückstehen.

### 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen A und B1 sind nur 2 Wohnungen je Wohngebäude, im Bereich B2 nur 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten Schutzfläche sind bauliche Anlagen oder dichtere Bepflanzungen nur bis einer Höhe von 120 cm gemessen von OK vorhandenen Gelände zulässig (§ 16 Abs. 3 BauVO).

(Siehe Planzeichen lfd. Nr. 20)

### 1.9 Schutzzone für die im Planbereich vorhandene 4-KV-Starkstromleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB) (Siehe Planzeichen lfd. Nr. 22)

Für die im Bebauungsplan eingetragene 4-KV-Starkstromleitung ergeben sich folgende Schutzzone beiderseits der Leitungssache:

a) Für Bepflanzungen: 6 m.  
Pflanzungen mit einer Wuchshöhe über 2 m bedürfen innerhalb der Schutzzone der Zustimmung der Pfalzwerke.

b) Für Hochbauten: 2 m  
Hochbauten innerhalb der Schutzzone sind nur mit Zustimmung der Pfalzwerke zulässig.

### 2. Mit GER-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21) (Siehe Planzeichen lfd. Nr. 23)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Zugangs- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Landau für die Führung und Wartung von Abwasserkanälen zu belasten.

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Pflanzungen in Bereich dieser Fläche sind nur im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte zulässig.

### 2.1 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen - Sichtwinkel (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des eingetragenen Sichtwinkels an der Straßenmündung sind bauliche Anlagen oder Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (Siehe Planzeichen lfd. Nr. 19)

### 2.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 2.2.1 Obstbaumgürtel (Siehe Planzeichen Nr. 8)

Innerhalb der besonders gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine Wiese mit Obstbäumen anzulegen, je 8 m Grundstücksbreite ist ein Obstbaum wie Apfel, Birne, Südkirsche, Pflaume oder Quitte als Halb- oder Hochstamm 3 mal verschult, Stammumfang 12 - 14 cm, zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzfläche sind Nadelgehölze sowie dichte Stauden - Heckenpflanzungen unzulässig.

#### 2.2.2 Geschlossene Heckenpflanzung (Siehe Planzeichen Nr. 9)

Innerhalb der besonders gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung in der vorgegebenen Tiefe aus Laubgehölzen 2 x verschult, Pflanzgröße 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Hecke soll sich überwiegend aus folgenden Arten zusammensetzen:

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Prunus padus (Hawthorn)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Widrosen in verschiedenen Arten.

### 2.2.3 Innerhalb der Pflanzflächen nach 2.2.1 und 2.2.2 der textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Stellplätze, Lagerplätze und Sichtschutzwände unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauVO, § 12 Abs. 6 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauVO, § 14 Abs. 1 BauVO)

### 2.2.4 Vorgartenebereich: Nur Bereiche A, B1 und B2

In Vorgartenebereich sind, bezogen auf die Grundstücksgröße, wie folgt Laubbäume als Hochstamm, 3 x verschult mit Stammumfang 14 - 18 cm und einer Wuchshöhe von mindestens 5 m zu pflanzen:

Grundstücke bis 500 m² : 1 Laubbäum  
Grundstücke 500 - 700 m² : 2 Laubbäume  
Grundstücke 700 - 1.200 m² : 3 Laubbäume

### Folgende Arten werden vorgeschlagen:

- Gorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Pyrus (Wildbirne)
- Prunus avium (Säuerling)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Juglans regia (Walnuß)
- Prunus avium (Vogelkirsche)

### In Vorgartenebereich sind bis zu einer Tiefe von 3 m Nadelgehölze unzulässig.

### 2.2.5 Hecken als Einfriedungen bzw. Sichtschutz entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und Wege dürfen nur mit Laubgehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche, Buchsbaum) hergestellt werden.

### 2.2.6 Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen ohne Fenstergliederung, größer als 25 m² sind in Teilbereichen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### Vorgeschlagen werden folgende Pflanzarten:

- Wisteria sinensis (Blauelegie)
- Hedera helix (Efeu)
- Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
- Lonicera caprifolium (Jelängerjellieber)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Rosa-Arten (Kletterrosen)
- Polygonum albertii (Knöterich)
- Aristolochia macrphylla (Fleckenwinde)
- Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)
- Parthenocissus-Arten (Wilder Wein)
- Clematis-Hybriden (Waldrebe)

### 2.2.7 Die im Plan dargestellten Standorte für die Baumpflanzungen gelten als Empfehlung, der genaue Standort ergibt sich nach endgültigen Grundstückszuschnitt bzw. unter Berücksichtigung erforderlichen Zugangs und Zufahrten sowie der Nachbarrechtsschutzgebäude. (Siehe Planzeichen lfd. Nr. 10)

### 3. BAURECHTSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN für die Bereiche A - D

#### Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen, welche den nachfolgenden Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

### 3.1 Dächer

- a) Es sind nur Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig, untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile sowie an Hauptgebäude angebaute Garagen dürfen auch als Pultdach ausgeführt werden.
- b) Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 °. Die gegenüberliegenden Dacheiten von Sattel- und gegeneinander versetzten Pultdächern sind mit gleicher Dachneigung herzustellen.
- c) Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen können mit anderer Dachneigung errichtet werden, dabei darf ein Neigungswinkel von 20 ° nicht unterschritten werden.
- d) Die Farbe der Dachdeckung ist nur in ziegelrot bis rotbraun zulässig.
- e) Für offene, pergolähnliche überdachte Stellplätze (Car-ports) gelten die Festsetzungen nach Ziffer 2.1. a - d nicht (§ 86, Abs. 1 Nr. 1 LBAuO).

### 3.2 Dachaufbauten/Dachaufschüttung

Dachaufbauten und Dachaufschüttungen sind allgemein zulässig, wenn sie die Geschlossenheit und den Charakter des Daches nicht stören. Die Kombination von Dachaufbauten und Dachaufschüttungen auf ein und derselben Dachseite ist nicht zulässig.

### 3.3 Kniestöcke

Über der Decke des Erdgeschosses sind in den Bereichen A, B1, B2 und C Kniestöcke nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Gebäudewand und OK Dachsparren. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

### 3.4 Gestaltung Außenwände

Zulässig sind verputzte Fassaden oder deckend gestrichenes Sichtmauerwerk in Farben wie Ocker, Sand, Beige und gebrannten Weiß sowie Holzfassaden. Die vorgenannten Gestaltungsarten können untereinander kombiniert werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

### 3.5 Einfriedungen

#### a) Bereiche A, B1, B2 / C

ausgenommen entlang den landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, gemessen von OK anstehender Verkehrsfläche. Vertikalerungen an Einfriedungsmauern und Einfriedungssockeln sind nicht zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

#### b) Bereich D und entlang den landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Es sind nur transparente Einfriedungen aus Maschenrost, Maschenweite = 4 cm auf einem Sockel von maximal 50 cm zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

### 3.6 Werbeanlagen

Pro Baugrundstück sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von insgesamt 1 m² Fläche zulässig. Crelle Farben sind zu vermeiden. Im Bereich D sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sie dürfen pro Grundstück 1 m² Fläche nicht überschreiten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

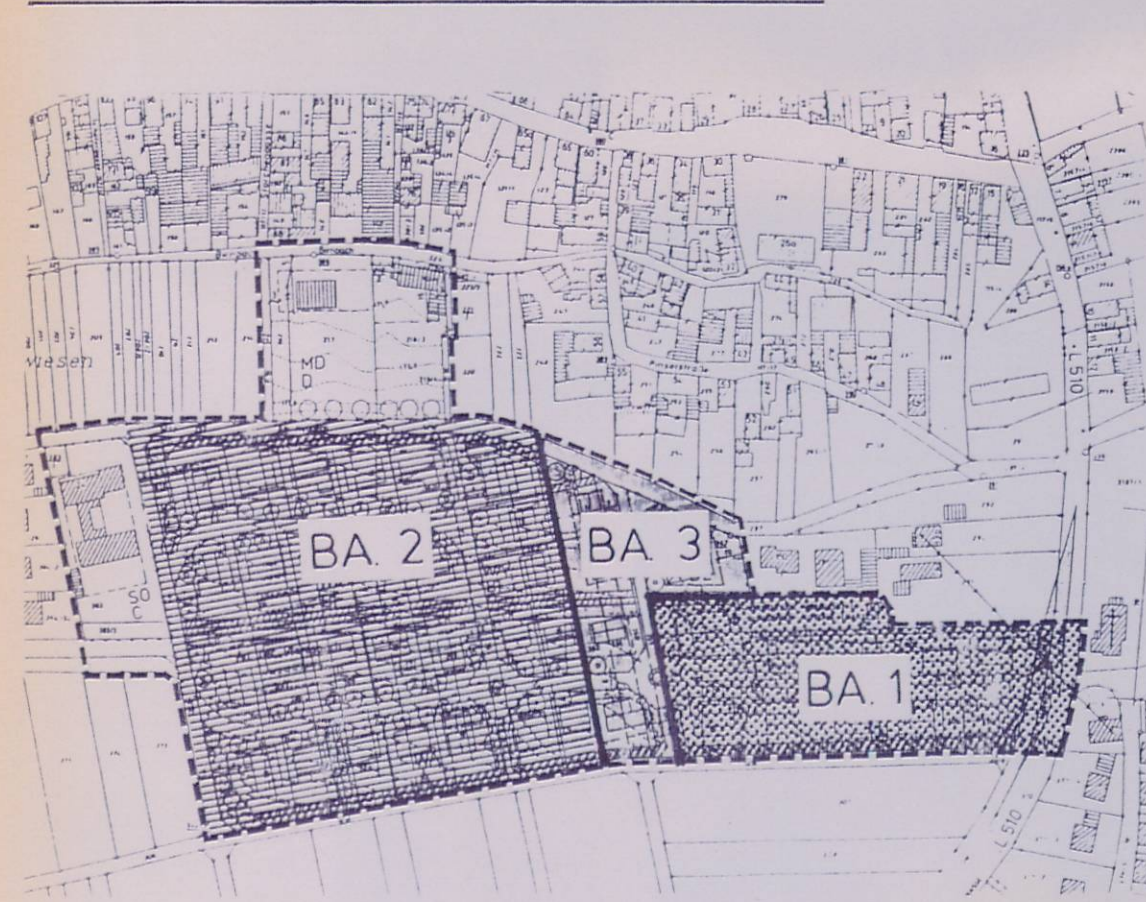
### 3.7 Mülltonnenbehälter und Tanks

Mülltonnenstellplätze oder im Freien aufgestellte Behälterstellplätze für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind mit Mauern und Sichtschutzgittern zu umgeben oder dergestalt mit Gittern anzupflanzen, daß sie der Ansicht von öffentlichen Straßen und Wegen sowie auch von angrenzenden landwirtschaftlichen Weg entgegen sind. (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

### 3.8 Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-lagerstätten benutzt werden. (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

## VORGESEHENE BAUABSCHNITTE



## BEBAUUNGSPLAN WH 3 STADTTTEIL WOLLMESHEIM DER STADT LANDAU I. D. PFALZ

SÜDLICH DES BIRNBACHES, WESTLICH DER MÖRZHEIMER STRASSE (L 510), NÖRDLICH DES FELDWEGES FL. NR. 306 UND ÖSTLICH DES FELDWEGES FL. NR. 372. IN DER GEWÄNNE „AN DER PFERDSBACH“

15.9.1991  
M.: 1:1000

LANDAU STADTBAU-AMT  
ABT. STADT-PLANUNG