

A high-contrast, black and white architectural site plan of Landau, showing a dense network of streets and building footprints. The plan is oriented with a north arrow in the top left corner.

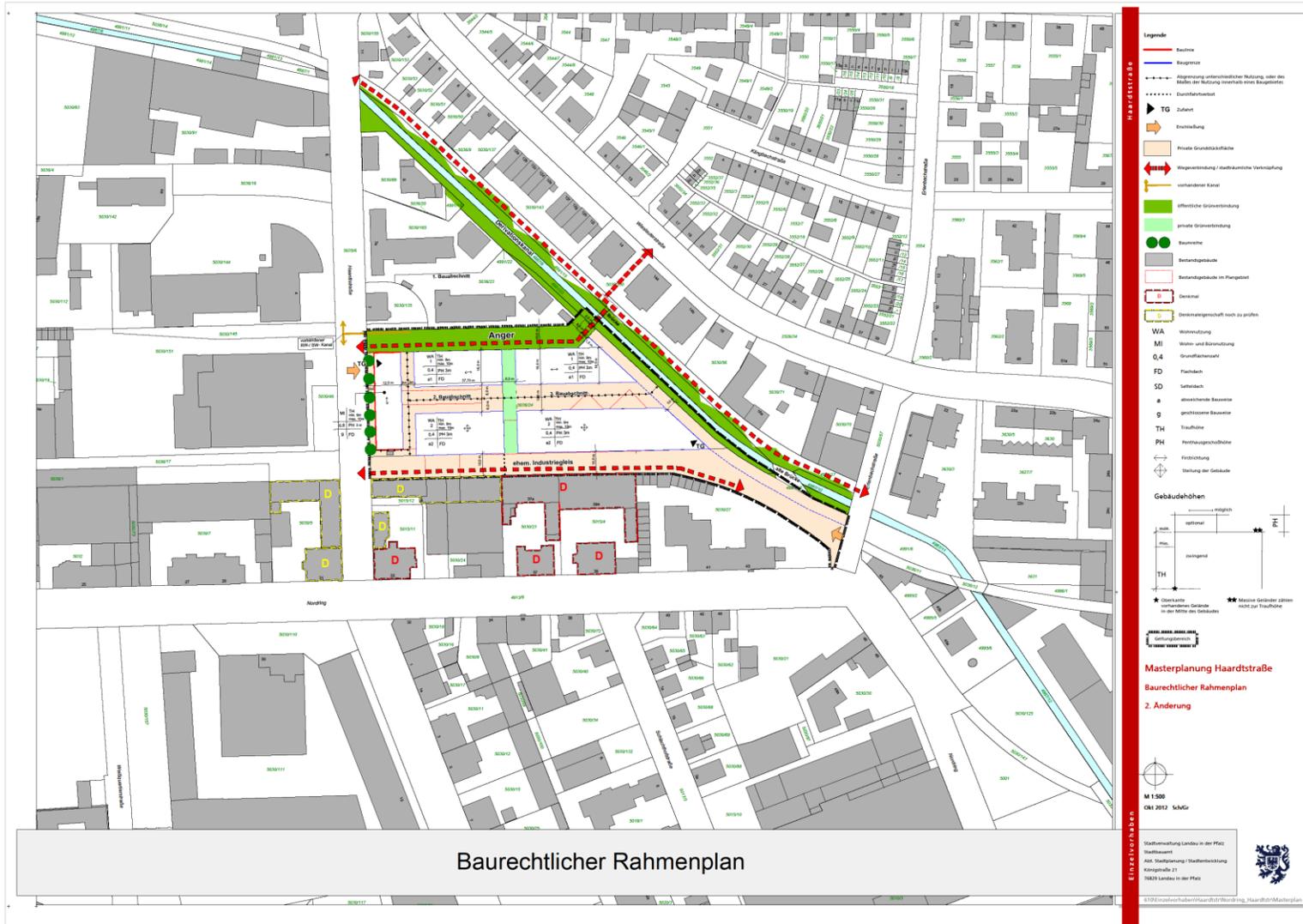
Werkgemeinschaft  
Landau

Architektur  
Innenarchitektur

# BEZAHLBARER WOHNRAUM

## Haardtstraße Landau

Abweichungen vom baurechtlichen Rahmenplan  
11.11.2021



Baurechtlicher Rahmenplan

## Textliche Festlegungen und Erläuterungen zum Masterplan Haardtstraße 2. Änderung Oktober 2012

### Präambel

Bauvorhaben im Planbereich der 2. Änderung des Masterplans Haardtstraße sind vor dem Grundstückserwerb zwingend mit dem Stadtbaumeister der Stadt Landau in der Pfalz abzustimmen. Der baurechtliche Rahmenplan sowie die folgenden textlichen Festlegungen und Erläuterungen bilden in Ergänzung zu den geltenden baurechtlichen Vorschriften die Grundlage und den Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Der baurechtliche Rahmenplan gilt in der Fassung von Oktober 2012 nur für das dialogorientierte Planen und Bauen und hält sich deshalb in seiner Regelungsdichte zurück, um die Baufreiheit nicht übermäßig einzuschränken. Bei Änderung der Veräußerungsstrategie für das städtische Grundstück ist die Masterplanung an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen.

### Festlegungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- Im MI ausgeschlossen sind
- o Gartenbaubetriebe
  - o Tankstellen
  - o Vergnügungsstätten aller Art.

#### 2. Abweichende Bauweise

- a1 geschlossene Bauweise mit einer Länge der Hausform von weniger als 50 m beträgt.
- a2 offene Bauweise mit Baukörpern von mindestens 10 m und maximal 15 m Länge. Die südlichen Baukörper des 2. und 3. Bauabschnittes müssen auf einer Flucht liegen. Maßgeblich ist das erste bebaute Baufeld.

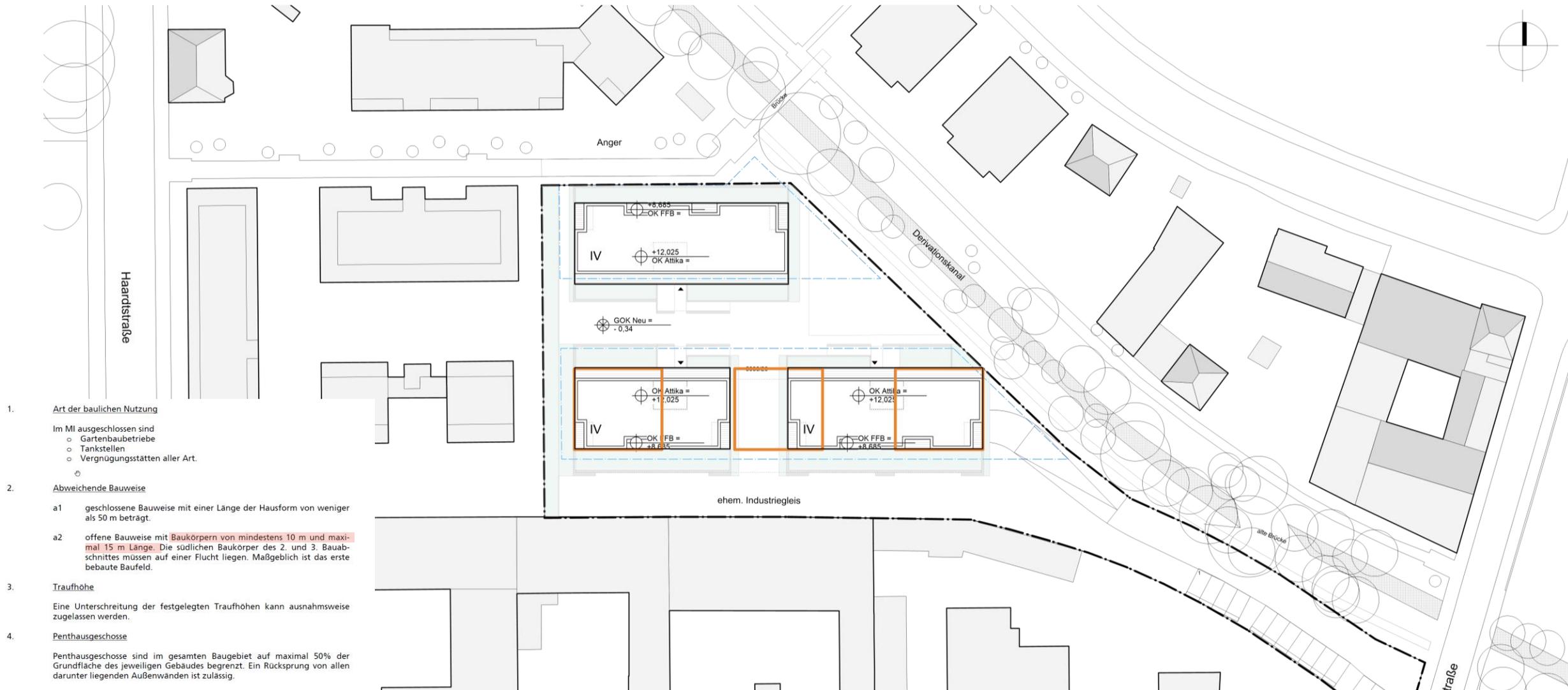
#### 3. Traufhöhe

Eine Unterschreitung der festgelegten Traufhöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 4. Penthausgeschosse

Penthausgeschosse sind im gesamten Baugebiet auf maximal 50% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Ein Rücksprung von allen darunter liegenden Außenwänden ist zulässig.

# Abweichung offene Bauweise (Punkt 2, Abs. a2, Satz 1)



1. Art der baulichen Nutzung

Im MI ausgeschlossen sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art.
- 

2. Abweichende Bauweise

- a1 geschlossene Bauweise mit einer Länge der Hausform von weniger als 50 m beträgt.
- a2 offene Bauweise mit **Baukörpern von mindestens 10 m und maximal 15 m Länge**. Die südlichen Baukörper des 2. und 3. Bauabschnittes müssen auf einer Flucht liegen. Maßgeblich ist das erste bebaute Baufeld.

3. Traufhöhe

Eine Unterschreitung der festgelegten Traufhöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Penthausgeschosse

Penthausgeschosse sind im gesamten Baugebiet auf maximal 50% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Ein Rücksprung von allen darunter liegenden Außenwänden ist zulässig.

## Abweichung offene Bauweise (Punkt 2, Abs. a2, Satz 1)

### Begründungen u. Vorteile

- Erzielung einer angemessenen und erforderlichen Nachverdichtung durch wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks
- Generierung von deutlich mehr dringend benötigter Wohnfläche
- Erzielung eines günstigen AV-Verhältnisses und damit Einsparung von kostenintensiver Hüllfläche
- Generierung einer Dichte, die einen urbanen Quartier entspricht
- Durch eine effiziente Grundstücksausnutzung entstehen möglichst wenige unbebaubare Restflächen, die eine spätere Nachverdichtung ausschließen



# Abweichung Gebäudefluchten / Baulinie (Punkt 2, Abs. a2, Satz 1)



1. **Art der baulichen Nutzung**

- Im MI ausgeschlossen sind
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten aller Art.

2. **Abweichende Bauweise**

- a1 geschlossene Bauweise mit einer Länge der Hausform von weniger als 50 m beträgt.
- a2 offene Bauweise mit Baukörpern von mindestens 10 m und maximal 15 m Länge. Die südlichen Baukörper des 2. und 3. Bauabschnittes müssen auf einer Flucht liegen. Maßgeblich ist das erste bebaute Baufeld.

3. **Traufhöhe**

Eine Unterschreitung der festgelegten Traufhöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4. **Penthausgeschosse**

Penthausgeschosse sind im gesamten Baugebiet auf maximal 50% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Ein Rücksprung von allen darunter liegenden Außenwänden ist zulässig.

## Abweichung Gebäudefluchten / Baulinie (Punkt 2, Abs. a2, Satz 1)

### Begründungen u. Vorteile

#### *Baukörper A*

Versprung Richtung Süden von ca. 3 m zu bestehender Bebauung

- Generierung eines Achtungsabstandes zum öffentlichen Weg „Anger“ zur Wahrung einer gewissen Privatsphäre, da im Erdgeschoss Wohnungen verortet ist
- Reduzierung von Verbauarbeiten im Bereich des Derivationskanals

#### *Baukörper B + C*

Versprung Richtung Süden von ca. 1,50 m zu bestehender Bebauung

- Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und zur Grundstücksgrenze, unter Einhaltung der erforderlichen und funktionierenden Wohnungsgrundrissen- u. -größen



# Abweichung Penthousegeschoss (Punkt 4)



1. **Art der baulichen Nutzung**

- Im MI ausgeschlossen sind
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten aller Art.

2. **Abweichende Bauweise**

- a1 geschlossene Bauweise mit einer Länge der Hausform von weniger als 50 m beträgt.
- a2 offene Bauweise mit Baukörpern von mindestens 10 m und maximal 15 m Länge. Die südlichen Baukörper des 2. und 3. Bauabschnittes müssen auf einer Flucht liegen. Maßgeblich ist das erste bebaute Baufeld.

3. **Traufhöhe**

Eine Unterschreitung der festgelegten Traufhöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4. **Penthausgeschosse**

Penthausgeschosse sind im gesamten Baugebiet auf maximal 50% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes begrenzt. Ein Rücksprung von allen darunter liegenden Außenwänden ist zulässig.

## Abweichung Penthousegeschosse (Punkt 4)

### Begründungen u. Vorteile

*Alle Baukörper / Penthousegeschosse* weisen ca. 82% der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse auf

- Generierung von deutlich mehr frei vermarktbaren Wohnfläche zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Projektes
- Effiziente Bebauung und maximale Ausnutzung des Grundstücks
- Vereinfachung der Baukonstruktion, durch Vermeidung / Reduzierung von aufwändigem Zurückspringen der Penthouse- zu darunterliegenden Geschossen
- Optisches Zurückspringen und Gliederung der obersten Geschosse durch nicht überdeckte Dachterrassen sind weiterhin gewahrt (Loggien bzw. Laubengänge im Regelgeschoß)

