

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 Stadtbauamt 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

- 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.

5. Nebengebäude

Nebengebäude und untergeordnete Verbindungsbauteile zwischen den Hauptgebäuden sind innerhalb der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze

Die Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausnahmsweise zulässig sind oberirdische Stellplätze.

7. Lärmschutz

Entlang der Haardtstraße sind die Grundrisse von Gebäuden so zu orientieren, dass öffnungsfähige Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern ausschließlich auf der der Haardtstraße abgewandten Seite angeordnet werden (Grundrissorientierung).

8. Materialwahl

Die Gebäude- und Fassadengestaltung (Material, Farbe, etc.) ist mit dem Stadtbauamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

9. Ehemaliges Industriegleis

9.1. Gestaltung

Das ehemalige Industriegleis ist von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, frei zu halten.

Die Gestaltung des ehemaligen Industriegleises ist mit dem Stadtbauamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

9.2. Verkehr

Durchgangsverkehr über das ehemalige Industriegleis ist unzulässig. Zwischen den zwei Bauabschnitten (siehe baurechtlicher Rahmenplan) ist im Bereich des ehemaligen Industriegleises eine Durchfahrtsperre zu errichten, die für Rettungsfahrzeuge leicht zu entfernen ist.

Eine Befahrung des ehemaligen Industriegleises als Zufahrt zu oberirdischen Stellplätzen ist zulässig.

Eine Absperrung der Fläche für Fußgänger und Radfahrer ist unzulässig.

10. Derivationskanal

Der Fuß- und Radweg entlang des Derivationsgrabens ist als Grünbereich auszubilden.

Bauliche Anlagen aus Festungs- oder Gründerzeit (Schleusen, Wehre, Aufmauerung, Einläufe, Brücken etc.) müssen erhalten bleiben.

Parallel zum Derivationskanal ist beidseitig der Böschungsoberkante (Oberkante Ufer) ein Streifen von mindestens 5 m von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Bestimmungen des Wasserrechts sind einzuhalten. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist erforderlich.

11. Anger

Eine Befahrung des Angers ist unzulässig. Eine Ausnahme bildet die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge und die Pelletversorgung. Umzugsverkehre sind ausschließlich über das private Grundstück abzuwickeln.

12. Baumstandorte

Ein Abweichen von den im baurechtlichen Rahmenplan dargestellten Baumstandorten ist zulässig, wenn dies einvernehmlich mit dem Stadtbauamt der Stadt Landau abgestimmt ist.

13. Denkmalschutz und Gestaltungssatzung

Die Flächen und Anlagen des Industriegleises und des Derivationsarmes der Queich in den Bereichen nördlich und östlich des Nordrings werden derzeit einer Prüfung auf Denkmaleigenschaften und Einrichtung einer oder zweier Denkmalzonen unterzogen.

14. Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen, die dem Grundwassermonitoring dienen. Diese sind bei einer Bebauung entweder zu erhalten oder nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde und der Fachbehörde SGD Süd-Regionalstelle Wasserwirtschaft an anderer Stelle neu zu errichten.

15. Trafostation

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation (siehe baurechtlicher Rahmenplan). Diesbezüglich sind Abstimmungen mit dem Stadtbauamt Landau erforderlich.