



# Abschlussbericht

zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff BauGB)  
für das Gebiet der ehemaligen französischen Kaserne „Mangin“  
(heute "Quartier Vauban") in Landau in der Pfalz



## 1. Übersicht, Daten, Gebiet (Datum)

Die ehemalige Kaserne „Mangin“ (heute „Quartier Vauban“) liegt im Süden der Stadt Landau in der Pfalz, westlich der Weißenburgerstraße (siehe Anlage 1).

Entstanden ist die ehemalige Kaserne des 18. königlich-bayerischen Infanterieregiments in der Zeit von 1890 – 1914. Zwischen 1918 und 1930 gehörte die Pfalz zu Frankreich, weshalb die Kaserne von französischem Militär genutzt wurde. 1936 wurde sie als Wehrmachtskaserne der Nationalsozialisten genutzt. In dieser Zeit wurden einige Neubauten errichtet. Ab dem Jahr 1946 war die Kaserne „Mangin“ erneut französische Kaserne. 1994 wurde sie frei gegeben.

### 1.1 Vorbereitende Untersuchung

Am 10.09.1991 hat der Rat der Stadt Landau in der Pfalz für das ehemalige Kasernengelände „Quartier Mangin“ in der Gemarkung Landau, südlich der Lazarettstraße, westlich der Weißenburger Straße, nördlich der Dörrenbergstraße und östlich des Wohngebietes Monclar (Flurstücke Nr. 2368/2, 2438/16) die Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 6 und 7 Wohnbaurleichterungsgesetz (WoBauErlG)<sup>1</sup> eingeleitet. Der Beschluss wurde am 28.11.1991 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 29.04.1993 – 04.06.1993 beteiligt.

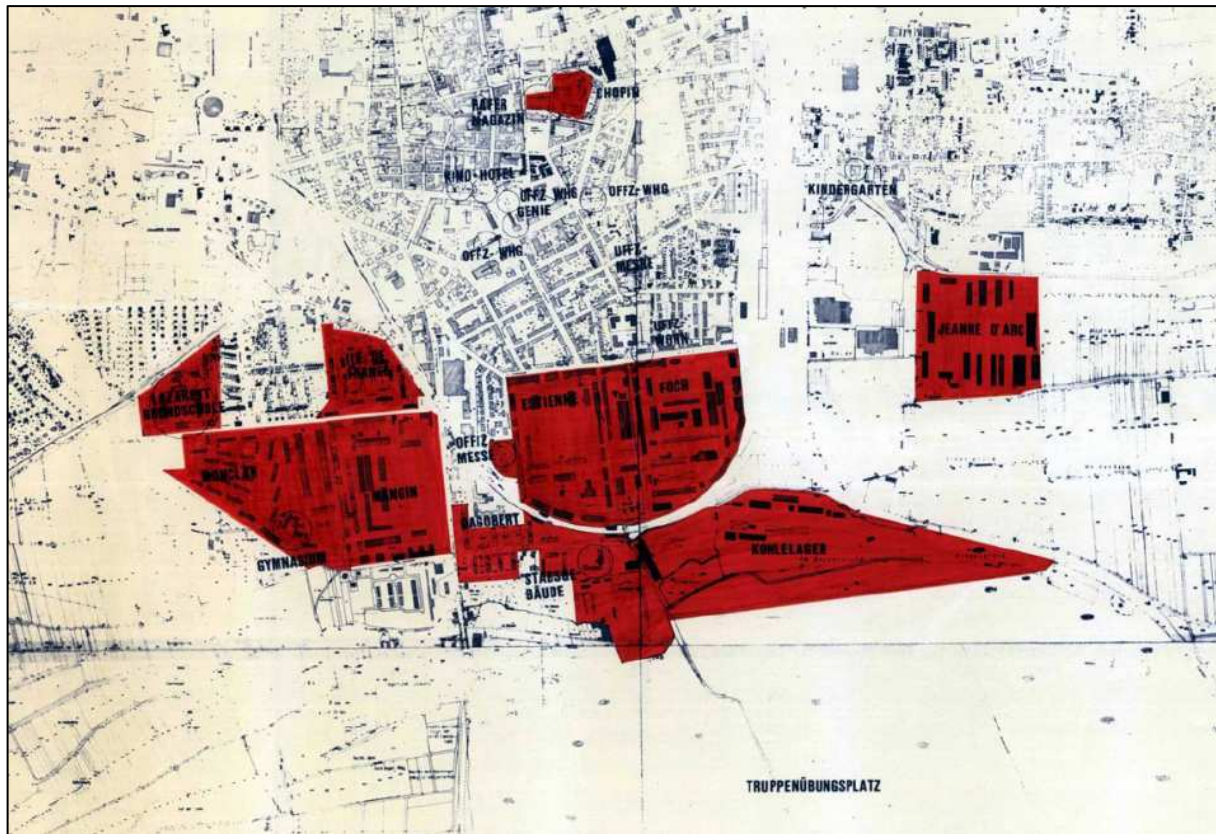
Abb. 1: Luftbild aus den 1990ern



<sup>1</sup> Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaurleichterungsgesetz wurde das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das Baugesetzbuch eingeführt (§§ 165 – 171 BauGB).

Grundlage und Rahmen für die vorbereitenden Untersuchungen war ein Nutzungskonzept auf Flächennutzungsplanebene (siehe Abb. 2). Aufgabe war es, die mit dem Abzug der französischen Streitkräfte frei werdenden rund 100 ha im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung in die gesamtstädtische Entwicklung zu integrieren. Die Größenordnung dieser Aufgabe war und ist durchaus mit der historischen Entfestigung der Stadt im Jahre 1872 vergleichbar. Die städtebauliche Entwicklung der Kaserne „Mangin“ war einer der Bausteine der gesamtstädtischen Konversionsstrategie.

Abb. 2: Konversionsstrategie 1990 – vorgesehene Entwicklungsbereiche



(Quelle: Stadt Landau)

Der Voruntersuchungsbericht der DSK wurde im November 1996 fertig gestellt und hatte folgende Inhalte:

- Darlegung der Aufgabenstellung/ des Untersuchungsauftrages
- Einordnung des Untersuchungsgebietes
  - o Bestandsaufnahme und -analyse des Untersuchungsgebietes (Gebietsbeschreibung, Erschließungssituation, Altlasten, umgebende Nutzungsstruktur, umgebende Bau- und Grünstruktur, äußere Verkehrserschließung und ÖPNV, planungsrechtliche Verhältnisse)
  - o Einordnung in die Stadtentwicklung (Schwerpunkte der bisherigen Stadtentwicklung und Darlegung der geplanten Entwicklung)
- Darlegung des Bedarfs an Wohnstätten
- Kommunale Zielsetzungen
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers
- Zustimmung der Bedarfsträger
- Vorschlag zur Abgrenzung des Entwicklungsbereiches
- Zeit- und Maßnahmenplan

- Prüfung der Wirtschaftlichkeit (Kosten- und Finanzierungsübersicht)
- Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 165 BauGB
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Der Bericht macht deutlich, dass die Aufbereitung und Umsetzung des Areals „Mangin“ von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Landau ist und dass die Voraussetzungen für die Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß Baugesetzbuch erfüllt sind.

## 1.2 Verfahrensart

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung war, dass das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur erfolgreichen Konversion des ehemals militärisch genutzten Gebietes „Quartier Mangin“ geeignet und erforderlich war. Die anderen Verfahren nach dem allgemeinen Städtebaurecht, wie beispielsweise Umlegung oder städtebaulicher Vertrag, können die Realisierung der städtebaulichen und sonstigen Ziele der Stadt Landau nicht gewährleisten. Durch die Koordination der Beteiligten und Bündelung kommunaler Interessen im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist eine starke Straffung des Verfahrens möglich.

In der vorbereitenden Untersuchung wird dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB erfüllt sind.

Die Umsetzung der kommunalen Ziele wird durch die alleinige Verfügungsgewalt (der Bund hat das gesamte Gebiet an die Stadt veräußert) und durch die alleinige Steuerung der Stadt gewährleistet.

## 1.3 Größe des Entwicklungsgebietes, Übersichtsplan

Das Entwicklungsgebiet „Quartier Mangin/ Quartier Vauban“ umfasst mit ca. 14,5 ha das gesamte Areal der ehemaligen Kaserne „Mangin“ (siehe Anlage 1).

Von dem Gesamtgebiet (14,5 ha) entfallen auf das Nettobauland 9,3 ha (64,4%). Der öffentliche Flächenanteil mit ca. 5,2 ha (35,6 %) gliedert sich auf in Verkehrsflächen ca. 2,2 ha (15,4 %) und Grünflächen ca. 3 ha (20,2%).

## 1.4. Entwicklungssatzung, Inkrafttreten, Änderungen

Am 11.03.1997 beschloss der Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Quartier Mangin“.

Dieser wurde durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz am 04.04.1997 genehmigt.

Am 12.06.1997 wurde die Entwicklungssatzung im Amtsblatt veröffentlicht und die Satzung trat in Kraft.

Änderungen der Satzung gab es nicht.



## 1.5 Gebietsänderungen im Laufe des Verfahrens

Es gab keine Gebietsänderungen des Entwicklungsgebietes während des Verfahrens.

## 1.6 Einsatz eines Entwicklungsträgers

Mit der Erarbeitung des Berichtes über die Gründe, die die förmliche Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Quartier Magin“ rechtfertigen, wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft mbH im Dezember 1997 (Entwicklungsträgervertrag vom 05./09.12.1997) beauftragt.

Mit dem städtebaulichen Vertrag vom 09.09.1998 wurde der DSK als Entwicklungsträger und Treuhänder gemäß § 167 BauGB die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme „Quartier Mangin“ übertragen. Grundlage ist der Entwicklungsträgervertrag vom 05./09.12.1997.

Die DSK wurde mit der Durchführung der Entwicklung beauftragt und betreut das Verfahren bis zum derzeitigen Stand. Zu den Aufgaben gehören:

- Vorbereitung der Entwicklung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Bodenordnung (u.a. Altlastensanierung)
- Freilegung und Erschließung
- Modernisierungs- und Baumaßnahmen
- Finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens (inkl. Grundstücksvermarktung und -verkauf).

## 1.7 Städtebauliche Planungen

### 1.7.1 Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier Mangin“

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes wurde der städtebauliche Rahmenplan „Quartier Mangin“ entwickelt.

#### Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Hierzu wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgerufen. Der Beschluss hierzu erfolgte am 24.05.1994 durch den Stadtrat. Er wurde unter der Maßgabe ausgelobt, ein Wohnquartier einschließlich Dienstleistungs- und Folgeeinrichtungen auszurichten, das folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Integration der Neubebauung in die bestehende Stadtstruktur,
- eine der Lage und Nutzung angemessene Dichte,
- Berücksichtigung der spezifischen, nicht großstädtischen städtebaulichen Struktur Landaus,
- Entwicklung neuer Ideen für das städtische gartenbezogene Wohnen, das auch eine Bebauung bis zu vier Geschossen einschließt,
- Berücksichtigung neuer Wohn-Gebäudetypen, die nicht dem üblichen Geschosswohnungsbau entsprechen,
- Integration der denkmalwerten Gebäude,
- Integration des erhaltenswürdigen Grünbestandes,
- Definition von fünf Entwicklungsabschnitten aufgrund der Größe der Gesamtanlage,
- Schaffung einer quartiersbezogenen Versorgung.

Das Preisgericht (Sitzung am 31.03.1995) erkannte der Wettbewerbsarbeit des Büros AV1 (Kaiserslautern) den ersten Preis zu (siehe Abb. 3), welches sich durch eine besondere „Robustheit“ und eine schlüssige Gesamtstruktur auszeichnete.

Abb. 3: Wettbewerbsarbeit des Büros AV1 – Quartier Mangin



(Quelle: Büro AV1, Kaiserslautern)

In der Sitzung am 23.05.1995 beschloss der Stadtrat, den Entwurf des ersten Preisträgers zur Grundlage der weitergehenden Planung zu machen und das Büro AV1 zu beauftragen, zur Konkretisierung und Überarbeitung seines Wettbewerbsentwurfs einen detaillierten Rahmenplan zu erstellen.

Parallel wurde das Büro Schmitt beauftragt, eine Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen und eine landschaftspflegerische Begleitplanung (Grünordnung) zu erarbeiten.

Im Ergebnis sollte ein attraktives Wohngebiet, das die historisch wertvolle Bausubstanz erhält, aber auch neue städtische Wohnformen ermöglicht, entstehen. Unter dem Motto „gartenbezogenes Wohnen“ wurden in 5 Bauabschnitten ca. 320 Wohneinheiten mit den dazugehörigen gebietsbezogenen Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen. Darüber hinaus wurden ca. 170 Wohnungen für Studierende geplant. Ende November 2014 wohnen insgesamt 767 Einwohner im Quartier Vauban. Davon sind ca. 1/3 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. In der Studierendenwohnanlage (3 Gebäude) wohnen 133 Personen.



### 1.7.2 Bebauungsplan

Zur Sicherung und Umsetzung des Rahmenplanes wurde am 11.03.1997 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „C21“ („Quartier Vauban“) vom Stadtrat gefasst. Der Geltungsbereich ist identisch mit der Entwicklungssatzung. Er umfasst den Bereich südlich der Lazarettstraße, westlich der Weißenburger Straße, nördlich der Dörrenbergstraße und östlich des Wohngebietes Monclar (Flurstücke Nr. 2368/2, 2438/16) in der Gemarkung Landau. Rechtskräftig wurde der Bebauungsplan am 28.09.1999.

Durch die Erfahrungen im ersten Bauabschnitt mit den unterschiedlichen architektonischen Ansätzen in der Gestaltung der Baukörper, die durch die offenen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans bedingt waren, wurde für den 2. Bauabschnitt ein Architektenforum durchgeführt. Die Zielsetzung war, für das Gebiet städtebauliche und gestalterische Grundlagen zu erarbeiten, die zu vorbildlichen Lösungen einer qualitätsvollen Gestaltung der einzelnen Baukörper und möglichen Gebäudetypen beitragen sollten. Durch den qualitativen Anspruch an den Wohnungsbau sollte das Quartier eine eigene Identität erhalten.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des durchgeführten Architektenforums für die Bebauung des 2. und 3. Bauabschnitts im Quartier Vauban und der Erfahrungen aus der Entwicklung des 1. Bauabschnitts wurde im Jahr 2002 die Änderung der Bebauungsplanes C 21 beschlossen, um die erarbeiteten städtebaulichen und gestalterischen Grundlagen öffentlich-rechtlich zu sichern. Während des Bebauungsplanänderungsverfahrens konnte über intensive Bauberatungen und privatrechtliche Vereinbarungen (Kaufvertrag und Merkblatt, siehe Abb. 4 und Anlage 3) im 2. und 3. Bauabschnitt die Qualität der Bebauung weitgehend gesichert werden. Der geänderte Bebauungsplan mit einer Vielzahl gestalterischer Festsetzungen trat am 09.10.2008 in Kraft (Anlage 2).



Abb. 4: Broschüre zur Bauberatung

Eine kleinere Teiländerung wurde im Zuge des Baus einer Studierendenwohnanlage und der Notwendigkeit der Errichtung von Garagen zu Einfamilienhäusern erforderlich. Die 1. Teiländerung trat am 04.07.2013 in Kraft.

### 1.8 Beendigung der Durchführung/ Aufhebung der Entwicklungssatzung

Nachdem die wesentlichen Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht wurden, hat die Stadt Landau die Entwicklungssatzung am ..... (Stadtratsbeschluss) aufgehoben.

## 2. Inhaltliches

### 2.1 Gebietsstruktur, Ausgangslage, Probleme, Konflikte

Die gesamte Fläche des Entwicklungsgebietes war durch eine Nutzung als militärisches Kasernengelände geprägt. Auf der Fläche vorhanden waren Büros, Arrestzellen, ein Kasino, eine Werkstatt, Garagen, eine Sporthalle, Unteroffiziersgebäude, Benzinlager, Tankstellen und viele weitere für militärische Zwecke erforderliche Nutzungen (siehe Anlage 4).

Ende 1990 wurde bekannt, dass die französischen Streitkräfte aus Landau abziehen. Hierdurch ergaben sich für die Stadt Landau Planungsaufgaben von außerordentlicher Größenordnung. Auf der Flächennutzungsplanebene wurde untersucht, welchen Gebietskategorien die frei werdenden Flächen zuzuordnen sind. Aus den Bedingungen des Bestandes und der angrenzenden Stadtbereiche ergab sich in Verbindung mit den strukturpolitischen Zielen der Stadt ein Nutzungskonzept, das vom Stadtrat für die weiteren Planungsschritte zugrunde gelegt wurde.

Für das „Quartier Mangin“ wurde die Nutzung „innerstädtisches Wohnen“ festgelegt. Hierzu bedurfte es jedoch einer kompletten städtebaulichen Neuordnung. Denn die technische Infrastruktur war für die neue Nutzung nicht mehr verwendbar. Weiterhin waren Altlasten in Form von Bodenkontaminationen vorhanden. Viele der militärischen Zweckbauten waren nicht mehr erhaltenswürdig und bedurften des Abrisses. Mit den erhaltenswerten Gebäuden musste die neue Nutzung denkmalgerecht vereinbart werden.

Insgesamt wurde durch die Problemstellung deutlich, dass die Komplexität der zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange eine ganzheitliche, zeitlich koordinierte, auf die Stadt- und Bevölkerungsstruktur abgestimmte Umsetzung erfordert.

### 2.2 Ziele (erreichte und nicht erreichte)

#### Ordnungsmaßnahmen

- Beseitigung von Altlasten
- Herbeiführung einer effizienten Bodennutzung
- Neuordnung der Infrastruktur

#### Nutzungen

- Umsetzung eines innerstädtischen/ innenstadtnahen Wohngebietes. Anvisiert war die Errichtung von 400 – 600 neuen Wohneinheiten in 4 bis 5 Bauabschnitten. Geschaffen wurden ca. 320 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Die Wohnanlage für Studierende verfügt über 170 Wohneinheiten. Insgesamt wurden weniger Reihenhäuser und mehr freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet, da hierfür die Nachfrage höher war. Ende November 2014 wohnen insgesamt 767 Einwohner im Quartier Vauban. Davon sind ca. 1/3 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. In der Studierendenwohnanlage (3 Gebäude) wohnen 133 Personen.
- Schaffung einer dem Stadtteil entsprechenden Nahversorgung mit Handel und Dienstleistungen, ggf. Verbesserung der Regionalversorgung durch Handel- und Dienstleistungsangebote im Bereich der Lazarett-, Dörrenberg- und Weißenburgerstraße, gleichzeitig Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Befriedung der Ansprüche an Erholung und Freizeitgestaltung durch Ausweisung von Grünanlagen, Kinderspielflächen u.a.



- Schaffung erforderlicher Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindergarten, Hort, Schule.

#### Architektur

- Einbindung der denkmalwerten Gebäude in die städtebauliche Konzeption.
- Schaffung städtischer Wohnformen.
- Schaffung eines Angebotes an unterschiedlichen Wohnformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser).

#### Erschließung, Ver- und Entsorgung, Freiflächen

- Straßenverkehrliche Anbindung an das vorhandene Netz und Beachtung beabsichtigter Änderung der äußeren Verkehrserschließung.
- Berücksichtigung einer umweltschonenden erschließungstechnischen Ver- und Entsorgung (z.B. Anlage von Versickerungsflächen, Minimierung von Versiegelungsflächen, Bau von Zisternen u.a.).

#### Bodenpolitik

- Einflussnahme auf die Vergabe von Baugrundstücken an bestimmte Bevölkerungsgruppen.
- Direkte Zuführung der Baugrundstücke an Bauwillige.
- Konzentration der Entwicklung verdichteter Wohnformen auf die Innenstadt.
- Bereitstellung von preiswertem innerstädtischem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

#### Baurechtschaffung

- Siehe Punkt 1.7.2.

Die Ziele wurden weitestgehend erreicht.

Zum Abschluss der Maßnahme verbleiben keine der gesamten Baugrundstücke im Eigentum der Stadt.

### 2.3 Zahlen (Ordnungsmaße, Baumaßnahmen, Erschließungsanalyse)

Die Ausgaben für die Ordnungsmaßnahmen (Vorbereitende Bodenordnung einschl. Grunderwerb, Bodenordnung einschließlich Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken), Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und sonstige Ordnungsmaßnahmen hatten mit rund 11,84 Mio. € den wesentlichen Anteil an den zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von rund 14,9 Mio. €.

### 2.4 Wichtigste Projekte (Nutzungen) und Fotos

In Anlage 5 sind Fotos zu den wichtigsten Projekten dargestellt. Anhand der Luftbilder sind die bodenordnenden Maßnahmen, v.a. der Abbruch von Gebäuden gut ablesbar.

Die Abbildungen zur Rahmenplanung, zum Modell sowie die Luftbilder mit der baulichen Entwicklung zeigen deutlich das robuste städtebauliche Gerüst, das Erschließungskonzept sowie das grünordnerische Konzept (siehe auch Fotos zu Neubauten).

Erfolgreich war auch die Sanierung der Bestandsgebäude. Ein Teil der Bestandsgebäude wurde zu Wohnzwecken genutzt. In zwei Gebäuden befinden sich die Montessori-

Schule mit Kinderhaus und ein Waldorfkindergarten. Voraussichtlich Ende 2015/Anfang 2016 errichtet die Montessorischule einen Erweiterungsbau.

Weitere Fotos stellen Beispiele der Wohnbebauung dar, den Nahversorger sowie die im Jahr 2014 fertig gestellte Studierendenwohnanlage.

## 2.5 Rechtsstreitigkeiten

Im Rahmen der mit Städtebaufördermitteln geförderten Maßnahmen gab es keine Rechtsstreitigkeiten.

## 2.6 Gesamtfazit

Wie die Finanzübersicht belegt, war die Unterstützung durch Städtebaufördermittel ein wesentlicher Faktor, der die Vorbereitungsarbeiten für die Freilegung und Altlastensanierung des Geländes und alle aufbauenden Vorhaben möglich und finanzierbar machte.

Die Ziele wurden erreicht. Es wurde ein attraktives innenstadtnahes Wohngebiet entwickelt in einer robusten städtebaulichen und grünordnerischen Struktur. Als Wohnformen wurden freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser errichtet. Eine Sonderform stellt die Studierendenwohnanlage dar. Daneben wurden auch Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Kindertagesstätte) und diverse Spielplätze realisiert.

Insgesamt konnte das Konversionsprojekt im Wege einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgreich umgesetzt und ein attraktives und nachhaltiges innerstädtisches Wohngebiet entwickelt werden. Ohne die Städtebaufördermittel wäre die Entwicklung der Konversionsfläche „Mangin“/„Quartier Vauban“ in dieser Form nicht möglich gewesen.

# **3. Finanzierungsübersicht**

## 3.1 Gesamtkosten

Bis zum Ende des Jahres 2014 sind Gesamtkosten der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von 16.298.128,08 € an förderfähigen Kosten angefallen.

## 3.2 Zuwendungsfähige Kosten

Bis zum Ende des Jahres 2014 sind 14.853.735,91 € an zuwendungsfähigen Kosten des Städtebauförderprogramms nachgewiesen worden.

Hinzu kommen 1.444.392,17 € an nicht förderfähigen Kosten.

## 3.3 Fördermittel: Bund, Land, Kommune

Zum Ende des Jahres 2014 wurden Städtebaufördermittel (Bund und Land) in Höhe von effektiv 1.163.978,08 € abgerufen. Als Komplementärmittel der Kommune wurden 617.915,09 € eingesetzt.

### 3.4 Maßnahmenbedingte Einnahmen/Ausgleichsbeträge, Grundstücksverkaufserlöse, Sonstiges

Bis zum Ende des Jahres 2014 sind folgende zweckgebundene Einnahmen erzielt worden:

|                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen a. Erbbaurecht | 12.586.689,43 € |
| Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte          | 661,25 €        |
| Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung                  | 71.394,05 €     |
| Bewirtschaftungsüberschüsse Treuhandvermögen                   | 190.085,83 €    |
| Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen            | 379.014,51 €    |

Landau im Juni 2015

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Bebauungsplan C21

Anlage 3: Broschüre zur Bauberatung der Bauabschnitte IV und V.

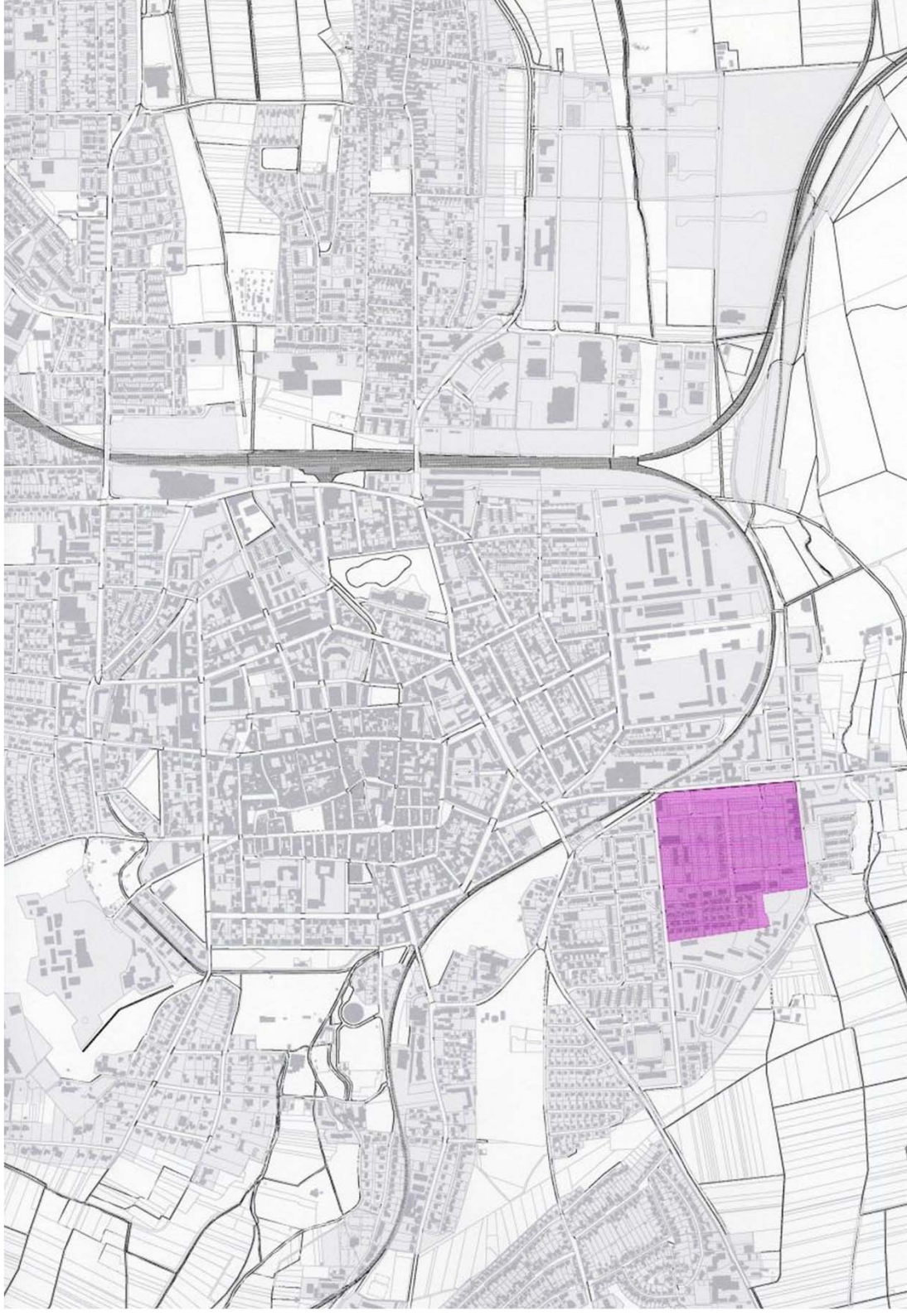
Anlage 4: Plan der Kaserne „Mangin“

Anlage 5: Fotos zu zentralen Projekten



# QUARTIER VAUBAN

QV,  
Übersichtsplan







11. Allgemeine Vorgrube (§ 4 BauVO)

12. Mischgrube (§ 6 BauVO)
- 3.1. Bauteile

3.2. Baugruppe
- 0 3.3. Offene Bauweise

8 3.4. abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung 13)

→

←

↗

↖

3.5. Stellung der Gebäude (aufgabe 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100)
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauOB)

5.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen (einschließlich Fuß- und Radwege)

5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Querschnitte mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten

5.3. Öffentliche Parkfläche

5.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.5. Straßenbegrenzungslinie

6.1. Flächen für die Rückhaltung und Veränderung von Niederschlagswasser

6.2. Flächen für die Fernwärmeversorgung

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauOB)

7.1. Öffentliche Grünflächen

8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze

8.2. Anpflanzen von Bäumen

8.3. Erhaltung von Bäumen

8.4. Baum Bestand als Hinweis

9. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauOB)

9.1. Umgrenzung von Gemeindeflächen (Einzelbau), die den Denkmalschutz unterliegen

9.2. Einzelbau (unabhängige Kulturbauwerke), die den Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen

10.1. Flächen für Maßnahmen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, hier: Flächen für Parkplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauOB)

10.2. Mit Geh- (G) Fahr- (F) und Lärmschutzbereich (L) zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauOB)

10.3. Abgrenzung unzureichender Nutzungen, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 9 (1) Nr. 13 BauOB i. V. m. § 4 BauVO)

10.4. Lärmschutzbereich III nach DIN 4109

10.5. Lärmschutzbereich IV nach DIN 4109

10.6. Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauOB)

10.7. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Der Bebauungsplan C21 Änderung „Quartier Vauban“ beruht auf dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan C 21. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Landau in der Pfalz fand am 28. September 1999 statt. In Kraft getreten ist dieser am 14. Februar 2000.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1. Gesetz vom 27. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2316)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) April 1999 (BGBl. I S. 468) in der Fassung vom 1. März 1993, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 468)

3. Planfeststellungsbeschluss vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2007 (GVBl. S. 105)

5. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 28. Mai 2008 (GVBl. S. 79, 81)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
§ 9 (1) Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
- | Teilbereich | GR | GR | TH | Bauweise | Haarform                | Dachform                                                                |
|-------------|----|----|----|----------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| WA 1        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 2        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 3        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 4        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 5        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 6        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 7        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 8        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 9        | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 10       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 11       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 12       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 13       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 14       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 15       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 16       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 17       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 18       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 19       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 20       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 21       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 22       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 23       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 24       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 25       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 26       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 27       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 28       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 29       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 30       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 31       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 32       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 33       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 34       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 35       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 36       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 37       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 38       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 39       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 40       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 41       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 42       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 43       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 44       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 45       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 46       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 47       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 48       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 49       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 50       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 51       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 52       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 53       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 54       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 55       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 56       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 57       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 58       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 59       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 60       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 61       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 62       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 63       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 64       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 65       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 66       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 67       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 68       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 69       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 70       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 71       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 72       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 73       | GR | GR | TH | offen    | Ein- und Zweigeschossig | 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100 |
| WA 74       | GR | GR | TH | offen    |                         |                                                                         |



# ... Leben im Quartier Vauban



Quartier Vauban  
Bildung  
Verkehr / ÖPNV  
Kultur und Freizeit  
Infrastruktur  
Wirtschaft  
Energie

gute Gründe für Landau

## ... Hier will ich wohnen .....

- ... in einem Quartier der kurzen Wege, durchgrünt, gartenbezogen und frei von Durchgangsverkehr.
- ... in einem Wohngebiet, in dem sich Alt und Jung gleichermaßen wohl fühlen, in dem das Zusammenleben von Generationen nicht nur propagiert, sondern auch gelebt wird.
- ... in einer Siedlung, in der die Geschichte des Ortes sichtbar ist und die Individualität des Bauens nicht auf Kosten der Identität des Ganzen geht.

Wohnen in Landau bedeutet Wohnen zwischen Karlsruhe und Mannheim mit günstiger Verkehrsanbindung, Wohnen in einer reizvollen Weinbauregion mit vielseitiger Landschaft, Wohnen in einer Stadt mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Wohnen in einer Region mit gesunder Wirtschaftsstruktur.

Die bevorzugte Lage des Quartier Vauban zeichnet sich aus durch die fußläufige Erreichbarkeit der Landauer Innenstadt, den Übergangsbereich zur freien Landschaft und die direkte Nähe zu Bildungs- und Versorgungseinrichtungen.

Klare Bau- und Gestaltungsvorgaben, gemeinsam entwickelt mit Architekten und Stadtplanern, sichern die Qualität und damit die Werthaltigkeit der Bebauung. Aufgrund der großzügig bemessenen öffentlichen Grünflächen, der teilweise denkmalgeschützten Gebäudesubstanz an den Gebietsrändern und den vielfältigen Raumstrukturen entsteht ein durchgrüntes Wohngebiet höchster Qualität.

Zwei Drittel der insgesamt rund 15 Hektar Gesamtfläche sind inzwischen entwickelt, 2007 beginnt die Bebauung des letzten Drittels. Unter anderem stehen knapp 40 Bauplätze in städtischem Eigentum für Einzel- und Doppelhäuser zum Verkauf. Auf ihnen sollen individuell geplante, hochwertig gestaltete und zeitgemäße Eigenheime entstehen.

Auf den folgenden Seiten werden Ihnen die Grundzüge der Planung sowie städtebauliche und gestalterische Vorgaben für das Baugebiet erläutert. Sie gelten für alle Bauinteressenten im Gebiet, ergänzen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und bilden die Grundlage für die vom Stadtbauamt angebotenen Bauberatungen.

Lassen Sie sich überzeugen und diskutieren Sie die unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten mit Ihrem Architekten. Fragen Sie und planen Sie gemeinsam mit uns Ihr...

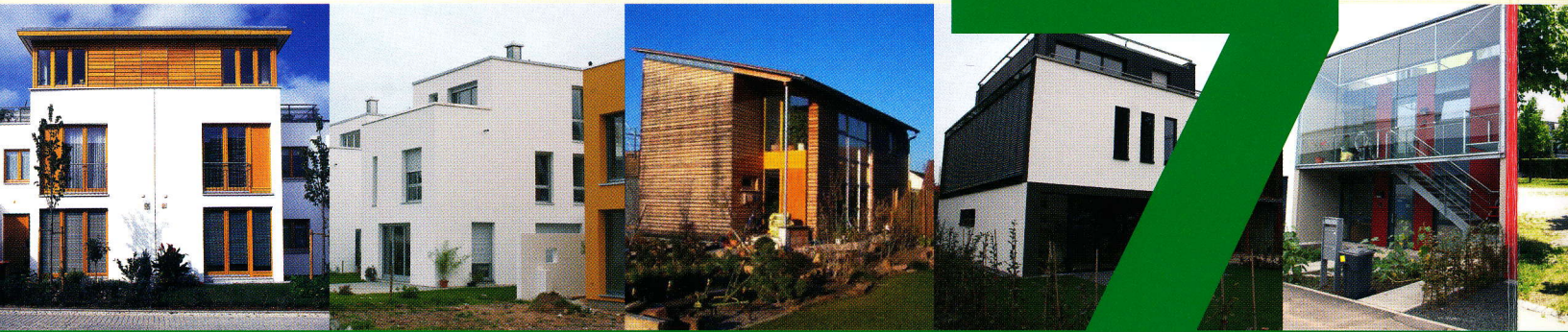
Informationsbroschüre für den IV. und V. Bauabschnitt



... Leben im Quartier Vauban ...



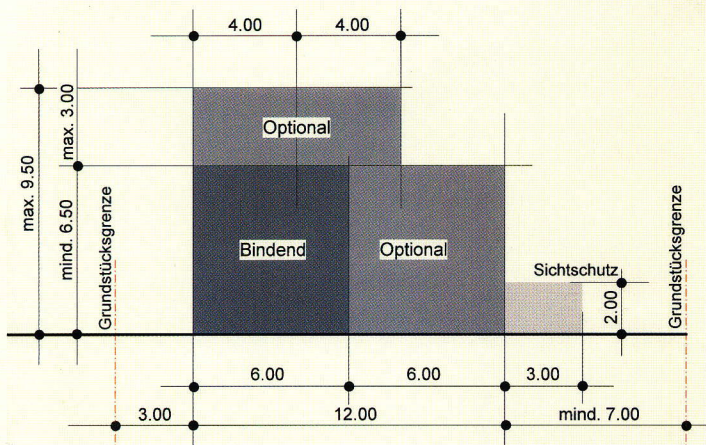
# ... Leben im Quartier Vauban



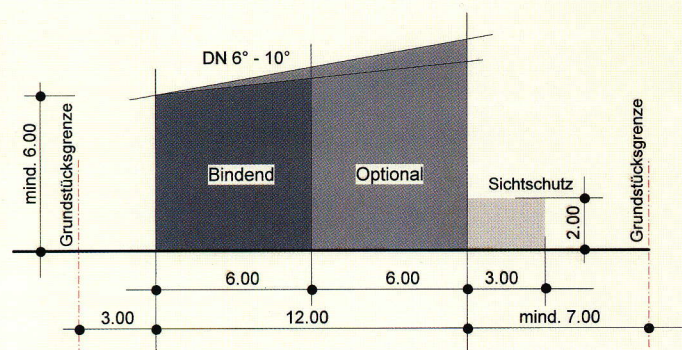
gute Gründe für Landau

## ... Zulässige Haustypen .....

Das Quartier Vauban entwickelt sich zu einem hochwertigen, jungen und modernen Wohngebiet, das durch zeitgemäße Architektur und das Leitbild des „gartenbezogenen Wohnens“ bestechen soll. Die vorgegebenen Flachdach- und Pultdachtypen definieren den modernen Charakter des Gebiets, Vorgaben zur Höhe und Geschossigkeit, Baulinien und Bautiefen bilden den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung. Innerhalb der vorgegebenen Grundkubaturen sind eine Vielzahl einzelner Gebäudetypen und unterschiedlicher Gebäudegrundrisse möglich, die die Individualität des Bauens fördern sollen und die unterschiedlichen Ansprüche der einzelnen Bauherren erfüllen können.



Systemschnitt Flachdach



Systemschnitt Pultdach

### IV. Bauabschnitt

#### Vorgaben:

- Penthousegeschoss optional
- Penthousegeschoss maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes
- Flachdach mit Neigung < 3 Grad zulässig
- Dachüberstände max. 25 cm
- Dachterrassen oder Loggien zulässig (keine vorgebauten Balkone)
- Fassadenfarben: Gedecktes Weiß, helle Grautöne, Farbtöne aus dem warmen Farbspektrum in Anlehnung an die denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung
- Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Glas, Naturstein

#### Empfehlungen:

- Dachbegrünung
- Keine Dachüberstände
- Durchgehende Dreigeschossigkeit auf der Nordseite
- Wechsel bei den Fassadenmaterialien
- Solaranlagen auf dem Dach oder in die Fassade integriert

### V. Bauabschnitt

#### Vorgaben:

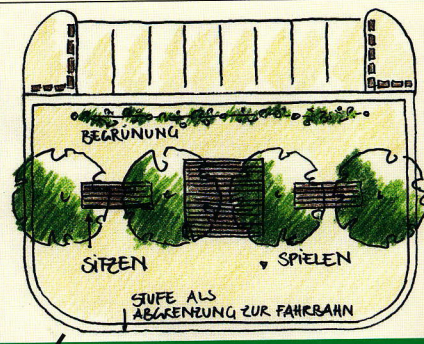
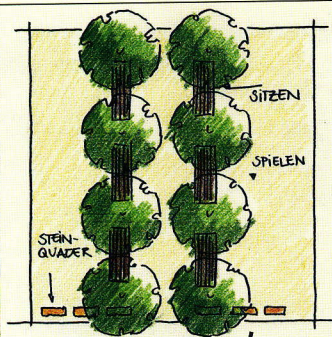
- Ausrichtung des Dachs (First) auf der Südseite
- Dacheindeckung: Zinkblecheindeckung, Trapez- oder Wellblech mit geringer Profilhöhe
- Dachüberstände max. 25 cm
- Balkone sind als vorgestellte Standbalkone nur innerhalb der optional überbaubaren Fläche zulässig
- Fassadenfarben: Farbtöne aus dem warmen Farbspektrum in Anlehnung an die denkmalgeschützten Gebäude in der Umgebung, gedecktes Weiß, helle Grautöne
- Fassadenmaterialien: Putz, Holz, Glas, Naturstein

#### Empfehlungen:

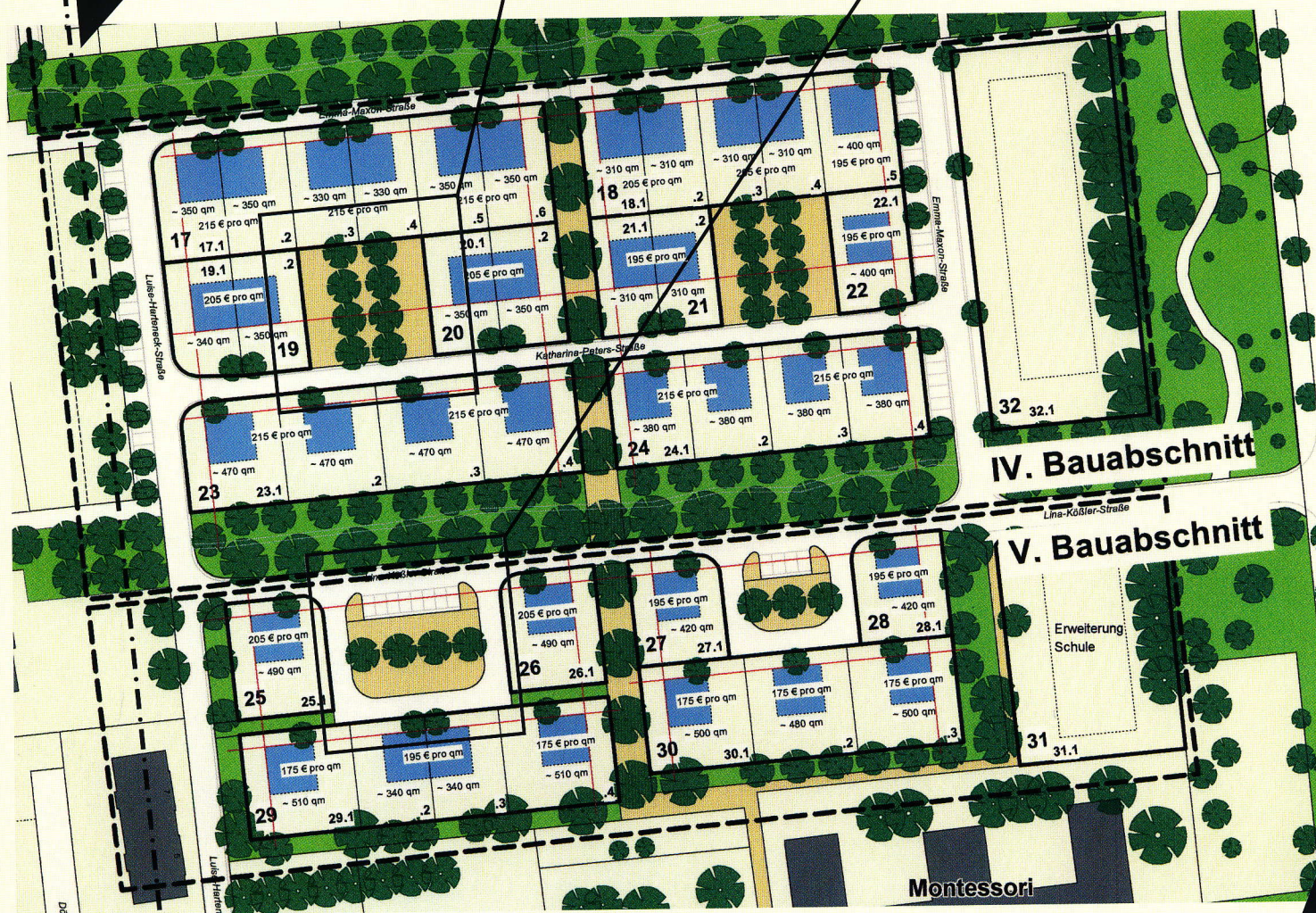
- Dachbegrünung
- Dachneigung 6 Grad
- Keine Dachüberstände
- Wechsel bei den Fassadenmaterialien
- Solaranlagen in die Fassade integriert

im Quartier Vauban .....





## Städtebauliches Konzept

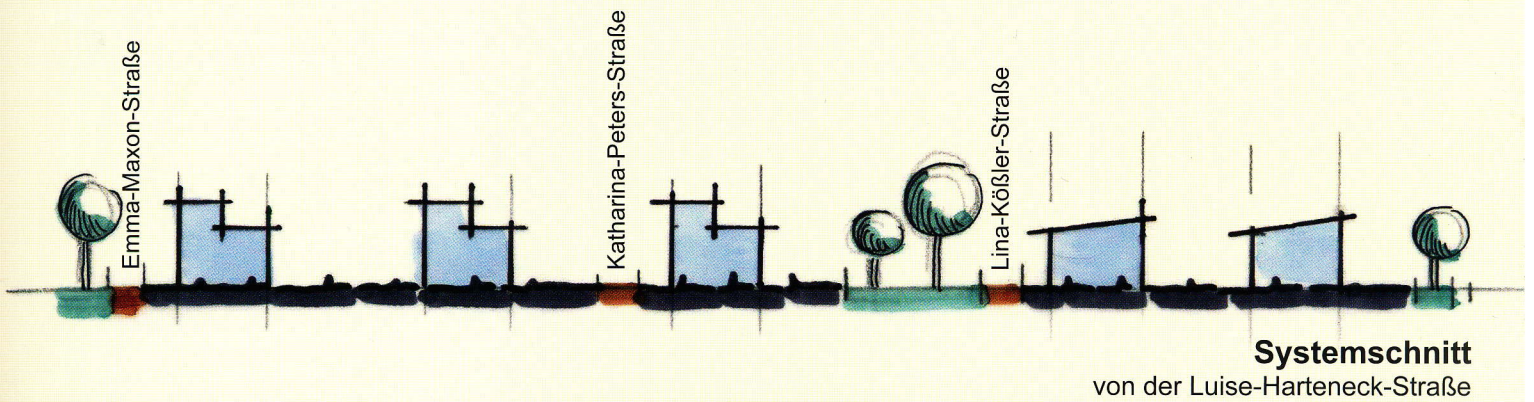


### Legende

- Bebauung (schematisch)
- öffentliche Grünfläche
- Gestaltete Platzfläche (öffentlich) Fuß- / Radweg
- Baulinie

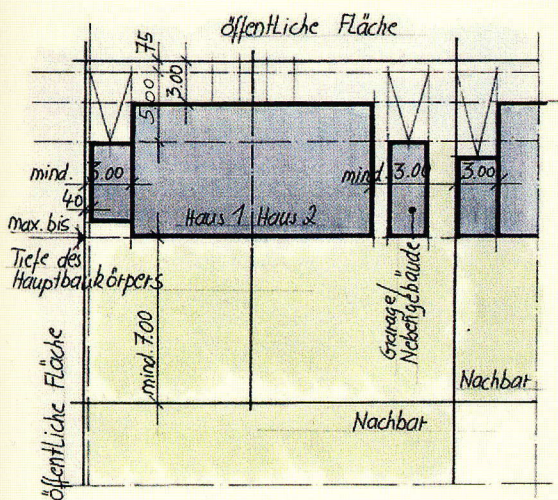
im Quartier Vauban





## .....Ausnutzung des Baugrundstücks .....

Mit einer geordneten Stellung von Hauptbaukörpern und Nebengebäuden und einer definierten Gartenzone sollen klare Raumstrukturen geschaffen werden und der Charakter des gartenbezogenen Wohnens gewahrt bleiben. Ausgewählte Vorgaben zur Gestaltung des Vorgartenbereiches sowie Mindestabstände zu öffentlichen Flächen sichern den formulierten Qualitätsanspruch für das Quartier Vauban. Innerhalb dieser Vorgaben soll auch bei der Ausnutzung und Gestaltung des Grundstücks jedem Bauherren genügend Spielraum gelassen werden, sein Grundstück entsprechend seinen Vorstellungen qualitativ zu gestalten. Damit wird dauerhaft die Werthaltigkeit der eigenen und aller benachbarten Gebäude gewährleistet.



### Bauliche Anlagen

#### Vorgaben:

- Grundflächenzahl gem. BauNVO: 0,4  
(=Grundstücksanteil, der überbaut werden darf: 40%)
- Nördliche Baulinie zwingend bei 3 m südlich der Erschließungsstraße  
*Parzellen 19-22: Südliche Baulinie zwingend bei 10 m nördlich der Erschließungsstraße*
- Sonstige Abstandsmaße beachten
- Zwingend zwei Stellplätze pro Wohneinheit
- Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude nur innerhalb der Bauflucht des Wohngebäudes  
*Ergänzung für Parzellen 19-22:*  
*Alternativ zur Bauflucht können Garagen und Carports auch südlich des Hauptbaukörpers angeordnet werden, in einem Korridor ab 0,4 m von der seitlichen Grundstücksgrenze (zwingend) und mindestens 5,75 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze*

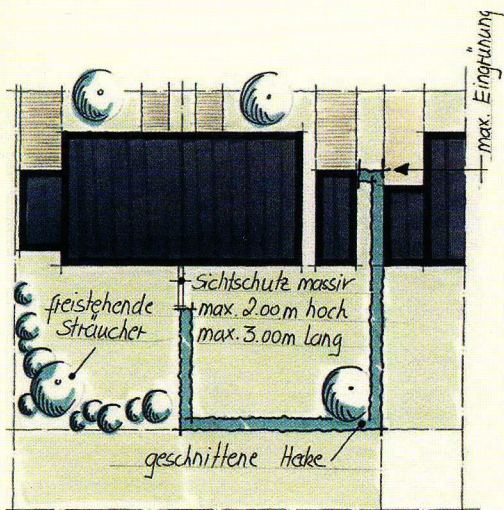
### Außenanlagen

#### Vorgaben:

- Vorgartenbereiche von Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten
- Einfriedungsverbot im Vorgartenbereich (keine Zäune, keine Hecken etc.)
- Befestigte Flächen im Vorgartenbereich in rotbraunem oder grauem Farbton
- Einfriedungen nur Zäune (Stahlgitter oder Maschendraht verzinkt) bis max. 1,20 Meter Höhe über nächstgelegene öffentliche Fläche und / oder Hecken und Sträucher bis max. 1,80 Meter Höhe gem. Pflanzliste B-Plan
- Ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum im Vorgartenbereich gem. Pflanzliste B-Plan und ein Obstbaum im Garten in Abstimmung mit der Stadt Landau
- Keine Auffüllungen, keine Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen

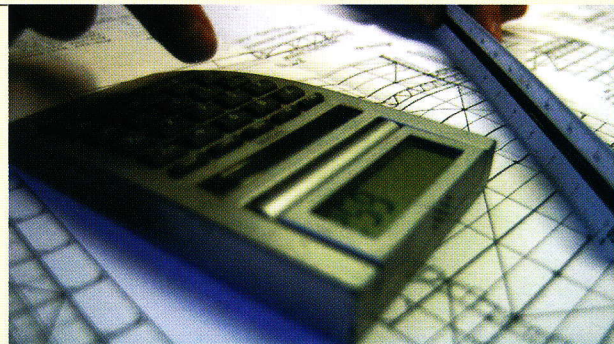
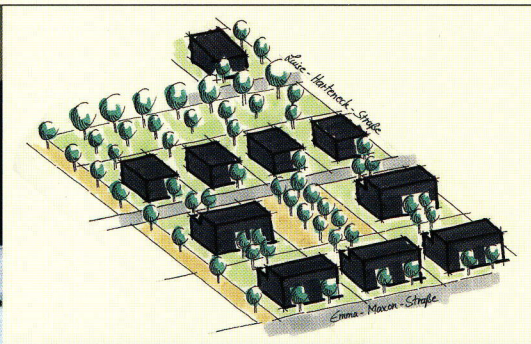
#### Empfehlungen:

- Bepflanzen des Vorgartenbereichs und des Gartens gem. Pflanzliste B-Plan / Begrünungsplan der Stadt Landau



..... im Quartier Vauban .....



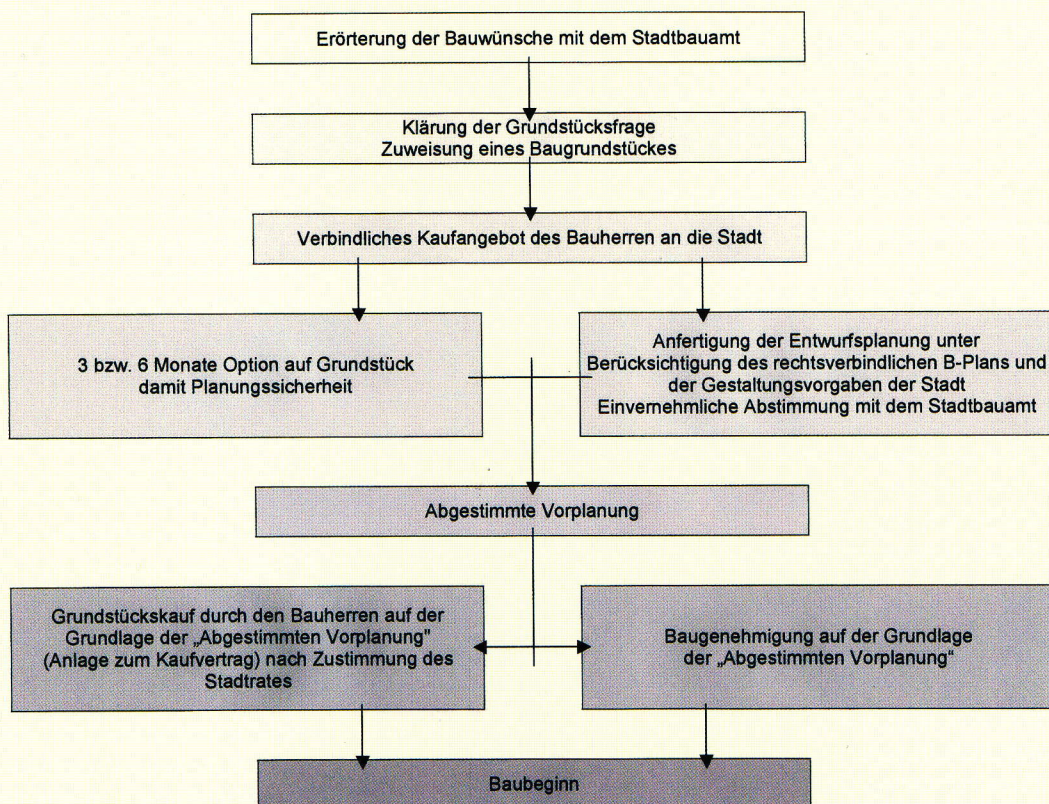


## .... Vom ersten Informationsgespräch bis zum Baubeginn .....

Sie melden sich bei der DSK Wiesbaden, dem Treuhänder der Stadt Landau oder vereinbaren einen Termin beim Stadtbauamt, um die Bauwünsche gemeinsam zu erörtern und die Grundstücksfrage zu klären (Verfügbarkeit, Preis, bauliche Vorgaben etc.).

Nach Klärung der Grundstücksfrage haben Sie einen Monat Zeit, über die DSK schriftlich ein verbindliches Kaufangebot an die Stadt zu richten. Sie bekommen auf der Grundlage dieses Angebotes eine dreimonatige Option auf das Grundstück, die im begründeten Einzelfall um weitere 3 Monate verlängert werden kann. Innerhalb dieser Zeit ist eine Vorentwurfsplanung zu erstellen und das Grundstück wird keinem anderen Bewerber angeboten. Die Planung für das Grundstück stimmen Sie mit dem Stadtbauamt der Stadt Landau einvernehmlich ab. Maßstab sind der Bebauungsplan, der um die in diesem Faltblatt dargestellten gestalterischen Festlegungen ergänzt wird. Liegt die Vorentwurfsplanung vollständig und abgestimmt vor, kann das entsprechende Baugrundstück erworben werden. Die Zustimmung durch den Stadtrat ist bei abgestimmter Vorplanung dann wahrscheinlich. Mit der abgestimmten Vorentwurfsplanung ist auch die Zulässigkeit des Vorhabens nach dem Baugesetzbuch sichergestellt, so dass für eine Baugenehmigung die Planung lediglich um die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Bestandteile ergänzt werden muss.

Mit der Baugenehmigung haben Sie die Möglichkeit, das Grundstück zu bebauen.







**gute Gründe für Landau**

## .....Anforderungen der Vorentwurfsplanung zur Abstimmung des Bauvorhabens .....

1. Lageplan mit klar ablesbaren Elementen wie Hauptgebäude, Nebengebäuden, Zufahrten / Zuwegungen etc.
2. Grundrisspläne mit Definition von Innen- und Außenräumen (Grundrisse von Innenräumen müssen nicht zwingend vorliegen)
3. Schnitte und Ansichten mit Vermaßung von Gebäuden und Gelände
4. Aussagen zu Materialien und Farben (Fassaden, Fenster, Dach, Geländer etc.)
5. Planung zu den Außenanlagen mit Aussagen zu Grundstückseinfriedungen und geplanten Materialien und Bepflanzungen im Vorgartenbereich

## .....Ansprechpartner .....

DSK  
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Werner Biedenbender  
Frankfurter Straße 39  
65189 Wiesbaden

Tel. Nr.: 0611 / 34 11 – 3172  
Fax.: 0611 / 34 11 – 3298  
e-mail: werner.biedenbender@dsk-gmbh.de

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung / Stadtentwicklung  
Christoph Kamplade  
Königstraße 21  
76829 Landau in der Pfalz

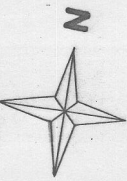
Tel.Nr.: 06341 / 13 – 431  
Fax.: 06341 / 13 – 88 431  
e-mail: christoph.kamplade@landau.de

## .....Herausgeber ..... Druck

Stadtbauamt Landau  
Abt. Stadtplanung / Stadtentwicklung  
April 2007

Druckerei Schmitt  
Landau





CITE MONTCLAR  
WOHNSEKTION

COLLEGE  
HOCHSCHULE

RAINDO WAGEN STR.

DÖRNBURG STR.

WELSENBURGER STRASSE

TERRAIN DE SPORT  
SPORTPLATZ

PARC A AUTO  
PARKPLATZ

- LEGENDE:**
- 1. BUREAUX
  - 2. LOCAUX DISCIPLINAIRES
  - 3. POSTE DE POLICE
  - 4. INFIRMERIE ET POSTE DE POLICE
  - 5. CENTRE MEDICO-SOCIAL
  - 6. BLOC D'INSTRUCTION
  - 7. BATIMENT TROUPE
  - 8. CHAMP DES MINES (AUMENT)
  - 9. PLACE D'ARMES
  - 10. ASNI POUR EXTINGUEUR
  - 11. MESS S/OFF
  - 12. ATELIER
  - 13. ARMRERIE
  - 14. GARAGE METALLIQUE
  - 15. TRIBUNAL MILIT. PRISON MILIT.
  - 16. CUISINE RECTORIO PRISON MILIT.
  - 17. PRISON
  - 18. POSTE POLICE, 75-80000, 75-80000
  - 19. CHARRAGE
  - 20. CENTRE FEA PHOQUE
  - 21. BATIMENT TROUPE
  - 22. BATIMENT S/OFF
  - 23. BATIMENT RECTORIO
  - 24. BATIMENT TROUPE
  - 25. GARAGE, METALLIQUE
  - 26. CHARRAGE A GIE
  - 27. POSTE DISTRIBUTEURS CIGARETTE
  - 28. GARAGE, ATELIER, LOGE TROUPE
  - 29. METALLIQUE
  - 30. Foyer, CHEN, MAGASIN
  - 31. BATIMENT TROUPE
  - 32. BATIMENT TROUPE
  - 33. CUISINE, RECTORIO
  - 34. AUBERT, BUIS
  - 35. ASNI POUR INTERNAL RADIOACTIV
  - 36. STAND DE TIR
  - 37. ASNI POUR EXTINGUEUR
  - 38. GARAGE, METALLIQUE
  - 39. MAGASIN
  - 40. GARAGE, METALLIQUE
  - 41. ATELIER
  - 42. ATELIER SERVICE (CONSTRUCTION)
  - 43. POSTE DE POLICE
  - 44. BLOC D'ESSENCE, METALLIQUE
  - 45. BLOC HYGIENE, RECTORIO
  - 46. POSTE DISTRIBUTEURS, CARBURANTS
  - 47. ASNI POUR EXTINGUEUR
  - 48. GURTLE
  - 49. TERRAIN DE SPORT
  - 50. MIRADOR
  - 51. PORT DE CHARRAGE AVEC AINE DE JAVAGE
  - 52. AINE DE LAVAGE
  - 53. GARAGE, METALLIQUE
  - 54. CHARRAGE A OROUNE
  - 55. BARAQUE, METALLIQUE, MESSEN
  - 56. MESSEN
  - 57. FILLOD
  - 58. MESSEN
  - 59. ASNI POUR EAU OROUNE

- ERKLÄRUNG:**
- 1. BUREAUX
  - 2. GARAGEN
  - 3. WACH-ARRESTSTELLEN
  - 4. WACHE
  - 5. KRANKENHEIM, WACHE
  - 6. KASERNENSTATION
  - 7. UNTERSCHULTS-GEBAUDE
  - 8. UNTERSCHULTS-GEBAUDE
  - 9. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 10. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 11. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 12. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 13. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 14. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 15. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 16. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 17. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 18. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 19. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 20. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 21. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 22. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 23. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 24. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 25. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 26. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 27. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 28. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 29. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 30. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 31. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 32. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 33. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 34. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 35. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 36. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 37. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 38. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 39. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 40. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 41. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 42. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 43. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 44. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 45. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 46. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 47. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 48. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 49. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 50. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 51. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 52. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 53. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 54. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 55. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 56. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 57. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 58. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 59. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 60. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 61. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 62. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 63. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 64. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 65. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 66. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 67. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 68. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 69. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 70. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 71. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 72. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 73. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 74. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 75. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 76. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 77. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 78. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 79. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 80. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 81. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 82. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 83. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 84. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 85. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 86. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 87. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 88. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 89. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 90. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 91. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 92. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 93. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 94. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 95. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 96. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 97. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 98. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 99. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS
  - 100. KASERNENSTATION, UNTERSCHULTS

CITE ILE DE FRANCE  
WOHNSEKTION

ELEKTRO-VERSORGUNG

CONDUITES ELECTRIQUE

QUARTIER MANGIN

LANDAU

ECHELLE 1:1000

KASERNE MANGIN

MAGSTAB=1:1000

- ERKLÄRUNG:**
- 1. KABEL
  - 2. FREILEITUNG
  - 3. KABEL
  - 4. KABEL
  - 5. KABEL
  - 6. KABEL
  - 7. KABEL
  - 8. KABEL
  - 9. KABEL
  - 10. KABEL
  - 11. KABEL
  - 12. KABEL
  - 13. KABEL
  - 14. KABEL
  - 15. KABEL
  - 16. KABEL
  - 17. KABEL
  - 18. KABEL
  - 19. KABEL
  - 20. KABEL
  - 21. KABEL
  - 22. KABEL
  - 23. KABEL
  - 24. KABEL
  - 25. KABEL
  - 26. KABEL
  - 27. KABEL
  - 28. KABEL
  - 29. KABEL
  - 30. KABEL
  - 31. KABEL
  - 32. KABEL
  - 33. KABEL
  - 34. KABEL
  - 35. KABEL
  - 36. KABEL
  - 37. KABEL
  - 38. KABEL
  - 39. KABEL
  - 40. KABEL
  - 41. KABEL
  - 42. KABEL
  - 43. KABEL
  - 44. KABEL
  - 45. KABEL
  - 46. KABEL
  - 47. KABEL
  - 48. KABEL
  - 49. KABEL
  - 50. KABEL
  - 51. KABEL
  - 52. KABEL
  - 53. KABEL
  - 54. KABEL
  - 55. KABEL
  - 56. KABEL
  - 57. KABEL
  - 58. KABEL
  - 59. KABEL
  - 60. KABEL
  - 61. KABEL
  - 62. KABEL
  - 63. KABEL
  - 64. KABEL
  - 65. KABEL
  - 66. KABEL
  - 67. KABEL
  - 68. KABEL
  - 69. KABEL
  - 70. KABEL
  - 71. KABEL
  - 72. KABEL
  - 73. KABEL
  - 74. KABEL
  - 75. KABEL
  - 76. KABEL
  - 77. KABEL
  - 78. KABEL
  - 79. KABEL
  - 80. KABEL
  - 81. KABEL
  - 82. KABEL
  - 83. KABEL
  - 84. KABEL
  - 85. KABEL
  - 86. KABEL
  - 87. KABEL
  - 88. KABEL
  - 89. KABEL
  - 90. KABEL
  - 91. KABEL
  - 92. KABEL
  - 93. KABEL
  - 94. KABEL
  - 95. KABEL
  - 96. KABEL
  - 97. KABEL
  - 98. KABEL
  - 99. KABEL
  - 100. KABEL

ABSTELLUNG FÜR RÜCKENSTELL

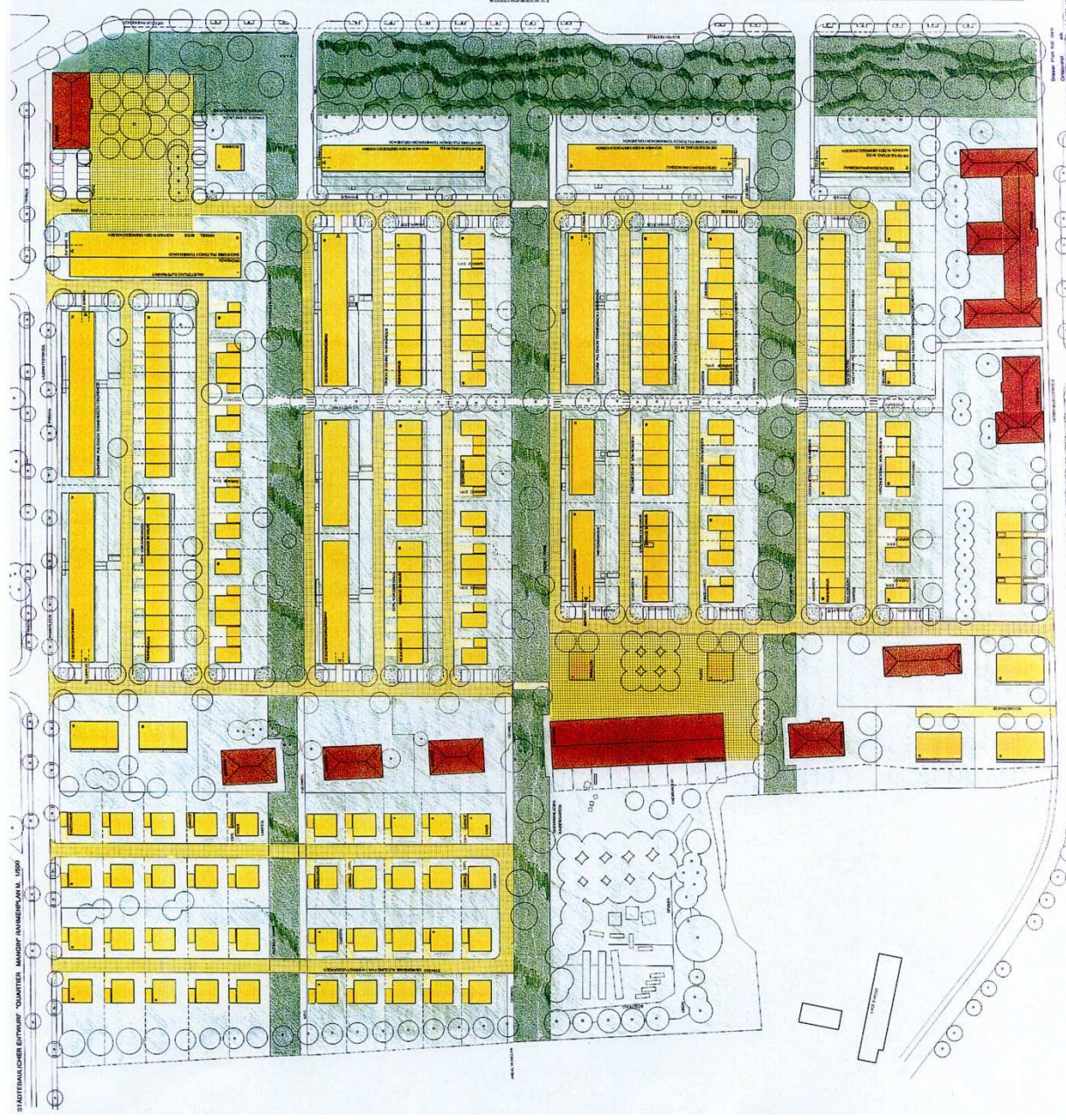




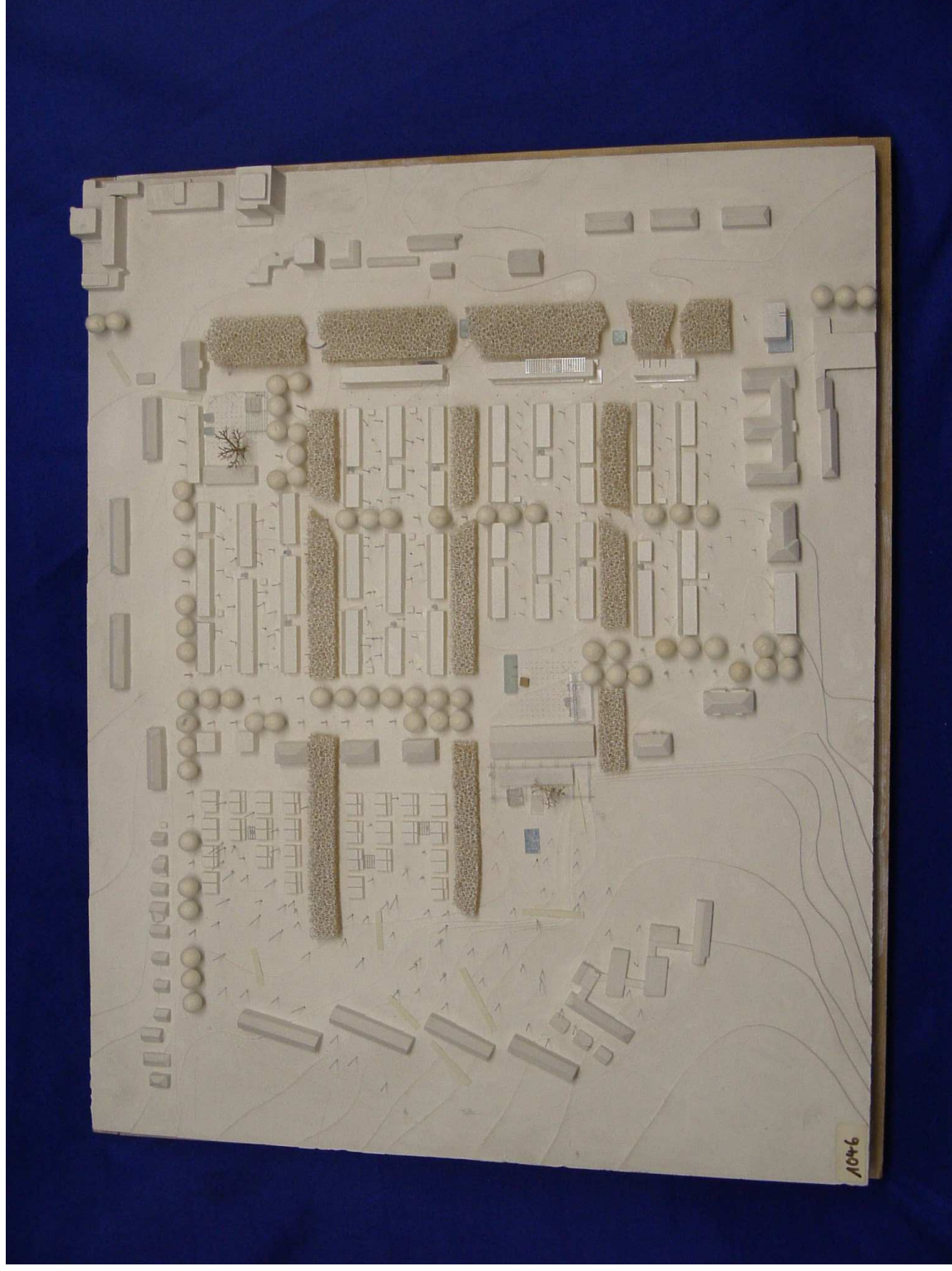






















# Stadt Landau in der Pfalz



Bestandsgebäude

















