

III. Fertigung

Betr.: Teilbebauungsplan der Gemeinde Elmstein "Langenböcker"

I.

- 1) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen massgebend für
 - a) die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 20 Abs. 1 Buchstabe b & c § 60 § 63 des Aufbaugesetzes)
 - b) die zu seiner Verwirklichung zutreffenden Massnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung; (§§ 23 - 59, 61 und 62 des Aufbaugesetzes).
- 2) Masse und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit dieselben in den Bebauungsplan eingezeichnet sind und es handelt sich im Besonderen um:

Straßenbreite und Vorgartenmaße.

II.

Mit der Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt. Die Umbegrenzungslinien sind im Bebauungsplan in blau eingezeichnet. Das Baugebiet ist als gemischtes Wohn- und Kleinsiedlungsgebiet mit landwirtschaftlichem Charakter zu betrachten.

III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Massnahmen ergriffen: Grenzausgleiche können angeordnet werden, wenn sie einen für die Bebauung geeigneten Zuschnitt der Baugrundstücke im Zusammenhang mit der geplanten Strassenführung ergeben. Die Verwirklichung der Planung soll im Laufe der nächsten 5 Jahre durchgeführt werden.

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A. Allgemeines

- 1) Soweit in der zeichnerischen Darstellung als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden bis zu ihrer Auffassung, dürfen Verkehrsflächen einschliesslich ihrer Strassenachstreifen nicht bebaut werden
- 2) Wie in der zeichnerischen Darstellung vorgesehene Baufluchtlinie und die eingezeichneten Bauten sind bei allen Neubauten einzuhalten.

B. Sondervorschriften

§ 1

Diese Sondervorschriften sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie ergänzen denselben und legen die Gestaltung nach einzelnen Gesichtspunkten fest.

§ 2

- 1) Lage, Stellung und Firstrichtung der Gebäude ist einzuhalten.
- 2) Nebengebäude sind alle als rückwärtige Anbauten der Wohngebäude zu erstellen.

§ 3

Gestaltung der Baukörper

- 1) Die Wohngebäude auf dem Bebauungsgebiet sind als eingeschossige Einzel-Häuser mit rechteckiger Grundfläche und einem Satteldach von 45° - 51° Dachneigung mit Kniestock bis zu 1.- m Höhe aussen gemessen zu gestalten.
- 2) Die Baukörper sind einfach und klar zu halten. An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Gausen stehen und den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.
- 3) Nebengebäude sollen sich in Form und Gestaltung den Vorder- u. Nachbargebäude anpassen und in ihrer überbauten Fläche nicht grösser als 24 qm sein. Nebengebäude in Pult- und Flachdachform sind nicht zulässig.
- 4) Das Äussere der Gebäude muss in Form, Farbe und Baustoff in gleicher Weise ausgeführt werden.

§ 4

Dachausbildung

- 1) Die Dächer sind in ihrem Eindeckungsmaterial der Umgebung anzupassen. Nach Möglichkeit sollen altfarbene Tonsiegeln Verwendung finden.
- 2) Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Mass zu beschränken und dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 2.30 m über dem Fussboden des Dachgeschosses liegen und in einem Falle die Dachgesimse unterbrechen. Flache Abdeckung der Dachaufbauten ist unzulässig.

- 3) Die Fensteröffnungen in den Dachaufbauten müssen in der Höhe und Breite mindestens $1/4$ kleiner sein als diejenigen des Erdgeschosses.
- 4) Schornsteine sind so anzuordnen, dass sie auf oder höchstens 50 cm neben dem Dachfirst heraustreten.

§ 5

Außenwände

- 1) Die Außenflächen sind in Werkstoff, Putz, Farbe, Verteilung und Größe die Fensterflächen dem Masstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen.
- 2) Für die Außenwände sind nur Putzarten ohne starke Munterung oder Plastik zugelassen.
- 3) Der Farbton soll weiss, naturfarben oder in hellen Tönen gehalten sein. Kalte Töne insbesondere blaue oder violette sind unzulässig.

§ 6

Einfriedigung der Vorgärten

- 1) Die Einfriedigung vor den Häusern entlang der Vorgartenlinie ist so auszubilden, dass dieselbe an dem Gebäude passt (Betonsockel ca. 0.50 m hoch mit Eisengeländer oder Wellengitter). Die Eingangstüren oder Tore sind in der gleichen Art auszuführen zwischen entsprechend starken Pfosten.
- 2) Auf die Tiefen der Vorgärten sollen die Grundstücke möglichst nicht durch Mure, sondern durch niedere Hecken angegrenzt werden, um so alle Vorgärten als geschlossene Anlage zu erhalten.
- 3) Auch die Einfriedigung an den Grundstücksseiten u. Rückseiten sollen sich der Umgebung anpassen u. sollen nicht störend wirken. Die Baupolizeibehörde kann im gegebenen Falle Mauern, Betonpfosten und Maschendraht verbieten.

§ 7

Werbeeinrichtungen

Die Aufstellung und Anbringung von Reklameschildern und sonstigen Werbeeinrichtungen im Bebauungsgebiet bedarf der Genehmigung nach den einschlägigen Bestimmungen.

§ 8

Ausnahmen

Über die in diesen Vorschriften vorgesehenen Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist in dem vorgelegten Kanalisationsentwurf erfasst und kann entwässert werden. Die zur Verlegung der Kanalleitung sind die anfallenden Abwässer in geschlossene, wasserdichte Gruben zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwenden. Die Gruben (1000 ltr./Stk., jedoch nicht unter 10 000 ltr.) sind zweckmässig so zu erstellen, dass sie später als Ausfallgrube genutzt und dann ohne Schwierigkeiten an das Kanalnetz angeschlossen werden können.

§ 10

Diese Vorschriften treten am Tage ihrer Feststellung in Kraft.

Elmstein, den 27. Apr. 1960

Der Bürgermeister:



Bestätigung der öffentlichen Auslegung:

Die vorstehenden Erläuterungsvorschriften haben in der Zeit vom 28.4.1960 bis 28.5.1960 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Elmstein, den 16. Sept. 1960
Gemeindeverwaltung:



Bürgermeister

III. Fertigung

Im Vollzuge des § 19 (2) des Aufbaugesetzes
vom 1. 8. 1949

mit RE. v. 17. 11. 1960 Az. 421-07

Tgb. Nr. N 8/5 in Verbindung

mit dem Bebauungsplan vom Oktober 57
genehmigt.

Neustadt/Weinstraße, den 17. 11. 1960

Bezirksregierung der Pfalz

Im Auftrag:

DS. *geg.:* WIRTH

Oberregierungsbaurat

Betrifft: Teilbebauungsplan „Langenköcker“ in Iggelbach.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 19.12.1960 wurde der
Teilbebauungsplan „Langenköcker“ in Iggelbach vom Oktober
1957 zusammen mit den Erläuterungen vom 27.4.1960
gemäß § 19 Abs. 3 des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949
festgestellt. Die Bekanntmachung der Feststellung
erfolgte am 5. April 1961 in ortsüblicher Weise.

Elmstein, den 6. April 1961

Gemeindeverwaltung:

Willy
Bürgermeister

