

III. Fertigung

Erläuterungen zu dem Ortserweiterungsplan der Gemeinde E s t h a l.

- Aschberg -

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 zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens u. der Bebauung § 23-59, 61 u.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 u. es handelt sich im Besonderen um:

Fahrbahnbreite und Straßenbegrenzungslinie, Abstände von Baufluchtlinien die mit der Straßenbegrenzungslinie nicht zusammenfallen.

II.

Mit der Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt, jedoch bleibt eine Erweiterungsmöglichkeit nach evtl. Bedürfnis vorbehalten. Die Umgrenzungslinien sind im Bebauungsplan in blau eingezeichnet. Das Baugebiet ist als gemischtes Wohn- u. 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.

IV.

Zur Ordnung der Bebauung wird folgendes bestimmt:

A. Allgemeines

- 1) soweit sie in der zeichnerischen Darstellung als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden bis zu ihrer Auffassung, dürfen Verkehrsflächen einschl. ihrer Straßenschutzstreifen nicht bebaut werden.
- 2) Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Baufluchtlinien u. die eingezeichneten Bauten sind bei allen Neubauten einzuhalten.

B. Sondervorschriften

§ 1

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

§ 2

Lage und Stellung der baulichen Anlagen.

- 1) Die Wohngebäude sind als Vordergebäude an der Baufluchtlinie zu errichten.
- 2) Nebengebäude sind bei kleinen Baugrundstücken Nr. 574/575/675 1/3 576 als Anbauten zulässig, sonst als freistehende Gebäude mit Satteldach.

§ 3

Gestaltung der Baukörper.

- 1) Die Wohngebäude auf dem Bebauungsgebiet sind als eingeschobige Einzel- u. Doppelhäuser mit rechteckiger Grundfläche u. einem Satteldach von 51° Dachneigung mit Kniestock bis zu 70 cm Höhe außen gemessen

III. Fertigung

zu gestalten.

- 2) Die Baukörper sind einfach u. klar zu halten. An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Ganzen stehen u. den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.
- 3) Nebengebäude auch nicht baupolizeilich genehmigungspflichtige sollen sich in Form u. Gestaltung den Vorder- u. Nachbargebäuden anpassen u. in ihrer überbauten Fläche nicht größer als 24 qm sein. Nebengebäude in Pult- u. Flachdachform sind nicht zulässig.
- 4) Dreiteilige Fenster sind nicht statthaft. Die Fenster sind in Form- und Sprosseneinteilung den schon bestehenden Neubauten anzupassen.
- 5) Das Äußere der Gebäude muß in Form, Farbe u. Baustoffe in gleicher Weise ausgeführt werden.

§ 4

Dachausbildung.

- 1) Die Dächer sind in ihrem Eindeckungsmaterial der Umgebung anzupassen. Nach Möglichkeit sollen altfarbene Tonziegel Verwendung finden.
- 2) Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken u. dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 2,30 m über dem Fußboden des Dachgeschoßes liegen u. in keinem Falle die Dachgesimse unterbrechen. Flache Abdeckung der Dachaufbauten ist unzulässig.
- 3) Die Fensteröffnungen in den Dachaufbauten müssen in der Höhe und Breite mindestens $\frac{1}{4}$ kleiner sein, als diejenigen des Erdgeschoßes.
- 4) Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie auf oder höchstens 50 cm neben dem Dachfirst heraustreten. Die letzten 4 Schornsteinschichten sind nach oben zu verjüngen.

§ 5

Außenwände.

- 1) Die Außenwände sind in Werkstoff, Putz, Farbe, Verteilung u. Größe der Fensterflächen dem Maßstab des Gebäudes u. der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen.
- 2) Für die Außenwände sind nur Putzarbeiten ohne starke Musterung oder Plastik zugelassen.
- 3) Der Farbton soll weiß, naturfarbe oder in hellem Ton gehalten sein. Kalte Töne insbesondere blaue oder violette sind unzulässig.

§ 6

Einfriedigung der Vorgärten.

- 1) Die Einfriedigung vor den Häusern entlang der Vorgartenlinie sind als Holzzäune mit starken senkrechten Latten (Zaunlatten) in einer Höhe von einem Meter herzustellen. Die Eingangstüren oder Tore sind in der gleichen Art auszuführen zw. dementsprechend starken Holzpfosten.
- 2) Auf die Tiefen der Vorgärten sollen die Grundstücke nicht durch Zäune sondern höchstens durch niedrige Hecken abgegrenzt 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 u. Maschendraht verbieten.

§ 7

Werbeeinrichtung.

Die Aufstellung und Anbringung von Werbeschildern-Reklameschildern und sonstige Einrichtungen einschlägiger Art im Bebauungsgebiet bedarf der baupolizeilichen Genehmigung.

§ 8 III. Fertigung

Ausnahmen

Über die in diesen Vorschriften vorgesehenen Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

§ 9

Diese Vorschriften treten am Tage ihrer Veröffentlichung in Kraft.

C. Ausführungsmaßnahmen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den privaten Bauherrn zur Verfügung stehenden Mitteln ab. Desgleichen die Herstellung der Verkehrswege u. der öffentlichen Versorgungsanlagen. Die Schmutzabwässer müssen bis zur Erstellung des gemeindlichen Kanals und der Kläranlage mittels mehrkammerigen Hauskläranlagen mechanisch vorgeklärt und in eine Sickergrube eingeleitet werden. Die Klärgruben müssen den DIN-Richtlinien 4261 entsprechen und einen Mindestinhalt von 4000 Liter aufweisen. Bei der Errichtung von Bauwerken einschl. Nebengebäuden ist eine beiderseitige Schutzzone von 6 m zur Starkstromleitung von der Bebauung freizuhalten.

E s t h a l, im Juli 1959
Gemeindeverwaltung

Bestätigung

Die geänderte Fassung ~~des Abschnitts~~ dieser Erläuterungen war in der Zeit vom 15. Juli 1959 bis 15. August 1959 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Einwände wurden keine erhoben.

E s t h a l, den 17. August 1959
Gemeindeverwaltung



