

Erläuterungen zu dem Teilbebauungsplan zur Ortserweiterung der Gemeinde Esthal, in den Hebbäckern.
=====

I.

- 1.) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes wozu die Erklärung der Singnaturen 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 u. 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 dem Bebauungsplan eingezeichnet sind u. es handelt sich im Besonderen um;
 - Fahrbahnbreite u. Straßenbegrenzungslinie
 - Abstände von Baufluchtlinien, die mit der Straßenbegrenzungslinien nicht zusammenfallen.

II.

Mit der Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt, jedoch bleibt eine Erweiterungsmöglichkeit nach evtl. Bedürfnis vorbehalten. Die Umgrenzungslinien sind im Bebauungsplan grün eingezeichnet. Das Baugebiet ist als gemischtes Wohn-u. Kleinsiedlungsgebiet mit landwirtschaftl. Charakter zu betrachten;

III.

Zur Ordnung des Grund u. 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 in der zeichnerischen Darstellung als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden bis zu ihrer Auflassung, dürfen Verkehrsflächen einschließlich ihrer Straßenschutzstreifen nicht bebaut werden.
- 2.) Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Baufluchtlinie u. die eingezeichneten Bauten sind bei allen Neubauten einzuhalten.

B. Sondervorschriften:

§ 1

Diese Sondervorschriften sind Bestandteile des Bebauungsplanes. Sie ergänzen den selben und legen die Gestaltung nach einzelnen Gesichtspunkten fest.

§ 2

Lage und Stellung der Baulichen Anlagen.

- 1.) Die Wohngebäude sind als Vordergebäude an der Baufuchtlinie zu errichten.
- 2.) Nebengebäude sind alle als Anbauten der Wohngebäude zu erstellen.

§ 3

Gestaltung der Baukörper!

- 1.) Die Wohngebäude auf dem Bebauungsgebiet sind als eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit rechteckiger Grundfläche und einem Satteldach von 51° Dachneigung mit Kniestock bis zu 70 cm Höhe außen gemessen zu gestalten.
- 2.) Die Baukörper sind einfach und klar zu halten. An- u. Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Ganzen stehen u, den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.
- 3.) Nebengebäude, auch nicht baupolizeilich genehmigungspflichtige, sind in jedem Falle vor Baubeginn der Baupolizeibehörde anzuzeigen. Sie sollen sich in Form und Gestaltung den Vorder u. Nachbargebäuden anpassen u. in ihrer überbauten Fläche nicht größer als 24 m^2 sein. Nebengebäude in Pult- u. Flachdachform sind nicht zulässig.
- 4.) Dreiteilige Fenster sind nicht statthaft. Die Fenster sind in Form u. Sprosseneinteilung den schon bestehenden Neubauten anzupassen.
- 5.) Das Äußere der Gebäude muß in Form, Farbe und 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 Dachgesinse unterbrechen. Flache Abdeckung der Dachaufbauten ist unzulässig.

3.) Die Fensteröffnungen in den Dachaufbauten müssen in der Höhe u. 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 und Größe der Fensterflächen dem Maßstab des Gebäudes u. der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen.

2.) Für die Außenwände sind nur Putzarten ohne starke Musterung 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 sind als Holzzäune mit starken senkrechten Latten (Zaunlatten in einer Höhe von 1,00 m herzustellen.

2.) Auf die Tiefen der Vorgärten sollen die Grundstücke nicht durch Zäune, sondern höchstens 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 beupolizeilichen Genehmigung.

Koblenz

§ 8

Ausnahmen.

Über die in diesen Vorschriften vorgesehenen Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

§ 9

Diese Vorschriften treten am Tage ihrer ~~ix~~ Veröffentlichung in Kraft.

C. Ausführungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den des privaten Bauherrn zur Verfügung stehenden Mitteln ab. Desgleichen die Herstellung der Verkehrswege u. der öffentlichen Versorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt auf den einzelnen Grundstücken durch Versickerung hinter den Wohnhäusern in möglichst 8,00 m Entfernung u. zwar nach Verklärung in mehrkammerrichten Faulgruben, falls nicht einfache Sammelgruben ohne Überlauf nach den Baupolizeilichen Bestimmungen ausreichend sind.

Neustadt an der Weinstraße, den 11. 12. 54 19...

Landratsamt:
— Kreisbauamt —

Handwritten signature

Esthal, den 20. Juli 1954:



Der Bürgermeister:

Handwritten signature: J. Ansp...

Es wird hiermit bestätigt, daß der Bebauungsplan in der Zeit vom 5. September bis einschließlich 4. Oktober 1954 zur öffentlichen Ein- erden wurden nicht vorgebracht.

Hebäckler.

Abschrift.

Die Feststellung von Bebauungsplan und Erläuterungen ist durch Gemeinderatsbeschluß vom 26.3.1955 erfolgt und wurde am 28.3.1955 ortsüblich bekanntgemacht.

Esthal, den 28.3.1955.
Gemeindevverwaltung:

Handwritten signature: J. Ansp...



mit Verzüge des § 19 (a) des Aufbaugesetzes vom 1. 8. 1949
Esthal mit RE. v. 5. 3. 1955 Az. 41-110-143/34
Tgb. Nr. 5493/55 in Verbindung mit dem Bebauungsplan vom Juli 1954 genehmigt.
Neustadt Weinstraße, den 5. 3. 1955
Der Regierungspräsident der Pfalz
— Bauabteilung —
7.9.
Handwritten signature
(Schaltenbrand)
Chancen u. baut

II. Fertigung

