

III. Fertigung

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

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 und Bodens u. der Bebauung; § 23 - 59, 61 u. 62 des Aufbaugesetzes).
- 2) Maße u. 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 u. Straßenbegrenzungslinie
Abstände von Baufluchtlinien, die mit der
Straßenbegrenzungslinien nicht zusammen fallen.

II.

Mit der Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt, jedoch bleibt eine Erweiterungsmöglichkeit nach evtl. Bedürfnis vorbehalten. Die Umgrenzungslinien sind im Bebauungsplan in rot eingezeichnet. Das Baugebiet ist als gemischtes Wohn-u. Kleinsiedlungsgebiet mit landwirtschaftlichem 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 angewiesen oder soweit vorhanden bis zu ihrer Auflassung, 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 und 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 alle als Anbauten der Wohngebäude zu erstellen.

§ 3

Gestaltung der Baukörper.

- 1) Die Wohngebäude auf dem Bebauungsgebiet sind als eingeschossige Einzel- u. 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 u. 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 u. Gestaltung den Vorder- u. Nachbargebäuden anpassen u. in ihrer überbauten Fläche nicht größer als 24 m² 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 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 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 starken 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 Mauer, Betonpfosten und Maschendraht verbieten.

§ 7

Werbeeinrichtungen.

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

§ 8

Ausnahmen.

Über die in diesen Vorschriften vorgesehenen Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

§ 9

Diese Vorschriften treten am Tage ihrer 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 mehrkammerigen Faulgruben, falls nicht einfache Sammelgruben ohne Überlauf nach den baupolizeilichen Bestimmungen ausreichend sind.

Esthal, den 25.2.1955

Gemeindeverwaltung

Esthal/Pfalz



[Handwritten signature]

Bestätigung.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Bebauungsplan "Im Steinacker" mit den Erläuterungen in der Zeit vom 29. April 1960 bis 29. Mai 1960 bei der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen hat.

Es sind Einsprüche erfolgt.

Neustadt a. L., den 15. Juli 1960
Gemeindeverwaltung



Bräu

III. Fertigung

Im Vollzug des § 21 in Verbindung mit § 19 (2) des Aufbaugesetzes vom 1.8.49 (GVBl. S. 317)

mit R. E. v. 18.1.1961 Az: 421-07

Tgb. Nr. N 10/29 in Verbindung mit dem Änderungs- u. Erweiterungs-Plan I vom 29.3.1960 genehmigt.

Neustadt a. d. Weinstr., den 18.1.1961

Bezirksregierung der Pfalz

Im Auftrag

DS.

gez.: WIRTH

Oberregierungsbaurat

Feststellung.

Die Feststellung des Änderungs- und Erweiterungsplanes I zum Teilbaugebungsplan "Im Steinacker" mit Erläuterungen ist durch Gemeinderatsbeschluß vom 21. März 1961 erfolgt und wurde am 23. März 1961 ortsüblich bekannt



Neustadt a. L., den 23. März 1961
Gemeindeverwaltung

Bräu