

I. Fertigung

Begründung

Zum Bebauungsplan "Steinackerstraße"

Gemeinde Esthal

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen der Steinacker- und Aschbergstraße, begrenzt durch die Hauptstraße und der neuen Verbindungsstraße zwischen Steinacker und Aschberg.

Der Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 1955 erlassen und am 23. März 1961 festgestellt. Zur Ordnung des Grund und Bodens wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, das am 1. Okt. 1964 rechtskräftig abgeschlossen werden konnte.

Mit diesem Bebauungsplan soll das Gelände als Allgemeines Wohngebiet dem Bauplan zur Verfügung gestellt werden, um wenigstens einen Teil der großen Baunachfrage nach Baugelände zu decken. In dem Baugebiet war bisher nur die eineinhalbschoßige Bauweise zugelassen. Auf Wunsch der Grundeigentümer soll die zweigeschoßige Bebauung ermöglicht werden. Die bereits erstellten Gebäude können ebenfalls zweigeschoßig aufgeführt werden.

Der Gemeinde werden durch diese städtebauliche Maßnahme voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 55.000,-- DM entstehen, die jedoch auch ohne die Änderung der jetzigen Bauweise entstanden wären. Die Wasserleitung ist bereits vorhanden.

Esthal, den *März 1965*
Gemeindeverwaltung

Br. Auf



Textliche Festsetzungen

I. Fertigung

zum Bebauungsplan "Steinackerstraße" - Gemeinde Esthal.

- 1.) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke
Das vom Bebauungsplan umfasste Gebiet ist Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO. vom 26.6.1962.
- 2.) Gestaltung der Baukörper
Die Baukörper sind einfach und klar zu halten. An- und Verbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Ganzen stehen und den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.
Nebengebäude ~~sollen~~^{müssen} sich in Form und Gestaltung den Vorder- und Nachbargebäuden anpassen und ^{dürfen} in ihrer überbauten Fläche nicht größer als 24 m² sein. Nebengebäude in Pultdachform sind nicht zulässig.
Die Kellergeschoßhöhe darf im Mittel nicht mehr als 60 cm über der Straßenhöhe liegen.
- 3.) Dachausbildung
Die Dächer sind in ihrem Eindeckmaterial der Umgebung anzupassen. Nach Möglichkeit sollen altfarbene Ziegeln Verwendung finden. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- 4.) Außenwände
Die Außenwände sind in Werkstoff, Putz, Farbe, Verteilung und Größe der Fensterflächen dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen.
Für die Außenwände sind nur Putzarten ohne starke Musterung oder Plastik zugelassen.
Die Farbtöne sind in weiß, naturfarben oder hellen Tönen zu halten. Kalte Töne insbesondere blaue oder violette sind unzulässig.
- 5.) Einfriedigung der Vorgärten
Als Einfriedigung an der Straßenfront sind Betonpfosten und Maschendraht verboten.
- 6.) Flächen für Stellplätze
Der Abstellplatz vor den Garagen muß innerhalb des Grundstückes mindestens 5 m betragen.
- 7.) Gestaltung der Außenanlagen
Die Unterbringung von Müllkästen vor der im Bebauungsplan festgelegten Baulinie darf das Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- 8.) Mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG wird der Bebauungsplan nebst den textlichen Festsetzungen verbindlich.

Esthal, den *März 1965*
Gemeindeverwaltung

Br. Auf