

# III. Fertigung

Erläuterung zum Bebauungsplan " Ortserweiterung und Baulückenschließung " im Oberdorf der Gemeinde E s t h a l .

=====

## I.

- 1) Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes ist 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 um:  
Fahrbahnbreite u. Straßenbegrenzungslinie, Abstände von Baufluchtlinien, die mit der Straßenbegrenzungslinie nicht zusammen fallen.

## II.

Die Grenze des Bebauungsgebietes ist mit blauer Linie gekennzeichnet.

## 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 einschl. ihrer Straßenschutzstreifen nicht bebaut werden.
- 2) Die in der zeichnerischen Darstellung ~~als solche~~ vorgesehenen Baufluchtlinie u. die eingezeichneten Bauten sind bei allen Neubauten einzuhalten.

### B. Sonderverschriften:

#### §1.

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

## § 2

### Lage und Stellung der baulichen Anlagen.

- 1) Die Firstrichtung, Stockwerkshöhen und Dachneigungen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.
- a) Grenzabstände: Der Grenzabstand der Wohngebäude hat bei offener Bebauung ( bei Doppelhaus die offene Seite ) mindestens 3.5 m zu betragen. In begründeten Ausnahmefällen ( ! ) kann hiervon abgewichen werden, jedoch muß der Gebäude abstand von mindestens 7.00 m eingehalten werden.  
Der Bauwuch darf nicht durch Nebengebäude eingeengt werden.
- 2) Nebengebäude sind im Abstand von mindestens 4.00 m hinter das Wohngebäude als Einzelbau zu erstellen. In begründeten Ausnahmefällen können sie auch als Anbau zum Wohngebäude genehmigt werden.
- a) Bis zur Erstellung der Gemeinden - Kanalisation müssen sämtliche Abwässer in wasserdichten Vorschriftenmäßigen (DIN 4261) Gruben ohne Überlauf gesammelt und abgefahren werden. Die Anschlussmöglichkeit an das Ortsnetz muß beim Bau der Gruben bereits vorgesehen werden. Eine Versickerung ist nur mit besonderer Genehmigung vom Wasserwirtschaftsamt gestattet. *Der Mindestinhalt der Klärgrube muss 4.000l betragen.*

## § 3

### Gestaltung der Baukörper.

- 1) Bei eingeschossigen Gebäuden kann ein Kniestock bis zu 70 cm Höhe, gemessen von Oberkante Dachfußboden bis Oberkante Fußpfette genehmigt werden.
- 2) Die Baukörper sind einfach und 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 sollen sich in Form u. Gestaltung den Vorder u. Nachbargebäuden anpassen u. in ihrer überbauten Flächen nicht größer als 24 m<sup>2</sup> sein. Nebengebäude die vom öffentlichen Verkehrswege sichtbar sind, werden in Pult und Flachdachform nicht zugelassen.

## § 4

### Dachausbildung:

- 1) Die Dächer sind in ihrem Eindeckungsmaterial der Umgebung anzupassen. Nach Möglichkeit sollen altfarbene Tonziegel verwendet werden.
- 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 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 1/4 kleiner sein als derjenigen des Erdgeschosses.
- 4) Schornsteine sind so anzuordnen, daß sie auf , oder höchstens 50 cm neben dem Dachfirst heraustreten.

§ 5

Außenwände:

- 1) Die Außenwände sind 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 strake 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

Einfriedigungen:

Für Einfriedigungen gegen die Straße (Vorgarten usw.) sind Maschendraht und Rohrgeländer verboten.

§ 7

Ausnahmen:

Über die in diesen Vorschriften vorgesehenen Ausnahmen (§2 Abs. 2.) entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

§ 8

Diese Vorschriften treten mit der Feststellung durch die Gemeinde in Kraft.

C. Ausführungsmaßnahmen:

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den des privaten Bauherrn zur Verfügung stehenden Mitteln ab. Desgleichen die Herstellung der Verkehrswege und der öffentlichen Versorgungsanlagen.

Esthal, den 9.9.1958.

Gemeindeverwaltung  
Esthal / Pfalz



*Handwritten signature* 21. 7. 60  
~~23. 7.~~ 1959

Landratsamt:  
— Kreisbauamt —

*Handwritten mark* TL

### III. Fertigung

#### Bestätigung.

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

Einsprüche sind keine erfolgt.

Esthal, den 15. Juli 1960  
Gemeindeverwaltung



*Bräuf*

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

mit RE. v. 19. 9. 1960 Az. 421-07

Tgb. Nr. N 10/5 in Verbindung

mit dem Bebauungsplan vom Sept. 58 genehmigt.

Neustadt/Weinstraße, den 19. 9. 1960

Bezirksregierung der Pfalz  
Im Auftrag:

DS.

*gez.: KÖNIG*

Regierungs- und Baurat

#### Feststellung.

Die Feststellung von Teilbebauungsplan und Erläuterungen ist durch Gemeinderatsbeschluss vom 28. November 1960 erfolgt und wurde am 1. Dezember 1960 ortsüblich bekanntgemacht.

Esthal, den 1. Dezember 1960  
Gemeindeverwaltung



*Bräuf*