

I. Fertigung

Erläuterungen zu dem Teilbebauungsplan für eine kleine Grenz-
umlegung sowie Erfassung bisheriger leeren Grundstücke als
Baugrundstücke in der Gemeinde Esthal, Hauptstr. südlicher Teil.

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, § ~~59~~, 61 u. 62 des Aufbaugesetzes.)
- 2.) Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit die selben in den Bebauungsplan eingezeichnet sind, u. es sich handelt im Besonderen um:
 - Fahrbahnbreite und Straßenbegrenzungslinie
 - Abstände von Baufluchtlinien, die mit der Straßenbegrenzungslinie nicht zusammenfallen.

II.

Mit der blauen Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt. Das Baugebiet ist ein gemischtes Wohn- u. Kleinsiedlungsgebiet mit landwirtschaftlichem Charakter.

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 Straßenguführung 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 vorgesehenen Baufluchtlinien u. die eingezeichneten Bauten sind bei allen Neubauten einzuhalten.

B. Sondervorschriften:

§ 1

Diese Sondervorschriften sind Bestnadteile des Bebauungsplanes. Sie ergänzen denselben und legen die Gestaltung nach einzelnen Gedichtspunkten fest.

§ 2

Lage und Stellung der baulichen Anlagen.

- 1) Die Wohngebäude sind als Vordergebäude an der Baufluchtlinie zu errichten.
- 2) Nebengebäude sind im Abstand von mind. 4.00 m vom Wohngebäude als Einzelbau zu erstellen. In Ausnahmefällen können sie auch als Anbau zum Wohngebäude genehmigt werden.
- 3) Der Gebäudeabstand muß mindestens 7.00 m betragen.

§ 3

Gestaltung der Baukörper.

- 1) Die Wohngebäude sind als ein- zweigeschoßige Einzel - u. Doppelhäuser mit rechteckiger Grundfläche u. einem Satteldach von 51° Dachneigung zu gestalten. Bei den eingeschößigen Häusern ist ein Kniestock vis 70 cm außen gemessen zulässig.
- 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 sollen sich in Form u. Gestaltung den Vorder- u. Nachbargebäuden anpassen u. in ihrer überbauten Fläche nicht größer als 24 m² sein. Nebengebäude die vom öffentlichen Verkehrswege sichtbar sind, werden in Pult und Flachdachformen nicht zugelassen.

§ 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 Fall 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 in Verteilung u. Größe der Fenster dem Maßstab des Gebäudes u. in Werkstoff, Putz u. Farbe, der Einheitlichkeit des Straßenbildes anzupassen.
- 2) Für die Außenwände sind nur Putzarten ohne starke Musterung oder Plastig zugelassen.
- 3) Der Farbton soll weiß, naturfarben oder in hellen Tönen gehalten sein. Kalte Töne insbesondere blaue oder violette sind unzulässig. Ölfarbenanstriche sind nicht gestattet.

§ 6

- 1) Auf der Straßenseite auf die Tiefen der Vorgärten sollen die Grundstücke nicht durch Zäune, sondern höchstens durch niedrige Hecken eingegrenzt werden, um so alle Vorgärten als geschlossene Anlage zu erhalten.
- 2) Auch die Einfriedigung an den Grundstücksseiten u. Rückseiten sollen sich der Umgebung anpassen u. nicht störend wirken.

§ 7

Werbeeinrichtung.

Die Aufstellung u. Anbringung von Reklameschildern u. sonstigen Werbeeinrichtungen im Bebauungsgebiet bedarf der Genehmigung *nach den einschläßigen Bestimmungen.*

§ 8

Die Hausabwässer müssen bis zur Erstellung einer zentralen Kläranlage mittels mehrkammeriger Hauskläranlagen nach DIN 4261 mechanisch vorgeklärt werden. Der Mindestinhalt muß 4000 l betragen.

§ 9

Über die in diesen Vorschriften vorgesehenen Ausnahmen in § 2 Abschnitt 2 entscheidet die untere Baubehörde.

§ 10

Diese Vorschriften treten am Tage ihrer Feststellung durch die Gemeinde ^{Nachdruck} in Kraft.

C Ausführungsmaßnahmen:

Die für die Straße erforderlichen Flächen werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Vorstehende Maßnahme wird im Laufe der nächsten 5 Jahre ergriffen werden.



Esthal, den 4.11.1958

Gemeindeverwaltung

Bestätigung.

Es wird hiermit bestätigt, daß der Bebauungsplan "Südliche Hauptstraße" mit den Erläuterungen in der Zeit vom 23. Dezember 1960 bis 23. Januar 1961 bei der Gemeindeverwaltung Esthal zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt hat. Einsprüche sind keine erfolgt.

Esthal, den 8. Februar 1961

Gemeindeverwaltung



I. Fertigung

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

mit D. v. 9. 3. 1961 Az.: 421-07

Tgl. Nr. N 10/3 in Verbindung
mit dem Bebauungsplan vom Sept. 60
genehmigt.

Neustadt/Weinstraße, den 9. 3. 1961

Bezirksregierung der Pfalz
Im Auftrag:



[Handwritten signature]
Oberregierungsbaurat

Feststellung.

Die Feststellung von Teilbebauungsplan und
Erläuterungen ist durch Gemeinderatsbeschluss
vom 9. Mai 1961 erfolgt und wurde am 16. Mai
1961 ortsüblich bekanntgemacht.



Esthal, den 16. Mai 1961
Gemeindeverwaltung

[Handwritten signature]