

Erläuterungen zu dem Teilbebauungsplan der
Gemeinde F o r s t /Weinstr.

N 11/4

I.

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen gehört, ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für:
 - a) Die Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften (§20 Abs.1 Buchst. b u. c § 60 des Aufbaugesetzes)
 - b) die zu seiner Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung. (§§23-59, 61u.62 des Aufbaugesetzes)
2. Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit sie in dem Bebauungsplan eingezeichnet sind, und es handelt sich im Besonderen um:

Fahrbahnbreiten u. Straßenbegrenzungslinien
Abstände von Baufluchtlinien, die mit Straßenbegrenzungslinien nicht zusammenfallen.

II.

Mit der Umgrenzungslinie sind die künftigen Baugebiete abgegrenzt. Diese Gebiete werden nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und der Bedürfnisse, soweit dies noch nicht der Fall ist, aufgeschlossen werden. Die Umgrenzungslinien sind in grün eingezeichnet. Das Bebauungsgebiet ist als gemischtes Wohn-u. Kleinsiedlungsgebiet mit landwirtschaftlichem Charakter zu betrachten. Das Gelände unter der Bezeichnung (a) bleibt wegen der schwierigen Erschließung unbebaut und dient als Tauschgelände.

III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Für die geplanten Straßen ist die Überführung von Grundflächen des Gemeindebedarfs in das Eigentum der Gemeinde notwendig, so wie sie im Bebauungsplan eingezeichnet sind.
2. Grenzausgleiche können angefordert werden, wenn sie in einem für die Bebauung geeigneten Zuschnitt der Baugrundstücke im Zusammenhang mit den geplanten Straßenführungen ergeben.
3. Eine Umlegung des Geländes ist vorläufig nicht beabsichtigt bzw. will sich die Gemeinde vorbehalten, jeweils erst vor Bebauung von Teilabschnitten die Umlegung eigens zu beantragen.
4. Soweit die Anwendung des § 24 des Aufbaugesetzes für die Überführung der Flächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde nicht ausreicht um eine gütliche Einigung zu ermöglichen, wird die Durchführung von Enteignungsverfahren erfolgen.

A. Allgemeines:

1. Soweit in der zeichnerischen Darstellung als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden bis zu ihrer Auffassung, dürfen Verkehrsflächen einschl. ihrer Schutzstreifen nicht bebaut werden.
2. Die in der zeichnerischen Darstellung vorgesehenen Baufluchtlinien und die eingezeichneten Bauten sind bei allen Neubauten einzuhalten.
3. Der Wassergraben entlang der Weinstraße bei Baugelände (c) wird auf die Ostseite dieses Geländes verlegt, wie im Bebauungsplan eingezeichnet.

B. Sondervorschriften:

- a) Gemeindeeigenes Baugelände " in den 6 Morgen " ist wie schon erwähnt als Tauschgelände zu betrachten.
- b) Das Baugelände unter der Bezeichnung)b):

[Zugelassen sind in halboffener und offener Bauweise Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und Kniestock bis höchstens 70 cm. An der Weinstraße sind die Wohnhäuser als einundeinhalbgeschössige Giebelhäuser zu errichten und sind in der Gestaltung dem bereits errichteten Wohnhaus der Gemeinde anzupassen. Die übrigen ein-einhalb geschößigen Wohngebäude sind als Giebelhäuser mit einer Dachneigung von ca. 50° zu errichten.]

Nebengebäude für hauswirtschaftliche Zwecke und für kleinere landwirtschaftliche Betriebe müssen in Gestaltung den Wohngebäuden angepaßt werden.

Die Einfriedigung vor den Häusern der Vorgartenlinie sind als Holzzäune mit starken senkrechten Latten (Zaunlatten) in einer Höhe von 95 cm herzustellen. Die Eingangstüren oder Tore sind in der gleichen Art auszuführen. Beiliegende Zeichnung ist für die Ausführung der Einfriedigung verbindlich.

An der Bundesstraße nach Deidesheim ist die schon bestehende Einfriedigung weiter fortzusetzen.

Die Stellung der ~~Einzelnen~~ Doppelhäuser geht aus dem Bebauungsplan hervor.

Größere landwirtschaftliche Nebengebäude sind nur zulässig, wenn sie nicht störend wirken, hierüber entscheiden die Baugenehmigungsbehörden.

- c) Baugelände unter der Bezeichnung (c) und (d) :

Dieses Baugelände ist für mittlere und größere landwirtschaftliche Gehöftsanlagen bestimmt. Die Wohnhäuser an der Weinstraße sind mit 2 Vollgeschoßen und Satteldach mit 42° Neigung auszuführen, jedoch in halboffener Bauweise.

Die rückwärtigen landwirtschaftlichen Gebäudeanlagen wie, Ställe, Scheunen und Nebengebäude können in geschlossener Bauweise ausgeführt werden. Die Traufhöhen dieser Gebäude sowie die Firsthöhen dürfen die Höhen der Wohngebäude nicht überragen, desgleichen dürfen dieselben keinen unmittelbaren Zugang zu der Straße haben.

Die Wohngebäude sind unter sich durch Mauern in Höhe von ca. 1.80 m als Natursteinmauern, zu verbinden und erhalten die Hofeinfahrten breite Holztore mit Eingangspfortchen.

Die Vorgärten sind nach der Straße mit niedrigen Natursteinmauern von ca. 40 cm Höhe abzugrenzen und sind mit starken Abrundungen an die hintere Toreinfahrt anzuschließen, um die Toreinfahrten frei zu halten. Die Wohnhäuser erhalten an der Vorderseite Natursteinsockel.

*siehe Anmerkung
vom 15.11.57.*

d) Baulücken an der Straße nach Niederkirchen und nördlich an der Straße nach Wachenheim:

Die Baulücken sind nach Maßgabe der bestehenden Verhältnisse und der Umgebung - im Einvernehmen mit den zuständigen Baubehörden zu bebauen.

Im Allgemeinen wird zu b), c) und d) vorgeschrieben:

Die Stellung der Gebäude geht aus dem Bebauungsplan hervor. Die Baukörper sind einfach und klar zu halten. Die An- und Vorbauten müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Ganzen stehen und dürfen den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. Nebengebäude, auch nicht baupolizeiliche genehmigungspflichtige sind in jedem Fall der Baupolizeibehörde anzuzeigen. Allgemein sind dreiteilige Fenster nicht statthaft. Die Fenster sind in Form und Sprossenteilung dem ländlichen Charakter anzupassen.

Das äußere der Gebäude muß in Form, Farbe und Baustoff in gleicher Weise ausgeführt werden.

Die Dächer sind mit ihrem Eindeckungsmaterial der Umgebung anzupassen. Nach Möglichkeit sollen altfarbene Tonziegeln Verwendung finden. Dachaufbauten sind auf möglichst geringes Maß zu beschränken und dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 2,10 m über dem Fußboden des Dachgeschoßes liegen und in keinem Falle die Dachgesimse unterbrechen. Flache Abdeckungen der Dachaufbauten ist unzulässig. Die Fensteröffnungen der Dachaufbauten sind in der Höhe und in der Breite mindestens ein Viertel kleiner zu halten als diejenigen des Erdgeschoßes. Durchgehende Dachaufbauten sind nur auf ein Drittel der Dachlänge zulässig.

Die Schornsteine sind so anzuordnen, dass sie auf oder höchstens 50 cm neben dem Dachfirst heraustreten. Die letzten 4 Schornsteinschichten sind nach oben zu verjüngen.

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 Musterungen oder Plastik zugelassen. Der Farbton soll gebrochen weiß, naturfarben oder in hellen Tönen gehalten sein. Kalte Töne insbesondere blaue oder violette sind unzulässig.

Auf die Tiefen der Vorgärten sollen die Grundstücke nicht durch Zäune, sondern höchstens durch niedere Hecken abgegrenzt werden um so alle Vorgärten als geschlossene Anlagen zu erhalten.

Auch die Einfriedigungen an den Grundstücksseiten und Rückseiten sollen sich der Umgebung anpassen und dürfen nicht störend wirken. Die Baupolizeibehörde kann in gegebenen Falle Mauern, Betonpfosten und Maschendraht verbieten.

Für die Versorgung der Haushalte sind in dem Bebauungsgebiet nur Betriebe des Kleingewerbes zulässig. Die für diese Betriebe zugelassenen Gebäude müssen dem Bebauungstyp entsprechen.

Die Aufstellung von Reklameschildern und auch deren Anbringung, sowie sonstigen Werbeeinrichtungen bedarf der baupolizeilichen Genehmigung.

Grenzabstand: Der Mindestgrenzabstand beträgt bei offener und halboffener Bauweise 0,60 m.

Über evtl. auftretende Ausnahmefälle entscheidet die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

C. Ausführungsmaßnahmen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt von den der Gemeinde und den privaten Bauherrn zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab. Desgl. die Herstellung der öffentlichen Versorgungsanlagen, der Kanalisation, der notwendigen Straßendurchlässe an der Weinstraße und der Verlegung des Wassergrabens an der Weinstraße nach Planung des Wasserwirtschaftsamtes. Soweit Kanalisation vorhanden ist, müssen die Gebäude daran angeschlossen werden. Bevor die Erweiterung der Kanalisation durchgeführt ist, müssen die Hausabwässer in geschlossene Gruben zum Abfahren geleitet werden. Sickergruben und Sickerleitungen bedürfen in jedem Einzelfall der Erlaubnis und Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamte. Jauchegruben dürfen keine Abflüsse in Straßenrinnen, Kanalisation und einsaugende Schächte erhalten. Jauche- und Dunggruben müssen eigens abgedichtet sein.

Forst/Pfalz, den 8. 12. 1953

Der Bürgermeister:

M. Schauer

II. Fertigung

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

mit BE. v. 29. II. 1956 Az. 42-143/37 Neustadt an der Weinstraße, den 29. 4. 54 19.....

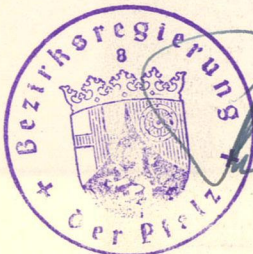
Tgb. Nr. 7546/55 in Verbindung mit dem Bebauungsplan vom 27. I. 1955 genehmigt.

Neustadt, Weinstraße, den 29. II. 1956

Der Regierungspräsident der Pfalz
- Bauabteilung -

Landratsamt:
- Kreisbauamt -

IA
Chunig



F. A.
[Signature]
Oberreg.- u. -baurat

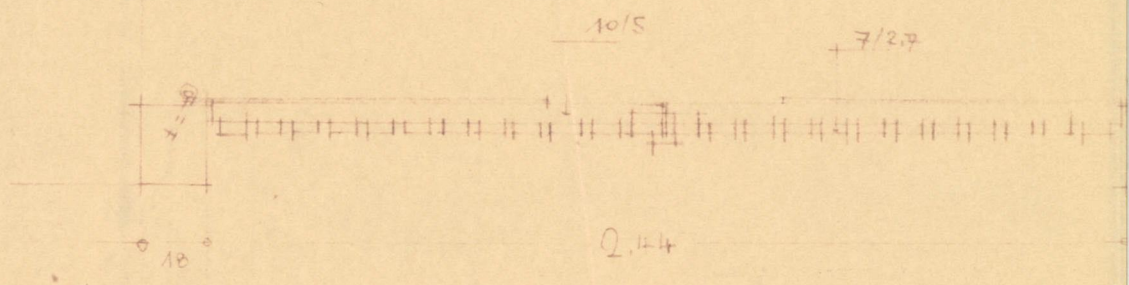
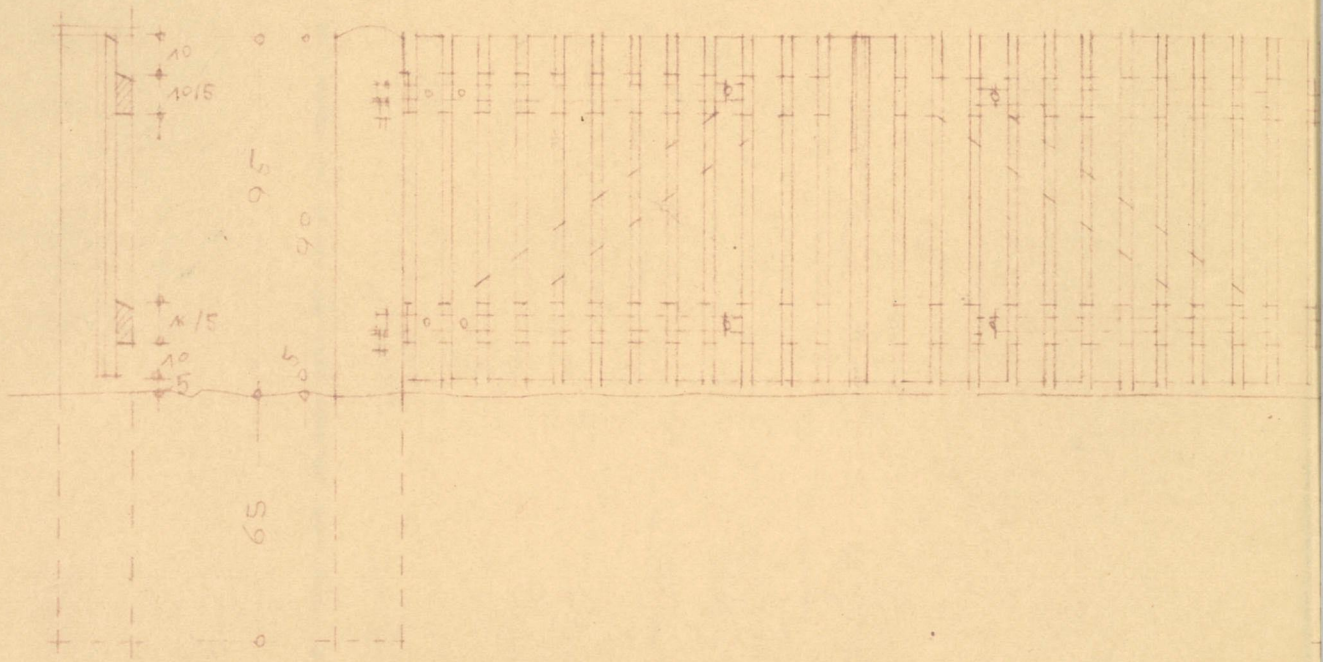
Gemäß Auszug aus der Niederschrift vom 27. 3. 56 von der Gemeinde am 26. 3. 56 festgestellt

[Signature]

[Signature]

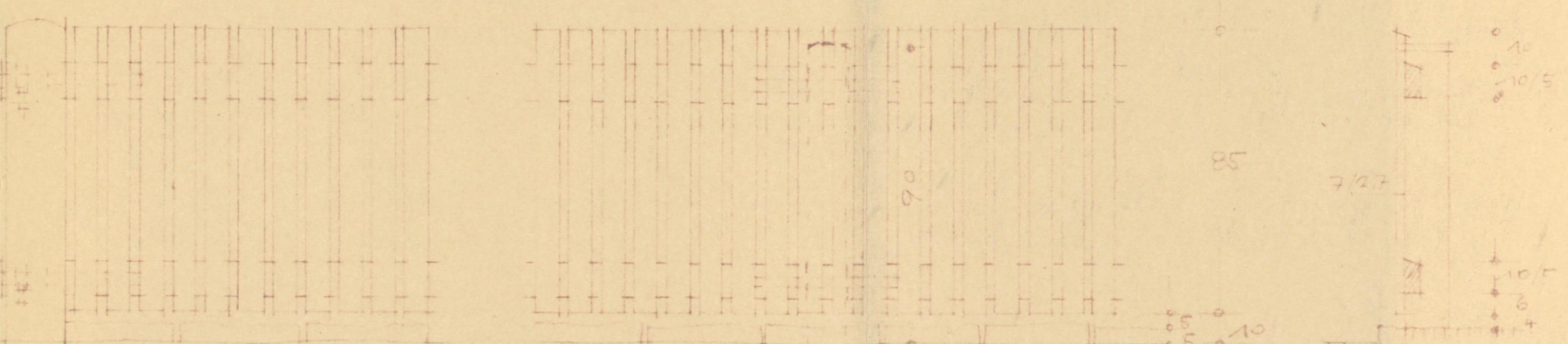
EINGANGSGANG AN DER STRASSE MIT EINGANGSTÜR

EINGANGSTÜR
EINGANGSPORTE



2,44 m i.L.
= 1,04 m i.L.

177



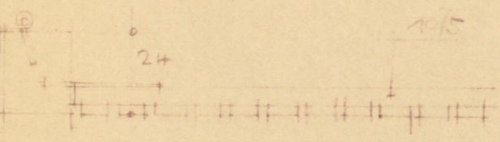
18/24

EISENSETZ SÄULEN
ANSICHTSFL. GLATT VERRIEBEN °
OD. IN MÜSSELKALK VORSATZ SCHARRIERT °
NACH ANGABE °

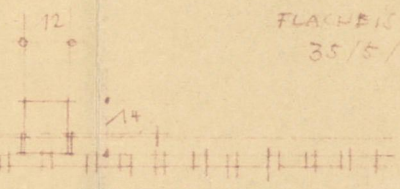
12/14

RAND-
STEINE

FLACHEISEN DURCHGESTECKT
35/5/400



7/23



Ch