

Erläuterungen zu dem Teilbebauungsplan für das Bebauungsgebiet am Friedhof (Straße nach dem Bahnhof der Rheinhardtbahn) der Gemeinde Gönheim, Landkreis Neustadt/Weinstr.

I.

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signatur gehört, ist die Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für:

- a) die Behandlung der baupolizeilichen Vorschriften (§ 20 Abs. 1 Buchst. b. u. c. § 60, § 63 des Aufbaugesetzes),
- b) die zu seiner Verwirklichung zutreffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung (§§ 23-59 § 61 u. § 62 des Aufbaugesetzes).

2. Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit nur verbindlich, soweit dieselben in dem Bebauungsplan eingezeichnet sind und es handelt sich im Besonderen um: Fahrbahnbreiten die mit den Straßenbegrenzungslinien, Abstände von Baufluchtlinien die mit den Straßenbegrenzungslinien nicht zusammen fallen.

II.

Mit der Umgrenzungslinie ist das künftige Baugebiet abgegrenzt. Dieses Baugebiet wird nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und der Bedürfnisse soweit dies der Fall ist, aufgeschlossen werden. Die Umgrenzungslinien sind im Bebauungsplan grün eingezeichnet. Das Baugebiet ist als gemischtes Wohnsiedlungsgebiet mit landwirtschaftlichem Charakter zu betrachten. Besonders ist die Nord-West-Ecke des Bebauungsgebietes nach Maßgaben des Bebauungsplanes für mittlere landwirtschaftliche Gehöfte bestimmt.

III.

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Für die geplanten Straßen und Wege ist die Überführung von Grundflächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde notwendig sowie sie im Bebauungsplan eingezeichnet sind.
2. Grenzausgleiche können angeordnet werden, wenn sie einen für die Bebauung geeigneten Zuschnitt der Baugrundstücke im Zusammenhang mit der geplanten Straßenführung ergeben.
3. Eine Umlegung des Geländes ist 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 Fläche des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Gemeinde nicht ausreicht, um eine gütliche Einigung zu erzielen, wird die Durchführung von Enteignungsverfahren erfolgen.

Zur Ordnung wird folgendes für die Bebauung bestimmt:

A. Allgemeines :

1. Soweit in der zeichnerischen Darstellung als solche ausgewiesen oder soweit vorhanden bis zu ihrer Auflassung, 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. ~~In anderen Fällen soll die Baupolizeibehörde Abweichungen zulassen, wenn nicht erhebliche öffentliche Interessen dagegen sprechen.~~

3. Der Vorsprung des nördl. Teils der Friedhofseinfriedigungsmauer an der Straße beträgt von der Bauflucht des neu errichteten Doppelwohnhauses 3,65 m. Dieser Abstand wird auch im nördl. Teil der Straße beibehalten werden. Der auffällige südliche Teil der Friedhofseinfriedigung soll um ca 30 cm in die Flucht des nördl. Teils zurückverlegt werden. Somit würde der südl. Teil der Straße am Friedhof eine Breite von 7,55 m erhalten. Eine weitere Zurückverlegung der Friedhofseinfriedigungsmauer ist nicht möglich, da die Grabplätze hinter dieser Einfriedigung frisch belegt worden sind. Die westl. Bauflucht am nördl. Teil der Straße wurde in Flucht des schon errichteten Hauses gelegt, ist aber hier genügend zurückverlegt, dass eine entsprechende Straßenverbreiterung möglich ist.

B. Sondervorschriften :

1. Zugelassen als Bebauung rechts und links an der Ortsausgangsstraße sind zweigeschößige Wohnhäuser mit einer Dachneigung von 40° , und als Bebauung der westl. neuen Straße eineinhalbgeschößige Wohnhäuser mit einer Dachneigung von 50° und einer Kniestockhöhe von 30 cm. Das gesamte Bebauungsgebiet hat halboffene Bauweise. In der nordwestlichen Ecke des Bebauungsgebiets sind mittlere landwirtschaftliche Gehöfte angeordnet. Die landwirtschaftlichen Nutzbauten können nach Maßgabe der Bauordnung in geschlossener Bauweise ausgeführt werden. Der Mindestgrenzabstand bei allen Gebäuden in halboffener Bauweise beträgt 60 cm.
2. Nebengebäude für hauswirtschaftliche Zwecke sind nur als Anbauten auszuführen und müssen in der Gestaltung als Wohngebäude angepaßt werden. Größere landwirtschaftliche u. gewerbliche Nebengebäude sind nach Maßgabe des Bebauungsplanes nur zulässig, wenn sie nicht störend wirken, hierüber entscheiden die Genehmigungsbehörden. Sämtliche Nebengebäude sind baugenehmigungspflichtig.
3. Die Sockelhöhen der Wohnungsgebäude dürfen 0,90 m nicht übersteigen. Bei erhöhtem Grundwasserstand müssen also die Kellerräume wasserdicht hergestellt werden.
4. Die Einfriedigung auf dem Vorgarten an der Ortsausgangsstraße sind soweit schon gute Einfriedigungen bestehen fortzusetzen. Hierüber entscheidet die Genehmigungsbehörde. Im übrigen gelten für das gesamte Bebauungsgebiet die Vorgarten- u. Straßeneinfriedigungen nach beiliegender Zeichnung, mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Gehöfte im nordwestl. Bebauungsgebiet. Hier sind die Wohnhäuser mit einer 1,80 m hohen Einfriedigung bestehend aus Mauerpfeiler und Eingangspfortchen und entsprechend breiten Einfahrtstoren zu verbinden. Die Mauerwerksteine sind entsprechend den Wohnhäusern zu verputzen und auszuführen. Die Pfortchen und Tore sind in Holz natur auszubilden. Die Vorgärten sind mit Platten einzufassen und erhalten Zaunbepflanzung. Zwecks Überwachung der vorgeschriebenen Einhaltung der Straßen- u. Vorgarteneinfriedigung sind diese baugenehmigungspflichtig.

5. Die Stellung der Gebäude geht aus dem Bebauungsplan hervor. Die Baukörper sind einfach und klar zu halten. Die An- u. Vorbauten müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Ganzen stehen und dürfen den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen. Nebengebäude, auch nicht baupolizeilich genehmigungspflichtige sind in jedem Falle der Baupolizeibehörde anzuzeigen.

Allgemein sind dreiteilige Fenster nicht statthaft. Die Fenster sind in Form und Sprosseneinteilung dem ländlichen Charakter anzupassen. Das Äußere der Gebäude muß in Form, Farbe und Baustoff in gleicher Weise ausgeführt werden. Die Dächer sind mit einem Eindeckungsmaterial der Umgebung anzupassen. Nach Möglichkeit sollen altfarbene Tonziegel Verwendung finden. Dachaufbauten sind auf möglichst geringes Maß zu beschränken und dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 2,10 m über dem Fußboden liegen, und in keinem Falle die Dachgesimse unterbrechen. Die Fensteröffnungen der Dachaufbauten sind in der Höhe und in der Breite mindestens ein Viertel kleiner zu halten als diejenigen des Erdgeschosses. Dachaufbauten sind nur auf ein Drittel der Dachlänge zulässig. Flache Abdeckung der Dachaufbauten ist unzulässig.

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

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. Der Farbton soll gebrochen weiß, naturfarben oder in hellen Tönen gehalten sein.

Auf die Tiefen der Vorgärten sollen die Grundstücke nicht durch Zäune, sondern höchstens durch niedrige Hecken abgegrenzt werden um so alle Vorgärten als geschlossene Anlage zu erhalten. Auch die Einfriedigungen an den Grundstücksseiten und Rückseiten sollen sich der Umgebung anpassen und dürfen nicht störend wirken. Die Baupolizeibehörde kann in gegebenem Falle störend wirkende Einfriedigungen und Zäune 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 und Anbringung von Reklameschildern und sonstigen Werbeeinrichtungen bedarf der baupolizeilichen Genehmigung.

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. Desgleichen die Herstellung der Verkehrswege und die der öffentlichen Versorgungsanlagen. Die Abwasserbeseitigung wird nach Klärung des Abwassers in Kläranlagen durch Schaffung einer Kanalisation zum Schwangraben abgeführt. Behelfsmäßig ist das Abwasser in Fangeruben zu leiten und abzuführen. Sickergruben dürfen nicht angelegt werden. Höchsten Falls mit ausdrücklicher Genehmigung des Wasserwirtschaftsamtes.

Bei den landwirtschaftlichen Gebäuden dürfen Jauchegruben keinen Abfluß in Straßenrinnen und Kanalisation erhalten. Jauchegruben und Dungstätten müssen eigens abgedichtet sein.



Gonnheim, den 23. Februar 1953

Der Bürgermeister:

Blane

Neustadt an der Weinstraße, den 28.6.53 19

Landratsamt:
- Kreisbauamt -

II. Fertigung

Im Vollzuge des § 19 (2) des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949

mit RE. v. 9.7.1953 Az. EilC-143/31

Nr. 7376/53 in Verbindung

mit dem Bebauungsplan vom Feb. 53

genehmigt.

Neustadt Weinstraße, den 9.7.1953

Der Regierungspräsident der Pfalz
- Bauabteilung -



Oberreg.-u.-baurat

Festgestellt am 7. November 1953:

Gonnheim, den 20. Februar 1954:

Bürgermeisteramt:



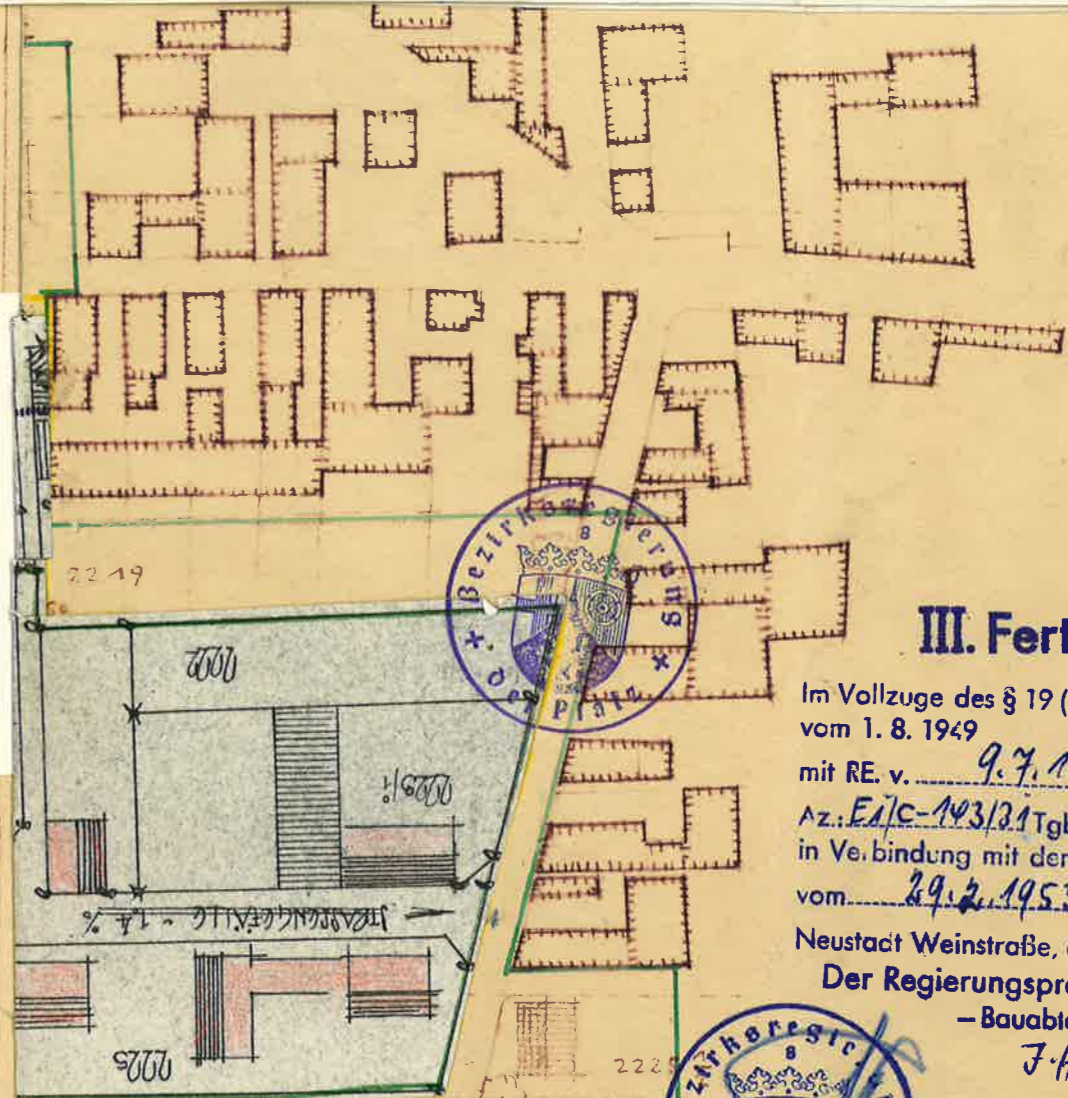
Blane

Nach Mitteilung des Bürgermeisteramtes Gonnheim vom 27.5.1953 war der Bebauungsplan mit Erläuterungen vom 30.4.1953 bis einschl. 27.5.1953 öffentlich aufgelegt; Einsprüche sind nicht erfolgt.



Neustadt an der Weinstraße, den 29. Juni 1953.
- Kreisbauamt -

Blane
Regierungsbaurat



III. Fertigung

Im Vollzuge des § 19 (2) des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949

mit RE. v. 9.7.1953

Az. EilC-143/31 Tgb. Nr. 7376/53

in Verbindung mit den Erläuterungen

vom 29.2.1953 genehmigt.

Neustadt Weinstraße, den 9.7.1953

Der Regierungspräsident der Pfalz
- Bauabteilung -

F.A.



Oberreg.-u.-baurat



Festgestellt am 7. November 1954:

Gonnheim, den 20. Februar 1954:

Bürgermeisteramt:

Landratsamt:
- Kreisbauamt -

Blane

DEIDESHEIM IM FEBR. 1953

HEINRICH U. FRIEDR. STAMMER
ARCHITEKTEN
DEIDESHEIM