

für die Gemeinde WEISENHEIM am Sand

zum Bebauungsplan " Ludwigshain "

=====
umfassend die Gewannen "Ziegelhütte u. In der Multh"
vom Gasthaus zum Ludwigshain an der Speyererstrasse, entlang
dem Riedweg bis Pl.Nr.: 4435, entlang dieser Pl.Nr. bis zum
Naturpark und der gesamte Mühlweg bis zur Villa Becker,
südostwärts bis zum Neubau W. Scherf, einschl. der Pl.Nr.: 4416
ostwärts Pl.Nr.: 4391, einschl. der Kurvenverbesserung an der
LIO 370 vom Gasthaus zum Ludwigshain bis Höhe Feldweg Pl.Nr.:
4397/3"

A. Allgemeines:

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Zeichenerklärungen ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für:
 - a) die Handhabung der haupolizeilichen Vorschriften;
 - b) die zur Verwirklichung zu treffenden Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens und der Bebauung.
2. Maße und Punkte der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit es sich handelt um:
 - a) Strassenbreiten;
 - b) Sichtwinkel;
 - c) Vorgartenmaße;
 - d) Anzahl der Stockwerke und Angabe der Dachneigung.
3. Die Grenze des Bebauungsgebietes ist mit einer blauen, geschlossenen Linie gekennzeichnet.

B. Ordnung des Grund und Bodens:

Gem. § 18 Abs. 4 des ABG wird zur Verwirklichung des Bebauungsplanes folgendes festgelegt:

1. Soweit die Eigentumsverhältnisse die Grösse oder Form der Grundstücke die Durchführung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, wird eine Umlegung erfolgen.
2. Überführung der Flächen des Gemeinbedarfes in das Eigentum der Gemeinde, bezw. des Strassenlastträgers.

3. Die Maßnahmen sollen im Laufe der nächsten 5 bis 7 Jahre ergriffen werden.
4. Soweit es sich um Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs, Festlegung neuer Baufluchten bei bestehenden Bauten und sonst. langfristigen Maßnahmen handelt, ist ihre Verwirklichung zeitlich nicht begrenzt.

C. Ordnung der Bebauung:

1. Das Baugebiet ist ein reines Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind an den hierfür geeigneten Stellen zugelassen. Eine Ausnahme bildet die Vorbehaltsfläche für eine Tankstelle.
2. Stockwerkszahl und Dachneigung ist an den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen kenntlich gemacht.
Es bedeutet: $1/30^\circ$ = eingeschossig mit einer Dachneigung von 25 bis 30°
 $1/50^\circ$ = eingeschossig mit einer Dachneigung von 48 bis 52°
3. Kniestöcke sind nur bei den Gebäuden mit $1/50^\circ$ Dachneigung bis 0.70 m Höhe gestattet.
4. Dachaufbauten und der Ausbau des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken ist nur bei den $1/50^\circ$ Bauten erlaubt. Der Dachaufbau darf die halbe Baukörperlänge nicht überschreiten und die Traufe nicht unterbrechen.
5. Die im Bebauungsplan eingetragene Lage, Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Stockwerkszahl der Gebäude ist einzuhalten
6. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude hat mind. 3.50 m zu betragen. Sofern in begründeten Ausnahmefällen ein geringerer Grenzabstand zugelassen wird, muß jedoch ein Gebäudeabstand von mind. 7.00 m gewährleistet sein.
7. Bauflucht und Oberkante Erdgeschoßfußboden sind vor Baubeginn durch die Untere Baubehörde festlegen zu lassen.
8. Alle Bauwerke müssen sich dem Gesamtbild unterordnen. Den Baukörpern ist eine klare, architektonische Gliederung zu geben. Entstellende Bauteile oder die Verwendung von nicht ortsüblichen Materialien ist nicht gestattet.

9. Die Dacheindeckung hat in ortsüblichem Eindeckungsmaterial zu erfolgen. Sofern für Nebengebäude eine andere Dacheindeckung zur Verwendung kommen soll, ist diese in durchgefärbtem Material und im Farbton der übrigen Dacheindeckung auszuführen.
10. Nebengebäude innerhalb des Vorgarten- oder Gebäudezwischenraumes (Bauwisch) sind nicht erlaubt. Ausnahmen können nur für den Bau von Garagen gestattet werden. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind eingeschossige Nebengebäude bis zu einem Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes gestattet. Sie sind entweder direkt mit dem Hauptbaukörper zu verbinden oder mit einem Abstand von 5.00 m vom Hauptbau zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden.
11. Einfriedigungen an der Strassenseite dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. In den einzelnen Strassenzügen ist die Einfriedigung einheitlich zu gestalten. Ihre Herstellung kann in Form eines Naturholzzaunes, einer lebenden Hecke oder einer niedrigen Mauer mit aufgesetztem leichten Maschendrahtzaun oder Gitter erfolgen. Bei Geländedifferenzen ist eine Natursteinmauer in handwerklicher Art bis zur Höhe des Erdreiches zu erstellen. Diese Mauer kann durch einen Drahtzaun oder Gitter auf 1.20 m erhöht werden. Pfeiler sind nur an den Grundstückszugängen erlaubt. Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen ebenfalls die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Bretterzäune sind hierfür nicht zugelassen. Die strassenseitigen Einfriedigungen bedürfen einer baupolizeilichen Genehmigung.
12. Bis zur Erstellung der Entwässerungsanlage sind sämtliche Fäkal- und Haushaltsabwässer in wasserdichte, vorschriftsmässige (DIN 4261) Gruben ohne Ab- und Überlauf zu sammeln und der Inhalt von Fall zu Fall abzufahren. Die Anschlußmöglichkeiten an das Ortskanalisationsnetz sollte beim Bau der Grube bereits vorgesehen werden. Eine Versickerung oder Ableitung ist nur für Regenwässer gestattet.
13. Bei den Bauten "Am Mühlweg" bis Villa Becker ist bei jedem Grundstück ein Abstellplatz für mind. 2 Fahrzeuge anzulegen.

14. Die in dem Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bauwerken jeglicher Art freizuhalten. Die Bepflanzung darf innerhalb dieser Fläche die Höhe von 1.00 m gemessen von Strassenoberkante nicht übersteigen. Die Einfriedigungen dürfen die Sicht nicht behindern.
15. "eklamé bedarf der Genehmigung nach den einschlägigen Bestimmungen.
16. Über die in den Erläuterungen vorgesehenen Ausnahmen entscheidet die Untere Baubehörde.
17. Diese Erläuterungen treten mit ihrer Feststellung durch den Gemeinderat gem. § 19 Abs. 3 des ABG v.1.8.49 in Kraft.



Weisenheim am Sand, den.....

15. März 1961

Der Bürgermeister:

[Signature]

.....

14. Die in dem Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bauwerken jeglicher Art freizuhalten. Die Bepflanzung darf innerhalb dieser Fläche die Höhe von 1.00 m gemessen von Strassenoberkante nicht übersteigen. Die Einfriedigungen dürfen die Sicht nicht behindern.
15. Anklage bedarf der Genehmigung nach den einschlägigen Bestimmungen.
16. Über die in den Erläuterungen vorgesehenen Ausnahmen entscheidet die Untere Baubehörde.
17. Diese Erläuterungen treten mit ihrer Feststellung durch den Gemeinderat gem. § 19 Abs. 3 des ABG v.1.8.49 in Kraft.



Weisenheim am Sand, den.....
Der Bürgermeister:

15. März 1961

.....
Kron

Beurkundung der öffentlichen Auslegung:

Diese Erläuterungen haben in der Zeit vom *10.4.1961* bis *15.5.1961* öffentlich zu Jedermanns Kenntnis aufgelegt. Die Auslegung wurde in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Auf die Möglichkeit der Erhebung von Erinnerungen wurde hingewiesen.

Weisenheim am Sand, den *23.6.1961*

Der Bürgermeister:



Stramp

.....
Neustadt/W., den.....

Der Landrat:

.....

Mit Beschluß des Gemeinderates vom.....wurden vorstehende Erläuterungen zusammen mit dem Bebauungsplan festgestellt.

Weisenheim am Sand, den.....

Der Bürgermeister:

III. Fertigung

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

MAZ. 15.3.1963 Az. 421-07

Tgb. Nr. N 39/6 in Verbindung
mit dem Bebauungsplan vom MÄRZ 1961
genehmigt.

Neustadt/Weinstraße, den 15.3.1963

Bezirksregierung der Pfalz
Im Auftrag:

DS.

gez. WIRTH

Feststellungs- und Bekanntmachungsvermerk.

Der mit Entschliebung der Bezirksregierung der Pfalz
vom 15. März 1963 Az.: 421-07-N 39/6 genehmigte
Bebauungsplan " Ludwigshain Teilgebiet A " und die
Erläuterungen hierzu vom 15.3.1961 wurde in der
Sitzung der Gemeindevertretung am 5. April 1963 fest-
gestellt.

Die Feststellung wurde am 9. April 1963 ortsüblich
bekanntgegeben.

Weisenheim am Sand, den 9. April 1963

Die Gemeindeverwaltung:



Kraus

(Kraus, Bürgermeister:)