

E r l ä u t e r u n g e n

für die Gemeinde W E I S E N H E I M am Sand

zum Bebauungsplan " Südlicher Ortsteil "

-----

vom März 1961

begrenzt im Norden durch die Freinsheimerstrasse, Ritter von Geißlerstrasse, Dr. Weltestrasse, Lambsheimerstrasse, westlich verlängerte Dr. Kurt Schuhmacherstrasse, ostwärts Höhe Sportplatz und südlich die Bahnlinie "

A. Allgemeines:

1. Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Zeichenerklärungen ist in Verbindung mit diesen Erläuterungen maßgebend für:
  - a) die Handhabung der baupolizeilichen 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 bei der Kreuzung der LIO 370 mit der Bundesbahn
  - c) Vorgartenmaße;
  - d) Maße bei Plätzen und Grünflächen;
  - e) 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.
3. Die Maßnahmen sollen im Laufe der nächsten 7 bis 10 Jahre ergriffen werden.

4. Soweit es sich um Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs, Festlegung neuer Baufluchten bei bestehenden Bauten und sonstigen langfristigen Maßnahmen handelt, ist ihre Verwirklichung zeitlich nicht begrenzt.

### C. Ordnung der Bebauung:

1. Das Baugebiet ist ein gemischtes Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, kleine handwerkliche Betriebe ohne Lärm- und Geruchsbelästigung und landwirtschaftliche Betriebe können an den hierfür geeigneten Stellen zugelassen werden.
2. Die Höhe der Bebauung und die Dachneigung ist bei den nicht besonders gekennzeichneten Bauten eingeschossig mit einer Dachneigung von 48 bis 52° vorgesehen.  
Alle mit einer 2 versehenen Bauten oder Gebäudegruppen sind zweigeschossig mit einer Dachneigung von 25 bis 30° zu errichten.
3. Kniestöcke sind nur bei den eingeschossigen Gebäuden bis 0.70 m Höhe erlaubt.
4. Dachaufbauten bis zur halben Länge des Baukörpers und der Ausbau des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken ist nur bei den eingeschossigen Bauten gestattet.
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. Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Bauhöhe, Firsthöhe und Farbe aufeinander abzustimmen.

10. 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.
11. 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.
12. 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 ein Gitter oder Drahtzaun 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.
13. 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 die Regenwässer gestattet.
- 14) a) Das Sichtdreieck an der Kreuzung der LIO 370 mit der Bundesbahn ist von jeglicher Bebauung und Aufwuchs über 1.00 m über Strassenoberkante freizuhalten. Einfriedigungen innerhalb der Sichtflächen sind in gut durchsichtiger Bauweise auszuführen.

- b) Alle an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke sind einzufriedigen, um das Betreten der Bahnanlagen zu verhindern.
  - c) Grundstücke und Strassen dürfen nicht zum Bahnkörper entwässert werden.
  - d) Vorhandene und künftige Parallelwege zum Bahnkörper sind zwischen Weg und Bahnkörper einzufriedigen.
  - e) Für jedes Gebäude, das bis zu 60 m von der Bahngrenze errichtet werden soll, ist ein besonderes Baugesuch durch die zuständige Baupolizeibehörde der Deutschen Bundesbahn zur Stellungnahme vorzulegen.
15. Reklame 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.

*15.3.1961*

Weisenheim am Sand, den.....

Der Bürgermeister:

*Thranz*

.....

Beurkundung der öffentlichen Auslegung:

Diese Erläuterungen haben in der Zeit vom 10.4.61 bis 15.5.1961 öffentlich zu Jedermanns Kenntnis auflegen. Die Auslegung wurde in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Auf die Möglichkeit der Erhebung von Einwendungen wurde hingewiesen. *Es erfolgte 1 Einwendung*

Weisenheim, den 23.6.1961  
Der Bürgermeister:

*Bramp*  
.....  
Neustadt/W., den.....  
Der Landrat:

**II. Fertigung**

Bezirksregierung der Pfalz  
Im Vollzuge des § 19 (2) des Aufbaugesetzes  
vom 1. 8. 1949 *TEILGEBIET A-B*  
mit BE. v. 25.9.1962 Az. 421-07  
Tgb. Nr. N 39/5 in Verbindung  
mit dem Bebauungsplan vom März 1961  
genehmigt.  
Neustadt/Weinstraße, den 25.9.1962



Bezirksregierung der Pfalz  
Im Auftrag:  
*[Signature]*  
BAURAT

Gemäß Auszug aus der Niederschrift  
vom 30.11.62 von der Gemeinde  
am 13.11.62 festgestellt  
*Wol.*

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

Weisenheim, den.....  
Der Bürgermeister: