

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n
zum Bebauungsplan "Reigart"

§ 1.

Geltungsbereich

Das Gewann Reigart, begrenzt im Westen durch den Friedhof mit anschließender 40 m breiter Sperrzone, im Norden durch den Gassenweg, im Osten durch die westseitige Bebauung Schriesheimer Straße und im Süden durch die nordseitige Bebauung der Bahnhofstraße und Rathausstraße, wird zum Wohngebiet erklärt.

Diese Abgrenzung ist im Bebauungsplan vom 31.8.1962, festgestellt durch das Bürgermeisteramt Dossenheim am 31.8.62, aufgezeichnet.

§ 2.

Art der Nutzung

Das im § 1 umrissene Gebiet ist als reines Wohngebiet zu nutzen. Zulässig sind

- a) nur Gebäude mit Wohnungen,
- b) einzelne Arbeitsräume für freie Berufe,
- c) einzelne gewerbliche Betriebe können in Ausnahme zugelassen werden, wenn sie keine Belästigung der Nachbarschaft durch Lärm, Rauch und Geruch nach sich ziehen und in ihrem Äußeren mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbar sind.

Die zulässige Überbauung eines Grundstücks innerhalb des Wohngebiets darf nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche betragen. (§ 22 LBO).

§ 3.

Bauweise

Gemäß dem Aufbauplan ist für das genannte Gebiet die offene Bauweise oder die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Gebäudegruppen, Doppel- und Reihenhäuser dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

Die im Aufbauplan festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten. Abweichungen müssen auf Ausnahmefälle mit besonderer Genehmigung des Gemeinderats beschränkt bleiben.

Der seitliche Grenzabstand bis zum Nachbar muß mindestens 3 m betragen, der Gebäudeabstand bis zum Nachbar also mindestens 6 m.

Garagengebäude, die in diesen Zwischenräumen bis zu Traufhöhe von 2,30 m zulässig sind, müssen grundsätzlich hinter der Bauflicht liegen. Sofern Straßenstützmauern vorhanden sind und die Garagen in Verbindung mit diesen Stützmauern in den Hang zu liegen kommen, können diese bis zu einem Abstand von 1,50 m hinter der Straßenflucht genehmigt werden. Befindet sich an einer Grenze eine Brandmauer, so ist an dieser anzubauen.

Die Haltung von Kleintieren bedarf der besonderen Genehmigung des Gemeinderats.

§ 4.
Baugestaltung

Die Höhe der Gebäude soll höchstens 2 Stockwerke betragen. Die Dachneigung soll nicht mehr als 30° erhalten. Soweit an der Talseite Sockelgeschosse frei heraustreten, darf die sichtbare Höhe dieser Untergeschosse nicht mehr als 2,30 m ab endgültigem Gelände sein.

Die Ausführung eines Kniegeschosses bis zu einer Höhe von 30 cm, gemessen zwischen der Oberkante der Geschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterkante der Sparren, ist auf Ausnahmefälle beschränkt. Sie ist bei Reihenhäusern nur zulässig, wenn die Eigentümer sämtlicher auf der Zeile liegenden Grundstücke sich gleichfalls zur Ausführung eines Kniegeschosses baurechtlich verpflichten.

Das gleiche gilt sinngemäß für die Ausführung von Doppelhäusern. Der Aufbau von Dachgaupen ist nicht zulässig.

Der Einbau von Einzelwohnräumen in den Dachräumen ist an den Giebelseiten gestattet.

Den mit ihrer Gartenfront gegen den Friedhof zu liegenden Gebäuden ist in ihrer äußeren Gestaltung besondere Sorgfalt zuzuwenden.

Die Errichtung von Kleinbauten in den Gärten dieser Anwesen bedürfen der bes. Genehmigung des Gemeinderats.

Soweit Wäschtrockenplätze angelegt werden, sind sie gegen den Friedhof zu mit Hecken abzudecken.

§ 5.
Außenanstrich und Verputz

Die Fassaden der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

Die Farben der Außenflächen sind in hellen und lichten Tönen zu halten. Auffallende Farben sind zu vermeiden. In Zweifelsfällen können Farb- und Putzproben am Bau gefordert werden.

§ 6.
Einfriedigung und Außenanlagen

Notwendige Stützmauern sind so auszuführen, daß sie gleichzeitig als Einfriedigung dienen können. Es ist anzustreben, die Stützmauern in Naturstein oder in Beton mit Verblendung oder mit Vorsatzmaterial zu errichten.

Die Ausführung in Sichtbeton muß von Fall zu Fall gesondert genehmigt werden.

Die Höhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten.

Stützmauern, Einfriedigungen und Gartenanlagen sind unter Anpassung an die örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit den nachbarlichen Anlagen so auszuführen, daß ein einheitliches Straßen- und Landschaftsbild entsteht.

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die geplanten Maßnahmen der Gartengestaltung, die Erdbewegungen an Terrassenstützmauern, sind in den Baueingabeplänen im Grundriß und Geländeschnitt ausdrücklich und in wahrheitsgetreuer Form darzustellen.

§ 7.
Entwässerung

Sämtliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten. Für die Hausentwässerung ist unabhängig für den eigentlichen Baueingabeplan anhand von zeichnerischen Unterlagen die Genehmigung beim Bürgermeisteramt einzuholen.

§ 8.
Müllabfuhr

Für die Unterbringung der Mülleimer ist in Verbindung mit der Einfriedigung ein entsprechender Platz in den Bauplänen festzulegen.

§ 9.
Planvorlage

Die für die Baueingabe üblichen Unterlagen sind in 3-facher Ausfertigung einzureichen. Die Baupolizeibehörde kann in besonderen Fällen die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser in Zeichnung und Lichtbild verlangen.

Ebenfalls kann die Baupolizeibehörde die Absteckung des Gebäudeumrisses in der Natur durch Stangen und Latten fordern.

§ 10.

Diese Gemeindeverordnung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 31. August 1962 den für das Gebiet "Reigart" aufgestellten Teilbebauungsplan mit Aufbau-planung für festgestellt erklärt.

Dossenheim, den 31. August 1962 / 31. Oktober 1964

Bürgermeisteramt:

