

**Bebauungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan "Reigart"**

**§ 1.**

Geltungsbereich

Das Gewann Reigart, begrenzt im Westen durch den Friedhof mit anschließender 40 m breiter Sperrzone, im Norden durch den Cassenweg, 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 , 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 Arbeiterküne 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 Grundstückes innerhalb des Wohngebietes 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 Bauflucht 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 Kriegeschosses ist ausdrücklich untersagt. Desgleichen ist der Aufbau von Dachgaupen nicht zulässig.

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

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

Die Errichtung von Kleinbauten in den Gärten dieser Anwesen ~~kann auf keinen Fall zugelassen werden.~~ *beschließen der bes. Genehmigung des Gen. Rats*

Soweit Wäschetrockenplätze 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.

##### Einfriedigungen 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 Terrassenstütsmauern, 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 Baueingabeplänen anhand von zeichnerischen Unterlagen die Genehmigung beim Bürgermeisteramt einzuholen.

§ 8.

Müllabfuhr

Für die Unterbringung der Mülltonnen 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 Aufbauplanung für festgestellt erklärt.

Dossenheim, den 31. August 1962

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister: