

GEMEINDE DEXHEIM, KREIS MAINZ BEBAUUNGSPLAN „IN DEN WIESEN“

MASSTAB = 1:1000

DEXHEIM, DEN 21.10.1964
DER BÜRGERMEISTER

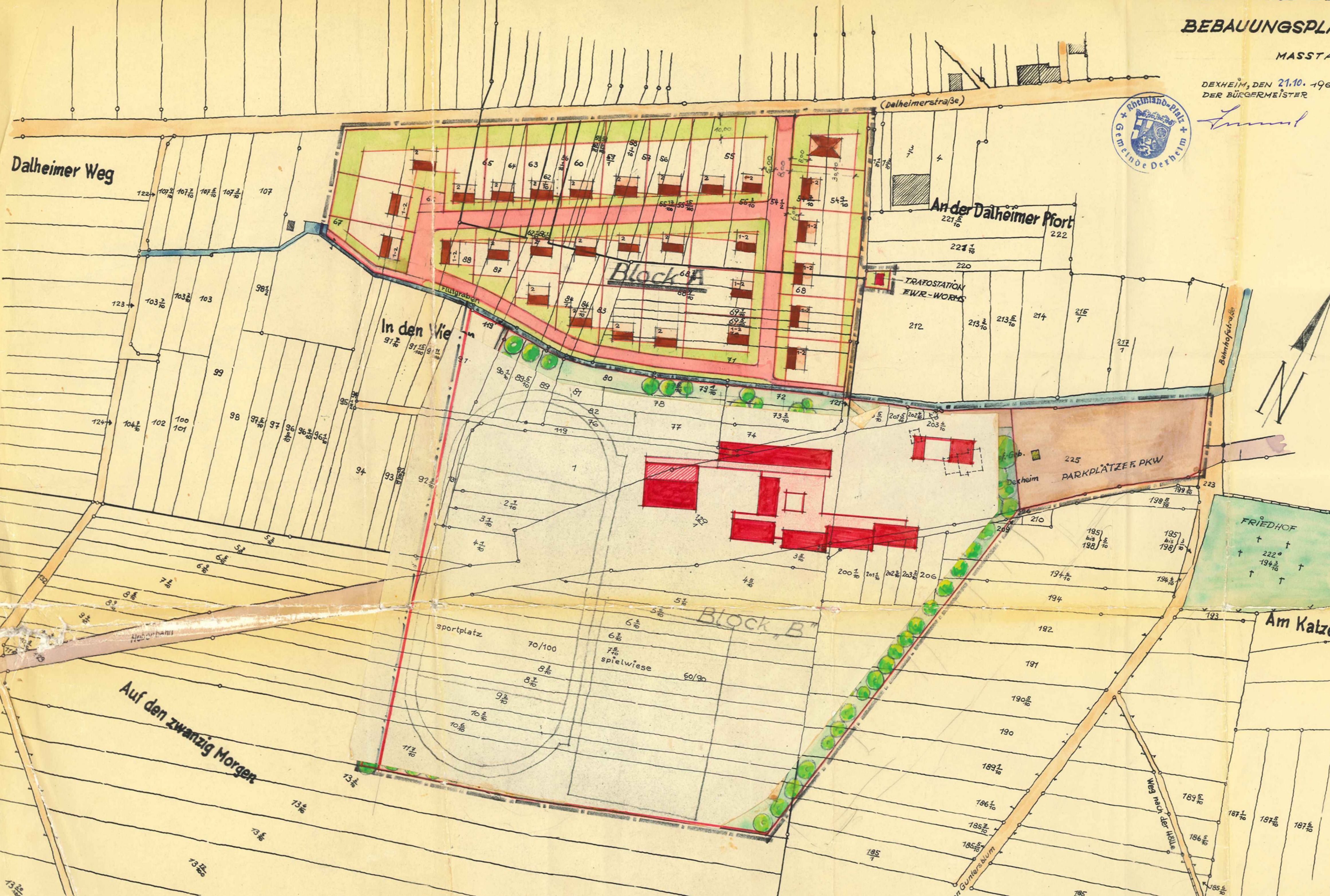
OPPENHEIM, DEN 22. JUNI 1964
KREISBAUAMT



- neue Wohngebäude
- Gebäude zum Abbruch bestimmt
- vorhandene Straßen u. Wege
- Straßenfluchtlinien
- Baufuchtlinien
- Grundstücksgrenzen
- neue Volksschule
- von der Bebauung freizuhaltende
- neue Straßen
- Grenzen des Baugebietes
- vorhandene Gebäude
- ehemaliges Bahngelände
- Wasserlauf

Dalheimer Weg

Auf den zwanzig Morgen



Genehmigt als:

Flächennutzungsplan
Bebauungsplan
zur Verfügung der Bezirksregierung für Rheinhessen
vom 10. November 1964
Aktzeichen 43-20f. Nr. 4 genörrig
Mainz, den 10. November 1964
Bezirksregierung für Rheinhessen
im Auftrag:

Dienstsigel

Handwritten signature

Erschließung:

Die Erschließung des Baugeländes im Block "A" erfolgt in 3 Abschnitten:

1. Bauabschnitt
6 Wohnhäuser westlich des vorhandenen Feldweges zwischen Kreisstraße 17 und Bahngelände, in nord-süd Richtung verlaufend.
2. Bauabschnitt
4 Wohnhäuser an der neuen Straße zur Kreisstraße 17 führend, gegenüber den Häusern des 1. Bauabschnittes.
3. Bauabschnitt
Neuer Straßenzug parallel der Kreisstraße 17 verlaufend, mit 16 Wohnhäusern beiderseits. Neue Straße längs des Flutgrabens mit 4 Wohnhäusern einseitig bebaut.

Das Gelände in Block "B" ist für die Errichtung einer Verbandsschule der Gemeinden Dexheim, Dalheim, Schwabsburg vorgesehen. Für dieses Schulprojekt ist die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbes vorgesehen.

Ordnung der Bebauung:

Block "A"
Bei dem Baugelände handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 mit der Einschränkung zu Abs. 4, daß Wohngebäude mit mehr als 2 Wohngeschossen nicht erlaubt sind.

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 4. Tankstellen,
 5. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- (4) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß in bestimmten Teilen des Gebietes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (siehe § 17 BNV)

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7

Nebenanlagen sind nach § 19 in Verbindung mit § 14 BNV zu behandeln.

Für das gesamte Baugelände in Block A ist die 1-2-geschosige Bebauung unter Einhaltung der offenen Bauweise vorgeschrieben, die Geschosshöhen sind jeweils dem Bebauungsplan zu entnehmen und müssen entsprechend eingehalten werden. Stellung der Gebäude auf den Parzellen mit Trauf- und Giebelstellung zur Straße ist wie im Bebauungsplan angegeben einzuhalten.

Bei eingeschosiger Bauweise muß die Dachneigung 45° - 55° betragen, während die Dachneigung für zweigeschosige Wohngebäude nur 20° - 35° betragen darf. Wohngebäude mit Dachneigung von 0° bis 20° sind nur nach vorheriger Zustimmung durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt zulässig, wenn dadurch der Gesamteindruck des neuen Wohngebietes nicht gestört wird. Bei zweigeschosigen Wohngebäuden ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht erlaubt. Hintergebäude zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.

Garagen und sonstige Nebengebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, können im Bauwuch errichtet werden, sind jedoch genehmigungspflichtig und dürfen nur in eingeschosiger Bauweise mit max. Traufhöhe von 2,50 m und max. Firsthöhe von 3,50 m erstellt werden.

Dacheindeckungen für alle Gebäude sind in Farbe und Material weitgehendst aufeinander abzustimmen. Bei Verwendung von Wellasbestplatten sind diese in einer dunklen gedeckten Farbe zu streichen.

Die Sockelhöhen für alle Wohngebäude sollen mind. 0,50 m und max. 0,90 m über der Straßoberkante liegen und sind vor Baubeginn bei der Gemeinde zu erfragen, falls die fertige Straße noch nicht vor Baubeginn vorhanden ist.

Vorgarteneinfriedigungen sind genehmigungspflichtig und sind in Material und Farbgebung weitgehendst aufeinander abzustimmen. Die Höhe der Einfriedigungen soll max. 1,20 m nicht übersteigen. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen, hinter der Baufuchtlinie, dürfen max. 1,70 m nicht übersteigen.

Bis zur Schaffung einer zentralen Kläranlage sind sämtliche fäkalischen Abwässer in allseits wasserdichte, undurchlässige Ausschöpfgruben gemäß § 45 LBO zu leiten und diese rechtzeitig zu entleeren. Versickerungen auf den Grundstücken ist grundsätzlich verboten.

Aufstellen und Anbringen von Automaten ist genehmigungspflichtig.

Reklame und Transparente sind nur am Ort der Handlung zulässig, wenn dadurch das Gesamtbild nicht gestört wird, und sind in jedem Falle genehmigungspflichtig.

Aufgestellt durch Beschluß des Gemeinderates vom 20.12.1963