

Anlage zum Bebauungsplan

Vom 18.12.1962 (Satzung)

für das Gebiet „Rinele-Nord“ in Schwenningen a.N.

Inhalt des Bebauungsplanes: § 9 Abs. 1, § 30 BBauG.

1. Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet. Die Errichtung von Läden und Gewerbebetrieben jeglicher Art und Größe, sowie der An- und Ausbau von Ladenräumen, auch von Lagerräumen, ist nicht zugelassen.

2. Bauweise:

Offene Bauweise

3. Maß der baulichen Nutzung:

Für die Anzahl der Geschosse, die bebaubare Fläche der Grundstücke sowie für die zulässige Geschosßfläche gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Stockwerks-, Grundflächen- und Geschosßflächenzahlen. Die jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend (§ 17 BauNVO). Die Haustiefe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

4. Gebäudehöhen:

Bei zweigeschossiger Bebauung (Hautgebäude mit 2 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 6,50 m betragen.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände nirgends mehr als 1,00 m über dem fertigen Außengelände liegen.

Kniestöcke dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.

5. Nebengebäude:

Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden. Die Errichtung anderer Gebäude auf diesen Baustreifen ist unzulässig.

Alle Garagen sind in massiver Bauweise oder in Leichtbauweise, außenseitig verputzt, auszuführen.

Garagentiefe	:	5,00 – 6,00 m
Garagenhöhe	:	2,30 – 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)
Dachform	:	Pulldach
Dachneigung	:	6° - 10°
Dacheindeckung	:	Wellasbestzement
Dachüberstand	:	0,50 – 0,70 m

Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß, sogen. Kellergaragen ist nicht zugelassen. Dies gilt insbesondere für die an der Talseite der Erschließungsstraße stehenden Gebäude.

Nebengebäude, wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen oder Hütten und dergl. , gleichgültig, welcher Art und Ausführung, dürfen in Vorgärten und den Bauverbotsflächen nicht errichtet werden.

6. Dachausbildung und Dachaufbauten:

Alle Hautgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30 - ° zu versehen.

Die Dächer sind mit engobierten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech und Dachpappe ist unzulässig.

Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Straßenseite einheitlich hergestellt werden. Sogenannte Kastengesimse sind unzulässig.

Bei Wohngebäuden können zusätzlich Wohnräume im Dachgeschoß gestattet werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht verletzt werden.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Dachüberstand an der Traufe: 0,40 – 0,60 m
Dachüberstand am Ortgang: 0,20 – 0,30 m

7. Außengestaltung der Gebäude:

Die einzelnen Gebäude müssen in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt sein. Sie sind so zu gestalten, daß ein harmonisches Ganzes sowohl im Hinblick auf das Einzelbauwerk als auch im Hinblick auf den Straßenraum entsteht.

Die Außenseiten der Gebäude sind sobald als möglich, spätestens aber innerhalb eines Jahres nach deren Fertigstellung zu verputzen oder zu schlämmen. Die Putz- oder Schlämmstruktur und die Farbgebung sind durch Muster zu bestimmen und im Einvernehmen mit der Bauordnungsbehörde festzulegen. Auffallende, insbesondere kalte und grelle Farben sind zu vermeiden.

Bei Instandsetzung am Äußeren von Gebäuden ist die Putz- oder Schlämmstruktur und die Farbgebung in gleicher Weise festzulegen wie in Abs. 2 vorgeschrieben.

Verschiedene Eigentümer eines einzelnen Gebäudes oder mehrerer Gebäude unter gemeinsamen Dach haben schadhafte Außenputz und Anstriche am Äußeren der einzelnen Gebäudeteile, wenn irgend möglich, gleichzeitig instandzusetzen. Hierbei gelten die Vorschriften von Abs. 2 sinngemäß.

8. Gestaltung des Geländes und Geländebewegung:

Das Gelände der talseitig stehenden Häuser ist zwischen den seitlichen Grenzabständen auf eine Entfernung von 2,00 m hinter die Gebäuderückseite, bis auf Straßenhöhe aufzufüllen; das Gelände der hangseitig stehenden Gebäude ist zwischen den seitlichen Grenzabständen bis auf eine Entfernung von 3,00 m hinter die Gebäuderückseite abzutragen. Die Auffüllung bezw. Abtragung muß ohne Terrassierung im leiten Gefälle an die nördliche bezw. Südliche Grundstücksgrenze auslaufen. Erdböschungen entlang der Grenze zum Nachbargrundstück sind unzulässig. Die Auffüllung bezw. Abtragung muß dem Straßengefälle folgend gleichmäßig verzogen werden.

9. Einfriedung und Grenzzäune:

Die Einfriedung der Grundstücke gegen die Straße ist mit einer 0,40 m hohen Sockelmauer aus gestocktem Beton oder schalungsrauhem, geputztem Beton herzustellen. Die Verwendung von Zementblossensteinen ist nicht zugelassen. Auf die Sockelmauer aufgesetztes Welldrahtgeflecht oder sonstige Einzäunung ist nicht gestattet. Die Sockelmauer ist mit einer freiwachsenden, höchstens 0,80 m hohen Hecke aus bodenständigen Sträuchern (Berberis, Liguster) zu hinterpflanzen. Die Torpfosten sind als Mauerpfeiler in demselben Material wie die Sockelmauer auszuführen und dürfen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einzäunung des Vorplatzes vor den Garagen der hangseitig stehenden Häuser nach der Straßenseite und auf der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

Die rückwärtige Einfriedung ist als Maschendrahtgeflecht zwischen Rohr- oder T-Eisenpfosten auszuführen. Die Zaunhöhe darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Rückwärtige Zugänge zu den Grundstücken sind nur für diejenigen Grundstücke, die an den bestehenden Wirtschaftsweg grenzen, erlaubt.

Diese Zugänge sind nur als Türen zwischen Rohr- oder T-Eisenpfosten mit Maschendrahtgeflecht gestattet. Für alle anderen Grundstücke sind diese rückwärtigen Zugänge nicht gestattet.

Die seitlichen Abtrennungen der einzelnen Grundstücke voneinander müssen entweder mit Hecken oder Maschendrahtgeflecht, wie vor beschrieben, erfolgen. Eine Abgrenzung in der Mitte der Doppelhäuser im Vorgarten, also von Mitte Doppelhaus zur Straße, ist nicht gestattet.

Betonpfosten für Einzäunungen sind nicht zugelassen.

Schwenningen a.N., den 24.1.1963