

Ortsbausatzung

für

das Ortsbauplangebiet "Vorderer Bühl" in Schwenningen am Neckar.

Aufgrund von Art. 2 und 3 der Bauordnung vom 28. Juli 1910 (Reg.Bl.Seite 333), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGL. I Seite 938), des § 4 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. 2. 1936 (Reg.Bl.I S. 104) und der §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung (RGaO) vom 17.2.1939, RGL. I S. 219 hat der Gemeinderat mit Beschluß vom 20.12.1956 - § 162 - für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

Ortsbausatzung

erlassen.

§ 1 (Baugebiet)

1. Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, wird begrenzt:
im Norden : vom Bahngelände Schwenningen-Rottweil
im Osten : von einer Verbindungslinie zwischen Bahnlinie und Waldrand
Waldfriedhof über den Schnittpunkt FW 48 und FW 188/1
im Süden : vom Waldrand Waldfriedhof und Friedensstraße
im Westen : von der rückwärtigen Begrenzung der Grundstücke an der Südost-
seite des Paulusplatzes Nr. 3-7 sowie der Grundstücke an der
Südostseite des Karpfenweges Nr. 1-19 und Parz.Nr. 5802/56, um
die Grundstücke an der Westseite der Hafnerstraße Nr. 22 - 44
und an der Ostseite der Hafnerstraße Nr. 29-47 herumgreifend,
entlang der Westgrenze des Grundstücks Wannestraße Nr. 42 bis
zum Bahngelände.
2. Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, deckt sich
mit dem für dasselbe Gebiet durch Gemeinderatsbeschluss vom 9. Februar 1956
- § 17 - festgestellten Ortsbauplan.

§ 2 (Bestimmung des Baugebietes)

Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet bestimmt.
Gewerbebetriebe jeglicher Art und Größe sind in diesen Gebieten nicht zugelassen mit Ausnahme des im Aufbauplan vom 6.8.1955 eingetragenen 8geschoßigen Wohngebäudes mit Ladengeschäften an der Ecke Wann-/Gunnentalstraße

§ 3 (Bauweise)

Für das in § 1 Abs. 1 näher bezeichnete Baugebiet gilt im allgemeinen offene Bauweise.

§ 4

(Gebäudestellung und Gebäudeform)

1. Für die Stellung der Gebäude, der Gebäudegruppen, die zugelassenen Stockwerke unterhalb des Dachgesimses, die Dachneigung und Firstrichtung, die Gebäudeabstände, die Einfriedigungen und die Vorgartengestaltung gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 6. August 1955 als Richtlinie. Dieser Aufbauplan (§ 2 Abs. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936) ist Bestandteil dieser Ortsbausatzung.
2. Die Gebäude sind an die Baulinie zu stellen.
3. Die Baukörper müssen gute Verhältnisse nach Länge, Breite und Höhe aufweisen und sollen im Grundriß ein langgestrecktes Rechteck mit Seitenverhältnis 3 : 4 (besser noch 3 : 5) bilden. Quadratische Grundrißbildungen sind zu vermeiden. Anbauten wie Erker, Veranden, Balkone, Schutzdächer und dergl. sollen auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben.
4. Soweit im Aufbauplan bestimmte Flächen für Garagen vorgesehen sind, ist die Errichtung anderer Gebäude auf diesen Flächen unzulässig.

§ 5

(Gebäudehöhe und Stockwerkszahl)

1. Für die Anzahl der bei Hauptgebäuden zugelassenen Stockwerke unterhalb des Dachgesimses sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 6. August 1955 maßgebend.
2. Im Gebiet der eingeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit 1 Stockwerk unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung, über dem fertigen Gelände nirgends mehr als 3,70 m betragen.
3. Im Gebiet der zweigeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 2 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 6,50 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 Bauordnung in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung betragen.
4. Im Gebiet der dreigeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 3 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 9,00 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung, betragen.
- 4a. Die Höhe des Dachgesimses bzw. der Dachterrassenbrüstung des 8geschoßigen Wohn- u. Geschäftshauses an der Gabelung Wannan-/Gunnentalstraße darf 23,75 m nicht überschreiten. Die Höhe wird von der Oberfläche der Wannanstraße in Gebäudemitte (Südwestgiebel) gemessen.
6. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude über dem gewachsenen Gelände darf in Hanggebieten, in der Hausmitte gemessen, in der Regel das Maß von 1,20 m nirgends übersteigen.
7. Kniestöcke dürfen nicht ausgeführt werden. Werden sie ausnahmsweise zugelassen, wird ihre Höhe auf 0,30 m beschränkt.

§ 6

(Gebäudeabstände)

Die Doppel- und Reihenhäuser haben einen Mindestabstand

bei drei-geschossiger Bauweise von 10,00 m

bei zwei-geschossiger Bauweise von 9,00 m

die freistehenden Einzelwohnhäuser einen Mindestabstand von 7,00 m einzuhalten.

Diese Abstände verteilen sich je zur Hälfte von den Eigentums Grenzen zu beiden Seiten.

§ 7

(Nebengebäude)

1. Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden. Maßgebend dafür sind die Einzelzeichnungen im Aufbauplan.
2. Garagentiefe : 5,00 - 6,50 m
Garagenhöhe : 2,30 - 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)
Dachform : Pultdach (Traufe z. Gartenseite)
Dachneigung : 6° - 10°
Dacheindeckung: Wellenbestzement
Dachüberstand: 0,50 - 0,70 m
3. Nebengebäude wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen oder Hütten und dergl., gleichgültig welcher Art und Ausführung, dürfen in Vorgärten und Bauverbotsflächen nicht errichtet werden mit Ausnahme der im Aufbauplan dafür vorgesehenen Möglichkeiten.
4. Der Einbau von Garagen in Kellerräumen ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die 4 Doppelwohnhäuser in der Guntentalstraße, bei denen Kellergaragen vorgesehen sind.

§ 8

(Dachausbildung und Dachaufbauten)

1. Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Für die Firstrichtung gelten die Einzelzeichnungen im Aufbauplan vom 6. August 1955 als Richtlinie.
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 25° - 30° zu versehen. Die Dächer der Hauptgebäude in der Hafnerstraße sind mit einer Dachneigung von 50° zu versehen.
3. Die Dächer sind mit dunkelrot engobierten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech und Dachpappe ist unzulässig.
4. Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Straßenseite einheitlich hergestellt werden.
Sogenannte Kastengesimse sind unzulässig.
Die Ortsgesimse sollen der alten, ortsüblichen Bauweise entsprechend ausgebildet werden.

5. Dachaufbauten (stehende oder liegende Dachgauben) sind nicht zugelassen. In der Hafnerstraße sind die Dachgauben als Schleppegauben in Anzahl, Länge und Höhe auf das sachlich notwendige Maß zu beschränken. Ihre Gesamtlänge darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der betreffenden Gebäudeseite betragen.
- 6.) Dachüberstand Traufe 0,40 - 0,60 m
- 7.) Dachüberstand Ortgang 0,20 - 0,30 m.
- 8.) Der Dachausbau ist nicht zugelassen. In besonderen Fällen kann der Einbau von Giebelkammern, die nur durch Giebelfenster belichtet werden, zugelassen werden.

In der Hafnerstraße ist der Dachausbau gestattet.

§ 9

(Außengestaltung der Gebäude)

- 1.) 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.
- 2.) 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.
- 3.) Bei Instandsetzung am Äußeren von Gebäuden ist die Putz- und Schlammstruktur und die Farbgebung in gleicher Weise festzulegen, wie in Abs. 2) vorgeschrieben.
- 4.) Verschiedene Eigentümer eines einzelnen Gebäudes oder mehrerer Gebäude unter gemeinsamem Dach haben schadhaften Außenputz und Anstriche am Äußeren der einzelnen Gebäudeteile, wenn irgend möglich, gleichzeitig instandzusetzen. Hierbei gelten die Vorschriften von Abs. 2) sinngemäß.

§ 10

(Gestaltung des Geländes und der Geländebewegung)

- 1.) Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände, das die Gebäude umgibt, auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgegraben wird.
- 2.) Bei Auffüllungen oder Abgrabungen auf dem Baugrundstück soll der natürliche Geländeverlauf nicht durch übermäßige Eingriffe verändert werden. Auch ist dabei ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken zu schaffen bzw. auf deren Verhältnisse Rücksicht zu nehmen.

§ 11

(Baugesuchspläne)

- 1.) Um prüfen zu können, ob sich ein Bauvorhaben nach Grundform, Stellung, Dachform und Neigung usw. seiner Umgebung einfügt und im Ganzen, wie auch in seinen einzelnen Teilen schönheitlich gut gestaltet ist, sind in den nach Art. 110 Abs. 1 der Bauordnung vorgeschriebenen Bauplänen sämtliche Gebäudeseiten, sowie die Geländebeziehungen in der Umgebung der Gebäude und bis zur Straße nebst den geplanten Veränderungen des Geländes darzustellen. Die Straßenansicht ist auch auf das Nachbargrundstück auszudehnen.
- 2.) Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß zu diesem Zwecke Längs- und Querschnitte durch das Gelände angefertigt und den Baugesuchsplänen beigelegt werden.
- 3.) Ferner kann die Bauordnungsbehörde die Vorlage von Übersichtsskizzen, Straßenabwicklungen, die Darstellung einzelner Bauteile in größerem Maßstab und die Vorlage von Lichtbildern verlangen.
- 4.) In den Baugesuchsplänen sind die Flächen darzustellen, welche für einen künftigen Garagenbau bestimmt sind.

§ 12

(Vorgärten und Vorplätze)

- 1.) Die im Ortsbauplan festgestellten unüberbaubaren Flächen zwischen Straßengrenze und Baulinie gelten als Vorgärten und sind als solche anzulegen; vor gewerblich benützten Gebäuden (§ 2 Abs. 1) kann anstelle der Vorgärten die Anlage und Verwendung von Vorplätzen gestattet werden.
- 2.) Die Vorgärten müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der zugehörigen Gebäude, bei späterer Ausführung der Straßen ein halbes Jahr nach deren Fertigstellung einheitlich angelegt sein und sind dauernd in geordnetem Zustand zu unterhalten. Sie dürfen nicht zur Lagerung von Brennholz und dergl. oder zum Abstellen von Fahrzeugen oder zu Gewerbe- oder Reklamезwecken benützt werden. Ihre Bepflanzung darf den Verkehr auf der Straße und die Verkehrssicherheit nicht behindern. Gartenhäuschen, Lauben, Pergolen und ähnliche Zubehörteile eines Gartens dürfen in den Vorgärten nicht aufgestellt werden.
- 3.) Die Vorplätze sind sobald als möglich, spätestens aber ein Jahr nach Fertigstellung des Rohbaues des Gebäudes zu befestigen, dauernd zu unterhalten und mit ausreichendem Gefälle gegen die öffentliche Kandel bzw. Straße zu versehen.
Sie dürfen zur Lagerung von Brennholz und dergl. nicht herangezogen werden.
- 4.) Die Vorgärten sind mit Rasen einzusäen und entsprechend zu unterhalten.

§ 13

(Einfriedigung und Grenzzäune)

- 1.) Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gegen die Straße einzufriedigen. Die Einfriedigung muß innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte bzw. Straßenseiten im Einvernehmen mit der Bauordnungsbehörde einheitlich gestaltet werden und darf die Verkehrssicherheit nicht behindern. Die Verwendung von Eisen, mit Ausnahme von Spann- und Maschendraht innerhalb von Hecken ist unzulässig.
- 2.) Maßgebend für die Art der Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße sind die Eintragungen im Aufbauplan.
- 3.) Die Einfriedigung der Grundstücke ist mit einer ca. 0,30 m hohen Sockelmauer mit einer dahinter sitzenden frei wachsenden höchstens 0,80 m hohen Hecke aus bodenständigen Sträuchern auszuführen. Die Höhe der Gesamteinfriedigung darf das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Wo es das Gelände erfordert, kann die Sockelmauer als Stützmauer in der erforderlichen Höhe hergestellt werden.
- 4.) Die Sockelmauer bzw. Stützmauer kann aus hammerrechtem Schichtmauerwerk nach handwerksgerechten Regeln oder aus gestocktem Beton oder aus schalungsrauhem geputztem Beton hergestellt werden.
- 5.) Die Eingangstürchen sind nur in Holz oder Rohrrahmen mit Drahtgeflecht zugelassen. Die Torpfosten sollen als Mauerpfeiler in demselben Material ausgeführt werden wie die Sockelmauer oder Stützmauer.
- 6.) Die Abtrennung der einzelnen Grundstücke voneinander (Grenzzäune) kann entweder mit Hecken oder Staketenzäunen erfolgen. Die Zaunhöhe soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 14

(Anzeigepflicht)

Soweit nachstehende Bauarbeiten ohne Baugenehmigung ausgeführt werden dürfen (vergl. Art. 101 der Bauordnung), sind sie der Bauordnungsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten unter Angabe des beauftragten Baumeisters oder Bauhandwerkers und Vorlage von Plänen oder Skizzen anzuzeigen. Mit der Ausführung kann nach 2 Wochen begonnen werden, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist vorläufig oder endgültig untersagt wird.

- a) An den gegen einer Straße gerichteten oder von öffentlichen Wegen und Plätzen aus sichtbaren Außenseiten von Gebäuden :

Die Auswechslung einzelner Umfassungswände oder von Teilen derselben, die Anbringung von Gesimsen, Verzierungen u. dergl., die über die Umfassungswände vortreten, sowie das Verblenden und der Anstrich der Außenseiten.

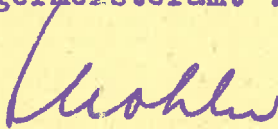
§ 16

(Schlußbestimmung)

- 1.) Diese Ortsbausatzung tritt mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- 2.) Mit dem gleichen Zeitpunkt tritt das bisherige mit Erlaß vom 8. Januar 1904 genehmigte Ortsbaustatut für das im § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet außer Wirkung.

Schwenningen am Neckar, den 1. Dezember 1956,

Bürgermeisteramt :



Oberbürgermeister.

Genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern.

vom 3. Juli 1958 Nr. -AZ I b 2 - 0 - 3004.2
3170/57

- - - - -

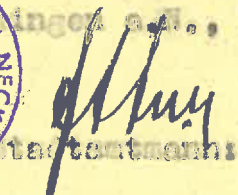
Änderung der § 2 und 5. Genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern.

vom 2. Februar 1962 Nr. - Ia - bau 2 - 3004.2
Nr. 1741/61

- - - - -

Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung beglaubigt.

Schwenningen a.N., den 17. Mai 1962



Stadtkontrollamt