

S-N

Ortsbausatzung

für

das Ortsbauplangebiet Sauerwasen, zwischen
Wasenstraße und Kirnachstraße und Rieten-West
in Schwenningen am Neckar

- - - - -

Auf Grund von Art. 2 und 3 der Bauordnung vom 28. Juli 1910 (Reg.Bl.S. 333), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGL. I S. 938), des § 4 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (RGL. 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..... § für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

Ortsbausatzung

erlassen.

Der Aufbauplan vom 1.7.1959 gilt gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1926 als Bestandteil dieser Ortsbausatzung.

§ 1

(Baugebiet)

Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, wird begrenzt:

- im Norden : Von den Südgrenzen der Parzellen 4937/1 und 4936 und der Achse der Kirnachstraße zwischen Schluchseestraße und Südwestgrenze der Parzelle 7680.
- im Nordosten: Von den Südwestgrenzen der Parzellen 7680 bis 7684, von der Nord- und Westgrenze der Parzelle des Hauses Hölzleweg 50, von der Achse des Hölzleweges zwischen Westgrenze der Parzelle Hölzleweg 50 und einer Linie, die der Achse der Schluchseestraße etwa 35,00 m parallel verläuft, von dieser der Schluchseestraße parallel verlaufenden Linie zwischen Hölzleweg und Waldauweg, von den Südwestgrenzen der Parzellen 7702/3 und 7703/9, von der Achse der Wasenstraße zwischen den Südwestgrenzen der Parzellen 7703/9 und 7906/1. Von den Südwestgrenzen der Parzellen 7906/1 bis 7910/2, von der Südostgrenze der Parzelle 7910/2, von der Achse der Enzstraße zwischen den Südostgrenzen der Parzellen 7910/2 und 5229, von der Südostgrenze der Parzelle 5229, von den Südwestgrenzen der Parzellen 5272/1 und 5272/2, von der Südostgrenze des F.W. 267 zwischen Südwestgrenze der Parzelle 5272/2 und F.W. 268, von der Südwestgrenze des F.W. 268, von der Nordwestgrenze der Parzelle 5294 zwischen Südwestgrenze des F.W. 268 und Südwestgrenze der Parzelle 5294 und

von den Südwestgrenzen der Parzellen 5294 bis 5299/3.

im Süden : von der Südgrenze des F.W. 269.

im Südwesten: Von der Südwestgrenze der Enzstraße zwischen Wasenstraße und Schauinsland-Weg, von der Südwestgrenze des Schauinsland-Weges, von der Achse der Wasenstraße zwischen Südwestgrenze des Schauinsland-Weges und einer Linie, die der Achse der Titiseestraße ungefähr 35,00 m parallel verläuft, von dieser der Achse der Titiseestraße etwa parallel verlaufenden Linie bis zum Schnittpunkt mit der Nordostgrenze der Parzelle 5076, von den Nordostgrenzen der Parzellen 5076 und 5075, von einer Linie, die als Verlängerung der Nordostgrenze der Parzelle 5075 ungefähr 45,00 m nach Norden führt, dann nach Westen bis zum Schnittpunkt der Nordostgrenze der Parzelle 5078 und von hier in nordwestlicher Richtung bis zur Achse des Weges entlang dem Wald, von der Achse des Weges entlang dem Wald bis zur Achse des Hölzleweges, von einer Linie 32,00 m parallel der Achse der Schluchseestraße zwischen der Achse des Hölzleweges und der Südgrenze der Parzelle 4937/1.

§ 2

(Bestimmung des Baugebietes)

Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet bestimmt. Die Errichtung neuer Gewerbebetriebe jeglicher Art und Größe, sowie der An- und Ausbau von Ladenräumen, auch von Lagerräumen, ist hier nicht zugelassen. Ausgenommen sind die im Aufbauplan ausgewiesenen Ladenbauten an dem Platz Ecke Wasenstraße und Schluchseestraße.

§ 3

(Bauweise)

^{Abz.}
Für das im § 1 ~~Bauz.~~ 1 näher bezeichnete Baugebiet gilt offene Bauweise. Ausgenommen sind die viergeschossigen Bauten an dem Platz Ecke Wasenstraße und Schluchseestraße, die dreigeschossigen Bauten am Hölzleweg, am Feldseeweg, am Mummelseeweg, am Windeckweg und die zweigeschossigen Bauten am Kirnachweg und am Schwarzweg, für die halboffene Bauweise vorgesehen ist.

§ 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 1.7.1959 als Richtlinie.
- 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 bilden. Die Gebäudetiefe darf das Maß von 8,50 m nicht unterschreiten und das Maß von 11,00 m nicht überschreiten. 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 Stockwerkhöhe)

- 1.) Für die Anzahl der bei Hauptgebäuden zugelassenen Stockwerke unterhalb des Dachgesimses sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 1.7.1959 maßgebend.
- 2.) Im Gebiet der zweigeschossigen Bauweise mit Dachausbau (Hauptgebäude mit 2 Stockwerken 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 Außengelände nirgends mehr als 6,30 m betragen.
- 3.) Im Gebiet der dreigeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 3 Stockwerken 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 Außengelände nirgends mehr als 9,05 m betragen.
- 4.) Im Gebiet der viergeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 4 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 11,80 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung, betragen.
- 5.) Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände in der Regel nirgends mehr als 0,80 m über dem fertigen Außengelände liegen.

- 6.) Kniestöcke sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind die zweigeschossigen Zweifamilienhäuser auf der Westseite der Schluchseestraße, die zweigeschossigen Doppelhäuser auf der Westseite der Titiseestraße und die zweigeschossigen Häuser an der Kirchachstraße und des nördl. Schwarza-Weges, für die Kniestöcke bis zu einer max. Höhe von 0,30 m erlaubt sind.

§ 6

(Gebäudeabstände)

Die im Aufbauplan vom 1.7.1959 eingetragenen Mindestabstände der Gebäude voneinander und von den Grundstücksgrenzen sind maßgebend und einzuhalten.

§ 7

(Nebengebäude)

- 1.) Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden. Maßgebend dafür sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 1.7.1959. Für die Wohnbauten zwischen Schluchseestraße, Wasenstraße, Herzogenhorn-Weg, Titiseestraße und Hölzleweg und zwischen Schwarza-Weg und Hölzleweg sind auf den Hausgrundstücken keine Garagen zugelassen; die Erstellung ist nur an den Garagenhöfen zwischen Waldsee-Weg und Windeck-Weg, zulässig.
Für alle übrigen Wohnbauten ist, sofern im Aufbauplan nicht anders eingezeichnet, für jedes Grundstück nur 1 Garage für den Hausbesitzer zugelassen. Wird eine zweite Garage notwendig, so ist sie an den Garagenhöfen zu errichten.
Alle Garagen sind als Massivbau auszuführen.
- 2.) Garagentiefe : 5,00 - 6,00 m
Garagenhöhe : 2,30 - 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)
Dachform : Pultdach (Traufe zur Gartenseite)
Dachneigung : 6° - 10°
Dacheindeckung: Wellasbestzement
Dachüberstand : 0,50 - 0,70 m
- 3.) Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß, sogen. Kellergaragen, ist nicht zugelassen.
- 4.) 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.

§ 8

(Dachausbildung und Dachaufbauten)

- 1.) Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen.

Für die Firstrichtung gelten die Einzeichnungen im Aufbau-plan vom 1.7.1959 als Richtlinie.

- 2.) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 30° - 33° auszubilden.
- 3.) Die Dächer sind mit dunkelrot engoberten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech und Dachpappe ist unzulässig.
- 4.) Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Stra- ßenseite einheitlich hergestellt werden. Sogenannte Kastengesimse sind unzulässig.
- 5.) Dachausbau und Dachaufbauten:
- a) Der Dachausbau, insbesondere zu selbständigen Wohnungen ist nicht zugelassen.
In besonderen Fällen kann der Einbau von zu Etagenwohnungen gehörigen Giebelkammern, die nur durch Giebelfenster belich- tet werden, zugelassen werden.
 - b) Dachaufbauten (stehende oder liegende Dachgauben) sind nicht zugelassen.
 - c) Dachüberstand Traufe : 0,40 - 0,60 m
 - d) Dachüberstand Ortgang : 0,20 - 0,30 m

§ 9

(Außengestaltung der Gebäude)

- 1.) Die einzelnen Gebäude müssen in Baustoff, Form und Farbe auf- einander 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 ver- putzen oder zu schlämmen. Die Putz- oder Schlammstruktur 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- oder 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 schadhafte 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 Geländebewegung)

- 1.) Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände, das die Gebäude umgibt, auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird.
- 2.) Bei Auffüllungen oder Abtragungen 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 Nachbargebäude auszudehnen.
- 2.) Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß zu diesem Zwecke Länge- 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 Lageplänen zu den Baugesuchen sind die Plätze für Garagenbauten, die zum Wohnhaus gehören, auszuweisen.

§ 12

(Vorgärten und Vorplätze)

- 1.) Die im Ortsbauplan festgestellten unüberbaubaren Flächen zwischen Straßengrenze und Baulinie gelten als Vorgärten und sind als solche anzulegen. Vor den Ladenbauten an der Platz Ecke Wasenstraße und Schluchseestraße kann anstelle der Vorgärten die Anlage 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. Sie sind in der Regel mit Rasen einzusäen und in geordnetem Zustand zu unterhalten. Sie dürfen nicht zur Lagerung von Brennholz und dergleichen, oder zum Abstellen von Fahrzeugen benützt werden. Ihre Bepflanzung darf den Verkehr auf der Straße und die Verkehrssicherheit nicht behindern.
- 3.) Verbindungsmauern zwischen Garagen und Wohngebäuden sind nicht zugelassen.
- 4.) Die Vorplätze sind sobald als möglich, spätestens 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.
- 5.) Die Errichtung von Wäschehochseilen sowie von Ständern oder Masten für Antennen in den Gartenflächen ist nicht zugelassen. Zugelassen sind handelsübliche Wäschetrocknenpfähle.
- 6.) Die Aufstellung von Werbeanlagen aller Art in den Vorgärten oder auf rückwärtigen Gartenflächen ist nicht zugelassen.

§ 13

(Einfriedigung und Grenzzäune)

- 1.) Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gegen die Straße einzufriedigen. Die Einfriedigung muss im Einvernehmen mit der Bauordnungsbehörde einheitlich gestaltet werden und darf die Verkehrssicherheit nicht behindern.
- 2.) Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist mit einer 0,30 - 0,40 m hohen Sockelmauer und einer dahinter gepflanzten freiwachsenden, höchstens 0,80 m hohen Hecke aus bodenständigen Sträuchern (Berberis, Liguster) auszuführen. Die Sockelmauer ist innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte bzw. Straßenseiten einheitlich auszuführen, sie kann aus hammerrechtem Natursteinschichtmauerwerk nach handwerksgerechten Regeln, aus gestocktem Beton oder aus schalungsgrauem, geputzten Beton hergestellt werden.

Die Verwendung von Zementbetonblossensteinen ist nicht zugelassen.
- 3.) Die Einfriedigungstüren sind nur in Holz oder Rohrrahmen mit Welldrahtgeflecht zugelassen. Die Torpfosten sind als Mauerpfeiler in demselben Material wie die Sockelmauern auszuführen und dürfen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

- 4.) Die seitliche und rückwärtige Abtrennung der einzelnen Grundstücke voneinander muß entweder mit Hecken wie in § 13 Abs. 2 beschrieben, oder mit Maschendrahtgeflecht, das zwischen Rohr- oder T-Eisenpfosten eingespannt ist, erfolgen. Die Zaunhöhe darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Betonpfosten für die Einzäunungen sind nicht zugelassen.

§ 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 unter sagt wird.

- a) An den gegen eine 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 und dergl., die über die Umfassungswände vortreten, sowie das Verblenden und der Anstrich von Aussenseiten.
- b) Die Herstellung, Erneuerung und Veränderung von Einfriedigungen an Straßen, Plätzen, seidl. Grundstücksgrenzen, sowie von Stützmauern, soweit nicht bereits eine Genehmigungspflicht gemäß Art. 100 Nr. 4 B.O. besteht.

§ 15

(Gebäude an noch nicht ausgeführten Ortsstraßen)

- 1.) An noch nicht ausgeführten Ortsstraßen dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn die Zugänglichkeit durch eine genügend breite, befestigte Zufahrt, sowie die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Baugrundstück dauernd gesichert sind. Die hierfür erforderlichen Einrichtungen sind in jedem Falle vom Bauenden auf seine Kosten herzustellen und zu unterhalten.
- 2.) Die Baugenehmigung ist ausserdem davon abhängig, daß der Bauende sich verpflichtet, unbeschadet der weitergehenden Verpflichtungen (Anliegerleistung durch besondere Ortsbausatzung) den Straßenplatz auf die Länge des Baugrundstücks, soweit dieser sich in seinem Eigentum befindet, höchstens jedoch auf die durch Ortsbausatzung bestimmte Breite, sofort kostenlos und lastenfrei an die Stadt abzutreten und dieser das Recht einzuräumen, die für die spätere Straßenanlage erforderlichen Einschnitts- oder Auffüllungsböschungen in das angrenzende Grundeigentum auch vor Herstellung der Straße ohne Vergütung anzulegen.

Dem Abtretenden steht bis zur Herstellung der Straße die unentgeltliche Benutzung des abzutretenden Straßenplatzes zu. Die Räumung des Platzes ist Sache des Abtretenden und hat ohne Verzug zu erfolgen, sobald die Stadt mit den Straßenbauarbeiten beginnen will. Die auf der Fläche befindlichen nutzbaren Gegenstände verbleiben dem Abtretenden.

§ 16

(Schlußbestimmung)

- 1.) Diese Ortsbausatzung tritt mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- 2.) Mit der gleichen Zeitpunkt tritt das bisherige durch Erlass des Ministeriums des Innern vom 8. Januar 1904 Nr. 31 genehmigte Ortsbaustatut für die Gemeinde Schwenningen a.N. für das im § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet außer Wirkung.

Schwenningen a.N., den

Der Oberbürgermeister :

Genehmigt durch Erlass des Reg.Präsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern

vom Nr.

- - - - -