

Ortsbausatzung

für das

Gebiet zwischen Villinger-, Wartenberg-, Hohentwiel- und Alpenstraße in Schweningen am Neckar

Auf Grund 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 (RGBl. I S. 938), des § 4 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (RGBl. I S. 104) und der §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung (RGaO) vom 17.2.1939, RGBl. I S. 219 hat der Gemeinderat mit Beschluß vom 31. März 1960, - § 51 - für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

Ortsbausatzung

erlassen.

§ 1

(Baugebiet)

- 1.) Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, wird begrenzt :
 - im Norden : von der Achse Hohentwiel-Straße
zwischen Wartenberg-Straße und Alpenstraße
 - im Osten : von der Achse Alpen-Straße
zwischen Hohentwiel-Straße und Villinger-Straße
 - im Süden : von der Achse Villinger-Straße
zwischen Alpen-Straße und Wartenberg-Straße,
 - im Westen : von der Achse Wartenberg-Straße
zwischen Villinger-Straße und Hohentwiel-Straße.
- 2.) Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, deckt sich mit dem für dasselbe Gebiet durch Beschlüsse des Gemeinderats vom 18.12.1958 und vom 5.2.1959 festgestellten Ortsbauplan.

§ 2

(Bestimmung des Baugebiets)

- 1.) Das Baugebiet wird als gemischtes Gebiet bestimmt.
- 2.) Die Neuerrichtung von Gewerbebetrieben jeglicher Art und Größe ist nicht zugelassen.

§ 3

- 1.) Für das Baugebiet gilt 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 11.2.1960 als Richtlinie. Dieser Aufbauplan ist gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 Bestandteil dieser Ortsbausatzung.
- 2.) Die Gebäude sind an die Baulinie zu stellen.
- 3.) Die Baukörper müssen gute Verhältnisse nach Länge, Breite und Höhe aufweisen. 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 11. Februar 1960 maßgebend.
- 2.) Bei zweigeschossiger 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 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung, betragen.

- 3.) Bei dreigeschossiger 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.
- 4.) Nebengebäude - auch Garagen - dürfen, an der Straßenseite gemessen, nicht höher sein als 2,30 bis 2,50m.
- 5.) Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände in der Regel nirgends mehr als 0,60 m über dem fertigen Außengelände liegen.
- 6.) Kniestöcke sind nicht zugelassen.

§ 6

(Gebäudeabstände)

Die Gebäude haben voneinander einen Mindestabstand von 6,00 m, von den Eigentums Grenzen zu beiden Seiten 3,00 m Abstand einzuhalten, sofern nicht der Aufbauplan vom 11.2.1960 andere Abstände vorsieht.

§ 7

(Nebengebäude)

- 1.) Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden. Maßgebend dafür sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 11.2.1960.
- 2.) Die Garagen sind mit Wellasbestzementplatten einzudecken. (Dachüberstand 0,50 bis 0,70 m). Für ihre Lage und Stellung, ihre Dachform und Dachneigung gelten die Eintragungen im Aufbauplan vom 11. Februar 1960.
- 3.) Nebengebäude wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen oder Hütten und dergleichen, gleichgültig welcher Art und Ausführung, dürfen auf der Bauverbotsfläche (Vor- garten-, Hof- und Gartenflächen und Gebäudeabständen) nicht errichtet werden.
- 4.) Der Einbau von Garagen in Kellerräumen ist nicht zulässig.

§ 8

(Dachausbildung und Dachaufbauten)

- 1.) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Für die Firstrichtung und die Dachneigung gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 11. Februar 1960 als Richtlinie.

- 2.) Die Dächer sind mit dunkelrot engobierten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech und Dachpappe ist unzulässig.
- 3.) Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Straßenseite einheitlich hergestellt werden. Sogenannte Kastengesimse sind unzulässig. Die Ortgesimse sollen der alten, ortsüblichen Bauweise entsprechend ausgebildet werden.
- 4.) Dachaufbauten (stehende oder liegende Dachgauben) sind im Baugebiet mit Dachneigungen bis zu 35° nicht zugelassen. In dem Baugebiet mit Dachneigungen von 50° - 55° sind sie in Anzahl, Länge und Höhe auf das notwendige Maß zu beschränken. Ihre Gesamtlänge darf bei Satteldächern nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der betreffenden Gebäudeseite betragen. Von den Giebelseiten haben die Dachaufbauten einen Abstand von wenigstens 3,00 m einzuhalten.
- 5.) Dachüberstand Traufe
bei zweigeschossiger Bauweise = 0,30 - 0,40 m
bei dreigeschossiger Bauweise = 0,50 - 0,70 m
- 6.) Dachüberstand Ortgang 0,20 - 0,30 m.
- 7.) Der Dachausbau - selbständige Wohnung - ist im Baugebiet mit flacher Dachneigung bis zu 35° nicht zugelassen. In besonderen Fällen kann der Einbau von Giebelkammern, die nur durch Giebelfenster belichtet werden, zugelassen werden.

Im Baugebiet mit steilerer Dachneigung von 50° - 55° ist der Dachausbau - selbständige Wohnung - zugelassen.

§ 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- oder Schlämmstruktur 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 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 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 bezw. 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 Geländeverhältnisse 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 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.

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.
- 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 vom 11. Februar 1960.
- 3.) Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist mit einer ca. 0,30 m hohen Sockelmauer mit einer dahinter sitzenden freiwachsenden, höchstens 0,80 m hohen Hecke aus bodenständigen Sträuchern auszuführen.

- 4.) Die Sockelmauer 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 einzelnen Grundstücke können seitlich und rückwärts durch Hecken, Staketenzäunen oder Maschendrahtgeflecht, das zwischen Holz- oder Eisenpfosten eingespannt ist, voneinander abgetrennt werden.

§ 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 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 der Außenseiten.
- b) Die Herstellung, Erneuerung und Veränderung von Einfriedigungen sowie von Stützmauern an Straßen, Plätzen, seidl. Grundstücksgrenzen.
- c) Die Errichtung von Wäschehochseilen, von Ständern und Masten für elektrische Anlagen und Antennen, sowie von Gerüsten im freien Gelände.
- d) Die Anbringung, Aufstellung und Veränderung von Werbeanlagen aller Art am Äußeren der Gebäude und im Freien.

§ 15

(Schlußbestimmung)

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

Schweningen a.N., den 31. März 1960

Der Oberbürgermeister :

Hehler

Genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern in Tübingen vom 11. August 1960 Nr. I - bau 2/3004.2
Tgb.Nr. 2744/60.

Die Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung beglaubigt.

Schweningen a.N., den 14. September 1960

Ratschreiber :

Gäms