

S-J II 58

## Ortsbausatzung

für

das Ortsbauplangebiet " R i n e l e - W e s t "

in Schwenningen 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. II S. 104) und der §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung (RGa.O) vom 17. 2. 1939, RGBL. I S. 219 hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 16. 1. 1958 - § 1 - und vom 24. 4. 1958 - § 46 - (Ziffer 2.) für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

## Ortsbausatzung

erlassen.

Der Aufbauplan vom 1. Dez. 1957 gilt gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. 11. 1936 als Bestandteil dieser Ortsbausatzung

### § 1

(Baugebiet)

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

- im Norden : von einer Verbindungslinie, zwischen der Daehingerstraße und der Eschachstraße, nördlich und im Abstand von 35 m zur Achse der Hessestraße
- im Süden : von der südlichen Straßengrenze der Stormstraße zwischen Daehingerstraße und Eschachstraße
- im Osten : von der Achse der Eschachstraße zwischen Stormstraße und der nördlichen Begrenzung des Baugebiets
- im Westen : von der Achse der Daehingerstraße zwischen Stormstraße und der nördlichen Begrenzung des Baugebiets.

- 2.) Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, deckt sich mit dem für dasselbe Gebiet durch die Gemeinderatsbeschlüsse vom 16.1.1958 - § 6 - und vom 24.4.1958 - § 46 - festgestellten Ortsbauplan "Rinelo West" vom 24. Dez. 1957

## § 2

### (Bestimmung des Baugebiets)

Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet bestimmt. Die Errichtung neuer Gewerbebetriebe jeglicher Art und Größe ist in diesem Gebiet nicht zugelassen.

## § 3

### (Bauweise)

Für das Baugebiet § 1 Abs. 1 gilt offene Bauweise :

Das im Aufbauplan vom 1.12.1957 vorgesehene Doppelwohnhaus an der Hessestraße muß in seiner äußeren Erscheinung eine Einheit bilden, gleichzeitig ausgeführt und in gleicher Weise unterhalten werden. Es gilt bei der Berechnung der Abstandsmasse als ein Gebäude.

## § 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. Dez. 1957 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 mit Seitenverhältnis 3 : 4 (besser 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 Stockwerkzahl)

- 1.) Für die Anzahl der bei Hauptgebäuden zugelassenen Stockwerke unterhalb des Dachgesimses gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 1. Dez. 1957
- 2.) Im Gebiet der 1 1/2-geschossigen 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 B.O., über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 4,00 m betragen.
- 3.) Im Gebiet der 2-geschossigen 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.
- 4.) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände in der Regel nirgends mehr als 0,50 - 0,80 m über dem fertigen Außengelände liegen.
- 5.) Im Gebiet der 1 1/2-geschossigen Bauweise dürfen Kniestöcke nur bis zur max. Höhe von 0,70 m ausgeführt werden.
- 6.) Im Gebiet der 2-geschossigen Bauweise dürfen Kniestöcke nur bis zur max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.

§ 6

(Gebäudeabstände)

Die Gebäude haben folgende Mindestabstände voneinander einzuhalten :

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) nördlich der Stormstraße, zwischen Dauchingerstr. und Eschachstraße  | 10,00 m                 |
| b) südlich der Heinestraße zwischen Eschachstr. und der Wendeplatte   | 11,00 m                 |
| c) östlich der Heinestraße zwischen Hessestraße und der Wendeplatte   | 11,50 m                 |
| d) nördlich der Hessestraße zwischen Dauchingerstraße und der Umspannstation  | 13,00 m<br>bzw. 13,50 m |
| zwischen dem Doppelwohnhaus und dem ostwärtigen Nachbargebäude.   |                         |
| e) östlich der Hessestraße zwischen Heinestraße und dem in ost-westlicher Richtung verlaufenden Teilstück der Hessestraße | 12,50 m                 |

- f. westlich der Hessestraße zwischen  
Heinestraße und dem in ost-westlicher  
Richtung verlaufenden Teilstück der  
Hessestraße 12,00 m
- g) östlich der Daehingerstraße zwischen  
Stormstraße und Hessestraße 17,00 m

§ 7

(Nebengebäude)

- 1.) Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden.
- Maßgebend dafür sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 1. 12. 1957
- 2.) Garagentiefe: 5,00 m - 6,50 m  
Garagenhöhe : 2,30 m - 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)  
Dachform : Pultdach (Traufe zur Gartenseite)  
Dachneigung : 6° - 10°
- Dacheindeckung : Wellasbestzement
- Dachüberstand : 0,50 m - 0,70 m.
- 3.) Der Einbau von Garagen in Kellerräumen ist nicht zulässig.
- 4.) Nebengebäude wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen, Hütten und dergl., gleichgültig, welcher Art und Ausführung, dürfen auf der Bauverbotsfläche (Vorgarten-, Hof- und Gartenflächen und Gebäudeabständen) nicht errichtet werden.

§ 8

(Dachausbildung und Dachaufbauten)

- 1.) Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen.  
Für die Firstrichtung gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 1. Dez. 1957 als Richtlinie.
- 2.) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung :
- bei 2-geschossiger Bebauung von : 30°
- bei 1 1/2-geschossiger Bebauung von: 50 - 55°
- 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 Ortgesimse sollen der alten, ortsüblichen Bauweise entsprechend ausgebildet werden.

- 5.) Dachausbildung und Dachaufbauten bei 2-geschossiger Bauweise

- a) der Dachausbau, insbesondere zu selbständigen Wohnungen, ist nicht zugelassen.

In besonderen Fällen kann der Einbau von Giebelkammern, die zu Etagenwohnungen gehören und die nur durch Giebelfenster Belichtung erhalten, 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

- 6.) Dachausbildung und Dachaufbauten bei 1 1/2-geschossiger Bauweise

- a) Der Dachausbau ist zugelassen.

- b) Dachaufbauten sind in Anzahl, Länge und Höhe auf das sachlich notwendige Mass zu beschränken. Ihre Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der betreffenden Gebäudeseite betragen. Von den Giebelseiten haben die Dachaufbauten einen Abstand von wenigstens 3,00 m einzuhalten.

- c) Dachüberstand Traufe : 0,50 m - 0,70 m  
d) Dachüberstand Ortgang : 0,20 m - 0,30 m

Bef.  
1/2 Traufe  
abw.  
DG kein  
Vollgeschoss

### § 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 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.

- 1.) Bei Instandsetzung am Äusseren von Gebäuden ist die Putz- und Schlämmstruktur und die Farbgebung in gleicher Weise festzulegen, wie in Abs. 2 vorgeschrieben.
- 2.) 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 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, 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 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 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 bzw. Vorplätze und sind als solche anzulegen.
- 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 Reklamewecken benutzt 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. Die Vorgärten sind in der Regel mit Rasen einzusäen und entsprechend zu unterhalten.

- 3.) Die Vorplätze sind so bald 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 Errichtung von Wäschehochseilen, sowie von Ständern oder Masten für Antennen in den Gartenflächen ist nicht zugelassen. Zugelassen sind handelsübliche Wäschetrockenpfähle.
- 5.) 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 einheitlich erstellt werden und darf die Verkehrssicherheit nicht behindern.
- 2.) Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist mit einer maximal 30 cm 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 hammerrechten Naturstein-Schicht-Mauerwerk nach handwerksrechtlichen Regeln oder aus gestocktem Beton oder aus schalungsrauhem, geputzten Beton hergestellt werden.

- 3.) Die Pfosten der Einfriedigungspforten sollen aus Mauerpfählen in demselben Material ausgeführt werden, wie die Sockelmauer. Ihre Höhe darf das Maß von 80 cm nicht überschreiten.
- 4.) Die Einfriedigungstürchen müssen in Holz oder aus Rohrrahmen mit dazwischen gespanntem Welldrahtgeflecht ausgeführt werden.
- 5.) Die seitliche und rückwärtige Abtrennung der einzelnen Grundstücke voneinander (Grenzzäune) muß durch einen Zaun, bestehend aus Maschengeflecht, das zwischen Rohr- oder T-Eisenpfosten eingespannt ist, erfolgen. Die Zaunhöhe darf das Maß von 80 cm nicht überschreiten.

Betonpfosten sind für diese Einzäunungen nicht zugelassen.

- 6.) Die Anordnung von Eingangstoren und Eingängepforten in der westlichen Einfriedigung der an die Dauchingerstraße angrenzenden Grundstücke ist nicht zulässig.

#### § 14

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 an Straßen, Plätzen, seetl. 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.



- 1.) 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 dem 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 in § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet außer Wirkung.

Schwenningen am Neckar, den 8. Januar 1958

Bürgermeisteramt :



Oberbürgermeister.

Genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums  
Südwestfalen-Hohenzollern.

vom 30. Januar 1959 Nr. - Az I b 2 - 0 - 3004.2  
4381/58

Die Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung beglaubigt.  
Schwenningen a.N., den 22. April 1959

Ratschreiber :

