

O r t s b a u s a t z u n g

für
das Ortsbauplangebiet " Weiden "
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 (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 15.6.1960

für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

O r t s b a u s a t z u n g

erlassen.

Der Aufbauplan vom 10. Mai 1960 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 Süden : von der Achse des Mühlwegs zwischen Beethovenstraße und Randenstraße
 - im Westen : von der östlichen Straßengrenze der Randenstraße zwischen Mühlweg und Wasenstraße, von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Wasenstraße 37 und 39, der südwestlichen Grundstücksgrenze der Parz.Nr. 4895/5, den nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Parz.Nr. 4895/5, 4895/6, 4895/4, 4895/3, 4895/2, 4895/1 und einer 60,00 m langen Linie parallel und im Abstand von 17,50 m von der Wasenstraße von der nordwestlichen Straßengrenze der Wasenstraße und der ganzen Straßengrenze des Grundstücks Villingerstraße 83 und 85;

- im Norden : von der nördlichen Fahrbahngrenze der Villingerstraße zwischen Grundstück Villingerstraße 96 und der westlichen Fahrbahngrenze der Alpenstraße. Von je 10,00 m der westlichen und der östlichen Fahrbahngrenze der Alpenstraße, der nordwestlichen Fahrbahngrenze der Arminstraße bis zum Grundstück Arminstraße 50;
- im Osten : von der südöstlichen Straßengrenze der Arminstraße und der nördlichen Straßengrenze der Villingerstraße zwischen den Grundstücken Arminstraße 43 und Villingerstraße 72, von der nördlichen Fahrbahngrenze der Villingerstraße bis zum Gebäude Villingerstraße 68, von der südlichen Baulinie der Villingerstraße, der östlichen und südlichen Grenze des Grundstückes Villingerstraße 75 und der östlichen Baulinie der Beethovenstraße zwischen Grundstück Villingerstraße 75 und der Achse der Marienstraße, von der Achse der Beethovenstraße zwischen der Marienstraße und dem Mühlweg.

- 2.) Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, deckt sich mit dem für dasselbe Gebiet durch Gemeinderatsbeschluss vom 31. März 1960 - § 49 - festgestellten Ortsbauplan " Weiden ".

§ 2

(Bestimmung des Baugebiets)

- 1.) Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet bestimmt. Die Errichtung neuer Gewerbebetriebe jeglicher Art und Größe ist in diesem Gebiet nicht zugelassen.
- 2.) In dem fünfgeschossigen Gebäude auf dem Grundstück Parz.Nr. 4882/3 an der Wasenstraße und dem dreigeschossigen Gebäude auf dem Grundstück Parz.Nr. 4873/1 am Mühlweg sind Ladeneinbauten für kleinere Gewerbebetriebe, die den Bedürfnissen eines Wohngebietes entsprechen und den Charakter des Baugebietes als Wohngebiet nicht beeinträchtigen, zugelassen. (z.B. kleine Bäckerei, kleiner Metzgerladen, Lebensmittelgeschäft, aber nicht Schreinerei, Schlosserei, Fuhrbetriebe.)

§ 3

(Bauweise)

- 1.) Geschlossene Bauweise (Zeilenbau) gilt für die Bebauung:
- a) südlich der Straße A
 - b) südlich der Straße B
 - c) östlich und westlich der Joseph-Haydn-Straße zwischen Wasenstraße und F.W. 293

d.h., es müssen die Gebäudenebenseiten auf die Eigentumsgrenze gestellt werden. Baut der angrenzende Nachbar nicht innerhalb von 2 Jahren an die Brandmauer (Gebäudenebenseite) an, so ist diese gemäß § 9 Abs. 2 zu gestalten.

2.) Offene Bauweise gilt für den übrigen Teil des Plangebietes

§ 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 10. Mai 1960 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 Stockwerkszahl)

- 1.) Für die Anzahl der bei Hauptgebäuden zugelassenen Stockwerke unterhalb des Dachgesimses gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 10. Mai 1960.
- 2.) Im Gebiet der zweigeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 2 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 6,60 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung, betragen.
- 3.) Im Gebiet der 3-geschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 3 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe), darf die Gebäudehöhe über dem gewachsenen Gelände nirgends mehr als 9,40 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung, betragen.
- 4.) Für die 4-geschossigen Gebäudeblocks an der Joseph-Haydn-Straße, am Johannes-Brahms-Weg und am Robert-Schumann-Weg darf die Gebäudehöhe über dem gewachsenen Gelände nirgends mehr als 11,80 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 der Bauordnung in Verbindung mit § 24 Abs. 5 der 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 0,50 - 0,80 m über dem fertigen Außengelände liegen.

- 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 nirgends übersteigen.
- 7.) Kniestöcke dürfen nur bis zur max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.
- 8.) Für die 4-geschossigen Bauten ist ein Kniestock nicht zugelassen.

§ 6

(Gebäudeabstände)

Für das Baugebiet sind die im Aufbauplan vom 10. Mai 1960 eingetragenen Mindestabstände der Gebäude voneinander und von den Grundstücksgrenzen maßgebend und einzuhalten.

§ 7

(Nebengebäude)

- 1.) Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden.

Maßgebend dafür sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 10. Mai 1960

- 2.) Garagentiefe : 5,00 x 6,50 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 Garagen sind massiv auszuführen
- 4.) Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß, sogenannten Kellergaragen, ist nicht zugelassen.
- 5.) 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 mit Ausnahme des 5-geschossigen Gebäudes auf Parz.Nr. 4882/3 an der Wasenstraße sind mit Satteldächern zu versehen. Für die Firstrichtung gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 10. Mai 1960 als Richtlinie.
- 2.) Das fünfgeschossige Gebäude auf Parz.Nr. 4882/3 an der Wasenstraße ist mit einem Flachdach 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.) Dachaufbauten (stehende oder liegende Dachgauben) sind im Baugebiet mit Dachneigungen bis zu 35° nicht zugelassen. In dem Baugebiet mit Dachneigung von 45° bis 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.
- 6.) Dachüberstand Traufe
bei zweigeschossiger Bauweise = 0,30 - 0,40 m
bei dreigeschossiger Bauweise = 0,50 - 0,70 m
- 7.) Dachüberstand Ortgang : 0,20 - 0,30 m
- 8.) 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 45° - 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 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, 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 Gebäude-seiten, 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 und sind als solche anzulegen; vor gewerblich genutzten Gebäuden (§ 2) kann anstelle der Vorgärten die Anlegung 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 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.

- 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.

Die Vorgärten sind ~~in der Regel~~ mit Rasen einzusäen und entsprechend zu unterhalten.

- 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)

Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gegen die Straße einzufriedigen. Die Einfriedigung muß innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte bzw. Straßenseiten einheitlich gestaltet werden und darf die Verkehrssicherheit nicht behindern.

I. Für das Bebauungsgebiet der offenen Bauweise gelten nachstehende Festlegungen:

- a) Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist mit einer maximal 30 cm hohen Sockelmauer und einer dahinter gepflanzten frei wachsenden, höchstens 0,80 m hohen Hecke aus bodenständigen Sträuchern (Berberis, Liguster) auszuführen.

Die Sockelmauer kann aus hammerrechtem Naturstein-Schichtmauerwerk nach handwerksrechten Regeln oder aus gestocktem Beton oder aus schalungsrauhem, geputztem Beton hergestellt werden.

- b) Die Pfosten der Einfriedigungspforten sollen als Mauerpfeiler in demselben Material ausgeführt werden, wie die Sockelmauer. Ihre Höhe darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- c) Die Einfriedigungstürchen müssen in Holz oder aus Rohrrahmen mit dazwischen gespanntem Welldrahtgeflecht ausgeführt werden.
- d) Die seitliche und rückwärtige Abtrennung der einzelnen Grundstücke voneinander muß entweder mit Hecken, wie in § 13 Abs. Ia 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.

II. Für das Bebauungsgebiet der geschlossenen Bauweise (Zeilenbau) gelten nachstehende Festlegungen :

Um eine befriedigende Einfügung der Reihenwohnhäuser in die Landschaft zu erreichen, sollen die Wohnblocks in weiträumigen Rasenflächen zu stehen kommen. Auf eine Abtrennung der einzelnen Grundstücke voneinander muß deshalb weitgehend verzichtet werden.

- b) Die Einfriedigung der Grundstücke gegen die Straße ist mit Zement-Randsteinen und einer dahinter gepflanzten, frei wachsenden, niederen, höchstens 50 cm hohen Hecke, aus bodenständigen Sträuchern (Berberis und Liguster) auszuführen.

§ 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.

Anzeigepflichtig sind:

- a) Die Herstellung, Erneuerung und Veränderung von Einfriedigungen an Straßen, Plätzen, seith. Grundstücksgrenzen, sowie von Stützmauern, soweit nicht bereits eine Genehmigungspflicht gemäß Art. 100 Nr. 4 B.O. besteht.
- b) 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.

§ 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 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 im § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet außer Wirkung.

Schwenningen am Neckar, den 31. 5. 1960

Bürgermeisteramt:

Oberbürgermeister.