

Ortsbausatzung

für das Gebiet "Eschelen-Waldweg"
in Schwenningen am Neckar

Auf Grund von Art. 2 und 3 der Bauordnung vom 28. Juli 1910 (RGBl. Seite 333), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. 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 8.9.1960 § 16 für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

Ortsbausatzung

erlassen.

Der Aufbauplan vom 15.1.1960 mit Deckblatt vom 30.5.1960 gilt gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 als Bestandteil dieser Ortsbausatzung.

§ 1

(Baugebiet)

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

Im Nordwesten: von der Achse der Stuttgarter Straße zwischen Vic.weg 6 und Karl-Marx-Straße

Im Nordosten: von der Achse der Karl-Marx-Straße zwischen Stuttgarter Straße und Espanstraße

Im Südosten: von der Achse der Espanstraße zwischen Karl-Marx-Straße und der Westgrenze der Parzelle 3917/1, von einer Geraden etwa 27 m der Espanstraße parallel verlaufend zwischen Parzelle 3917/1 und Grundstück Espanstraße 93, von der Westgrenze der Parzelle 3919 zwischen Grundstück Espanstraße 93 und Achse der Römerstraße, von der Achse der Römerstraße zwischen Südwestgrenze der Parzelle 3919 und Vic.Weg 6

Im Südwesten: von der Nordostgrenze des Vic.Weges 6 zwischen Römerstraße und Stuttgarter Straße.

§ 2

(Bestimmung des Baugebietes)

Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet bestimmt. Die Errichtung von Gewerbebetrieben jeglicher Art und Größe, sowie der An- und Ausbau von Ladenräumen, auch von Lagerräumen, ist hier nicht zugelassen. In den dreigeschossigen Wohnhäusern an der Karl-Marx-Straße zwischen Karlsruher Straße und Espanstraße sind nur Ladengeschäfte, die für den täglichen Bedarf des Wohngebiets erforderlich sind, zugelassen.

§ 3

(Bauweise)

Für das im § 1 näher bezeichnete Baugebiet gilt offene Bauweise. Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die Gebäudenebenseiten auf die Eigentumsgrenze gestellt werden. Baut der angrenzende Nachbar nicht innerhalb von 2 Jahren die Brandmauer (Gebäudenebenseite) an, so ist diese gemäß § 9 dieser Satzung zu gestalten.

§ 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 15.1.1960 mit Deckblatt vom 30.5.1960 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 bilden. Die Gebäudetiefe darf das Maß von 8,50 m nicht unterschreiten und das Maß von 11,00 m nicht überschreiten. 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 15.1.1960 maßgebend.
- 2) Im Gebiet der zweigeschossigen Bauweise (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 6,60 m betragen.
- 3) Im Gebiet der dreigeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit 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 9,30 m betragen.
- 4) 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.
- 5) Kniestöcke sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zugelassen.

§ 6

(Gebäudeabstände)

Die im Aufbauplan vom 15.1.1960 mit Deckblatt vom 30.5.1960 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 15.1.1960 mit Deckblatt vom 30.5.1960. 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 nach der Gartenseite)
Dachneigung : 6° - 10°
Dacheindeckung : Wellasbestzement
Dachüberstand : 0,50 – 0,70 m
- 3) Die Anordnung von Garagen im Untergeschoss, sog. 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 Aufbauplan vom 15.1.1960 mit Deckblatt vom 30.5.1960 als Richtlinie.
- 2) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 30 – 33° auszubilden.
- 3) Die Dächer sind mit dunkelrot engobierten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech oder Dachpappe ist unzulässig.
- 4) Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Straßenseite 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 Giebelkammern, die zu Etagenwohnungen gehören, und 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

§ 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 instand zusetzen. 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 schönheitenlich 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 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 Ladenbauten kann anstelle der Vorgärten die Anlegung 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) Die Vorplätze sind sobald als möglich, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus 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 Wäschetrocknenpfähle.
- 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 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. An den hangaufwärts liegenden Grundstücken muss, falls das Gelände es erfordert, die Sockelmauer als Stützmauer in der erforderlichen Höhe hergestellt werden.

Die Sockelmauer ist innerhalb der einzelnen Straßenabschnitte bzw. Straßenseiten einheitlich auszuführen, sie kann aus hammerrechtem Natursteinschichtmauerwerk nach handwerksgerechten Regeln, aus gestocktem Beton oder aus schalungsrauhem, geputztem 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 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 des 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 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 im § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet außer Wirkung.

Schwenningen a.N., den 8.9.1960

Genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern.

vom 21. Mai 1962 Nr. – la-bau 2/3004.2
Nr. 1209/62

Die Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung beglaubigt.

Schwenningen a.N., den 18.7.1962