

Ortsbausatzung

für

das Ortsbauplangebiet „Riemenäcker“

in Schwenningen am Neckar

Auf Grund von Art. 2 und 3 der Bauordnung vom 28. Juli 1910 (Reg. B1. Seite 333), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGB1 I S. 938), des § 4 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.02.1936 (RGB1. I S. 104) und der §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung (RGaO) vom 17.02.1939, RGB1. I S 219 hat der Gemeinderat mit Beschluß vom 8.6.1961 - § 63 – für das oben bezeichnete Gebiet nachstehende

Ortsbausatzung

erlassen.

Der Aufbauplan vom 2.6.1961 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 at, wird begrenzt:

im Süden: von der nördl. Grenze des „Alten Friedhofs“

im Osten: von der Weilersbacherstraße

im Norden: von der südl. Grenze (Teilstück) des Flurstückes Parz. Nr. 3748/1 und der südl. Grenze (Teilstück) des Flurstückes Parz. Nr. 3747

im Westen: von der östl. Grenze des Flurstückes Parz. Nr. 3808 und deren Verlängerung nach Norden, die über die Flurstücke Parz. Nr. 3760 und 3756 verläuft.

§ 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 zu gelassen. Ausgenommen sind die im Aufbauplan ausgewiesenen Ladenbauten an der Weilersbacherstraße.

§ 3 (Bauweise)

Für das im § 1 Abs. 1 näher bezeichnete Baugebiet gilt halboffene Bauweise, d. h. es müssen die Gebäudenebenseiten entsprechend dem Aufbauplan auf die Eigentumsgrenze gestellt werden. Baut der angrenzende Nachbar nicht innerhalb von 2 Jahren an die

Brandmauer (Gebäudenebenseite) an, so ist diese gemäß § 9 dieser Satzung zu gestalten. Ausgenommen sind die westl. der Riemenäckerstraße und nördl. des Ost-West führenden Teils der Dunningerstraße zu errichtenden zweigeschossigen Einzelhäuser, für die offene Bauweise bestimmt 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 2.6.61 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. Ausgenommen ist das 9geschossige Gebäude an der Weilersbacherstraße. Anbauten wie Erker, Veranden, Balkone, Schutzdächer und dergl. sollen auf das unbedingte 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 2.6.1961 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 6,30 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 9,05 betragen.
- 4.) Im Gebiet der viergeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit 4 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 11,80 m betragen.
- 5.) Im Gebiet der fünfgeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit 5 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 14,55 m betragen.
- 6.) Im Gebiet der neugeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit 9 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 25,55 m betragen.

- 7.) 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.
- 8.) Kniestöcke dürfen nur bis zu einer max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.

§ 6 (Gebäudeabstände)

Die im Aufbauplan vom 2.6.1961 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 hierfür sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 2.6.1961. Werden auf den einzelnen Grundstücken mehr Garagen notwendig als im Aufbauplan eingezeichnet sind, so sind diese auf den beiden Garagenhöfen am west. Ende der Schrambergerstraße zu errichten. Alle Garagen sind als Massivbau auszuführen.
- 2.) Garagentiefe: 5,50 – 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, sogenannte 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 vier- und mehrgeschossigen Hauptgebäude sind mit Flachdächern, die zwei- und dreigeschossigen Hauptgebäude mit Satteldächern auszubilden. Für die Firstrichtung und Dachausbildung gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 2.6.1961 als Richtlinie.
- 2.) Die Dächer der zwei- und dreigeschossigen Hauptgebäude sind mit der Dachneigung von 30° bis 33° auszubilden.

Die Dächer sind mit dunkelrot engobierten Ziegeln einzudecken. Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel, Blech oder Dachpappe ist unzulässig.

Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Straßenseite einheitlich hergestellt werden. Sogenannte Kastengesimse sind unzulässig.

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 Muter 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 gemeinsamen Dach haben schadhaften Aussenputz und Anstriche am Äusseren der einzelnen Gebäudeteile, wenn irgend möglich, gleichzeitig instanzzusetzen. Hierbei gelten die Vorschriften von Abs. 2 sinngemäß.

§10

(Gestaltung des Gebäudes und Geländebewegung)

- 1.) Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände, das die Gebäude umgibt, auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird.
- 2.) Bei Auffüllung 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 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 Lände- 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 Weilersbacherstraße 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 oder zu Gewerbe- oder Reklamezwecken 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 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 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 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 Sockelmauer 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 das Verblenden und der Anstrich von Aussenseiten.
- b) Die Herstellung, Erneuerung und Veränderung von Einfriedigungen an Straßen, Plätzen, seittl. Grundstücksgrenzen, sowie von Stützmauern, soweit nicht bereits eine Genehmigung gemäss Art. 100 Nr. 4 B. O. besteht.

§ 15 (Gebäude an noch nicht aufgeführten Ortsstraßen)

- 1.) An noch nicht aufgeführten 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 Lände 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 5. Juni 1961

Bürgermeisteramt:
I. V.

Bürgermeister.

Genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums
Südwestfalen-Lippe
vom 30. Januar 1962 – Az. I a – bau 2/3004.2
Nr. 1989/61

Die Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung beglaubigt.

Schwenningen a. N., den 28. Februar 1962

Ratschreiber: