

Ortsbausatzung

für

das Ortsbauplangebiet „**R i n e l e**“

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 15.02.1936 (RGL. I S.104) und der §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung (RGaO.) vom 17.02.1939, RGL. I S.219 hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 17.10.1957 - § 139 – für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

Ortsbausatzung

erlassen.

Der Aufbauplan vom 10. Oktober 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 der nördlichen Grenze des Feldweges 125 und der Verlängerung dieser Grenze nach Osten zwischen Achse Eschachstraße und Feldweg 137.

Im Osten: von der Westgrenze der Feldwege 137 und 134 zwischen Schnittpunkt und Verlängerung des Feldweges 125 mit Feldweg 137 und der nördlichen Grenze der Straße „Auf Rinelen“.

von der nördlichen Grenze der Straße „Auf Rinelen“ zwischen „Birkenweg“ und der Straße „Vor dem Hummelsholz“.

von der Achse der Straße „Vor dem Hummelsholz“ zwischen der Straße „Auf Rinelen“ und „Schopfelenstraße“.

Im Süden: von der südlichen Grenze der Schopfelenstraße zwischen Achse der Straße „Vor dem Hummelsholz“ und der Südwestgrenze des Grundstückes Schopfelenstraße 67.

Im Südwesten: von der Südwestgrenze der Grundstücke Schopfelenstraße Nr. 67, „Am Hang“ Nr. 40 der Grundstücke Parz. Nr. 2979/7, 2979/2, 2979/6, 2979/1, 2979/5, 2990/1, 2990/2,

Im Westen: von der Achse Eschachstraße zwischen Südwestgrenze der Parzelle 2990/2 und Nordgrenze des Feldweges 125.

- 2.) Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, deckt sich mit dem für dasselbe Gebiet durch Gemeinderatsbeschluss vom 17.10.1957 - § 139 – festgestellten Ortsbauplan „Rinelen“ vom 04.10.1957.

§ 2

(Bestimmung des Baugebiets)

- 1.) Das Baugebiet wird zum reinem Wohngebiet bestimmt. Gewerbebetriebe jeglicher Art und Größe sind in diesem Gebiet nicht zugelassen.
- 2.) In den dreigeschossigen Gebäuden, die beiderseitig an der Straße „Auf Rinelen“ zwischen der Einmündung der Straße „Am Hang“ und „Ahornweg“ liegen, 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) nördlich der Straße „Vor dem Hummelsholz“ zwischen Eschachstraße und Verbindungsweg.
 - b) südlich der Straße „Vor dem Hummelsholz“ zwischen der Straße „Lange Halde“ und Feldweg 134.
 - c) beiderseitig des Birkenweges.
 - d) nördlich des Ahornweges.
 - e) beiderseitig der Straße „Auf Rinelen“ von der Einmündung der Straße „Am Hang“ bis zur Straße „Vor dem Hummelsholz“.

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

2.) Offene Bauweise gilt für die Bebauung:

- a) nördlich der Straße „Vor dem Hummelsholz“ zwischen Verbindungsweg und dem Feldweg 134.
- b) beiderseitig des „Buchenweges“ und der Straße „Kurze Hecke“.
- c) nördlich der Schopfelenstraße zwischen der Straße „Kurze Hecke“ und „Am Hang“.
- d) westlich der Straße „Am Hang“.
- e) beiderseitig der Straße „Auf Rinelen“ zwischen Eschachstraße und der Straße „Am Hang“
- f) beiderseitig der Stormstraße östlich der Eschachstraße.

Die in diesem Gebiet vorgesehenen Doppelwohnhäuser müssen in ihrer äußeren Erscheinung, die eine Einheit bilden, gleichzeitig ausgeführt und in gleicher Weise unterhalten werden. Sie gelten 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 10.10.1957 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 dergleichen 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 10.10.1957.

- 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 6,50 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung betragen.
- 3.) Im Gebiet der dreigeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 3 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 9,00m, 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.) Kniestöcke dürfen nur bis zur max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.

§ 6

(Gebäudeabstände)

- 1.) Für das Gebiet der geschlossenen Bauweise - § 3 Abs. 1a bis 6, sind die im Aufbauplan vom 10.10.1957 eingetragenen Mindestabstände der Gebäude voneinander und von den Grundstücksgrenzen maßgebend und einzuhalten.
- 2.) Im Gebiet der offenen Bauweise haben die Gebäude folgende Mindestabstände voneinander einzuhalten:

a) an der Stormstraße östlich der Eschachstraße	8,00 m
b) an der Straße „Auf Rinelen“ zwischen Eschachstraße und der Einmündung der Straße „Am Hang“	8,00 m
c) an der Straße „Am Hang“	7,00 m
d) am „Buchenweg“	12,00 m
e) an der Nordseite der Straße „Vor dem Hummelsholz“ zwischen dem Verbindungsweg und dem Feldweg 134	7,00 m

§ 7

(Nebengebäude)

- 1.) Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden.
Maßgebend dafür sind die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 10.10.1957

- | | | | |
|-----|-----------------|------------------|--------------------------------|
| 2.) | Garagentiefe: | 5,00 – 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.) Der Einbau von Garagen in Kellerräumen ist nicht zulässig.
- 4.) Nebengebäude wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen, Hütten und dergleichen, 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 auszubilden. Für die Firstrichtung gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 10.10.1957 als Richtlinie.
- 2.) Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 30° auszubilden.
- 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 Ortsgesimse sollen der alten, ortsüblichen Bauweise entsprechend ausgebildet werden.
- 5.) Der Dachausbau, insbesondere zu selbständigen Wohnungen, ist nicht gelassen.

In besonderen Fällen kann der Einbau von Giebelkammern, die zu Etagenwohnungen gehören und die nur durch Giebelfenster Belichtung erhalten, zugelassen werden.
- 6.) Dachaufbauten (stehende oder liegende Dachgauben) sind nicht zugelassen.
- 7.) Dachüberstand Traufe: 0,40 – 0,60 m
- 8.) 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 gemeinsamen 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 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 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 Abs. 1) 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 dergleichen oder zum Abstellen von Fahrzeugen oder zu Gewerbe- oder Reklamezwecken 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 dergleichen 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 Wäschtrockenpfähle.
- 5.) Die Aufstellung von Werbeanlagen aller Art in den Vorgärten oder auf rückwärtigen Gartenflächen sind 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 Baugebiet der Wohnungsbau AG. Schwenningen 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, soweit solche für die Doppelwohnhäuser an der Straße „Vor dem Hummelsholz“ vorgesehen sind, sollen aus Mauerpfeiler in demselben Material ausgeführt werden, wie die Sockelmauer. Ihre Höhe darf das Maß von 80 cm 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 soll mit einer niederen, höchstens 50 cm hohen Hecke aus Berberis oder Liguster erfolgen. Zwischen Grundstück und Wirtschaftsweg ist eine Abgrenzung, bestehend aus Maschendrahtgeflecht, das zwischen Rohr- oder T-Eisenpfosten eingespannt ist, zugelassen.

II. Für das Baugebiet der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft „GEWOG“ 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.

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

III. Die beiderseits der Straße „Buchenweg“ und der Stormstraße (Straßenstück östlich der Eschachstraße) liegenden Grundstücke sind an der Straßenseite in gleicher Weise wie unter I. a, b, c und d aufgeführt, einzufriedigen.
Für diese Grundstücke muss die Abtrennung der einzelnen Parzellen voneinander in den Vorgärten und den rückwärtigen Gartenflächen 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 für die Einzäunungen sind nicht zulässig.

§ 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 der 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 dergleichen, die über die Umfassungswände vortreten, sowie das Verblenden und der Anstrich der Außenseiten.

- b) 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.

§ 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 bestimmter 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 am Neckar, den 15. Oktober 1957

Bürgermeisteramt:

gez. Oberbürgermeister

Genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern.

Vom 10. Februar 1959 Nr. -AZ I b 2 - 0 - 3004.2
1163/58 - 2. Angabe -

Die Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung beglaubigt.
Schwenningen a.N., den 24. Februar 1959.

gez. Ratschreiber