

Ortsbausatzung

für

das Ortsbauplangebiet „Rinelen-Ost“

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 15.02.1936 (RGBl. I S. 104) und der §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung (RgaO) vom 17.02.1939, ROBl. L S. 219 hat der Gemeinderat mit Beschluß vom 28.04.1960 - § 70 – für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

Ortsbausatzung

Erlassen.

Der Aufbauplan vom 01.04.1960 gilt gemäß „ 2 Abs. I der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 als Bestandteil dieser Ortsbausatzung.

§ 1 (Baugebiete)

1. Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, wird begrenzt:
Im Westen: von der westlichen Begrenzung des Feldweges 137 und des Feldweges 134
Von der nördlichen Grenze der Straße „Auf Rinelen“ zwischen Feldweg 134 und der Straße „Vor dem Hummelsholz“
Von der Achse der Straße „Vor dem Hummelsholz“ zwischen Schopfelenstraße und der Südostecke des Flurstückes Parz.Nr. 2929;

im Süden: von der südlichen Grenze der Schopfelenstraße zwischen der Achse der Straße „Vor dem Hummelsholz“ und der östlichen Begrenzungslinie des Plangebietes.

im Osten und
im Norden: von der im Lageplan eingetragenen violetten Linie, die im Abstand von rd. 45,00 m östlich und nördlich und parallel zur Straße „Auf Rinelen“ zwischen Schopfelenstraße und der Südwestecke des Flurstückes Parz.Nr. 2937 verläuft, und die dann Anschluß findet an die Nordostecke der Begrenzung des Plangebietes „Rinele-Mitte“.
2. Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausatzung Gültigkeit hat, deckt sich mit dem für dasselbe Gebiet durch Gemeinderatsbeschluss vom 4. März 1960 - § 26 – festgestellten Ortsbauplan „Rinele-Ost“ vom 29.10.1959.

§ 2 (Bestimmung des Baugebietes)

Das Baugebiet wird zum reinen Wohngebiet bestimmt.
Gewerbebetriebe jeglicher Art und Größe sind in diesem Gebiet nicht zugelassen mit Ausnahme der im Aufbauplan vom 1. April 1960 eingetragenen Gaststätte Ecke „Auf Rinelen“/„Schopfelenstraße“.

§ 3
(Bauweise)

1. Geschlossene Bauweise (Zeilenbau) gilt für die Bebauung:
 - a. südlich der Straße „Auf Rinelen“ zwischen der Straße „Vor dem Hummelsholz“ und der Schopfelenstraße
 - b. nördlich der Straße „Im Holderbusch“ zwischen der Straße „Vor dem Hummelsholz“ und der Straße „Auf Rinelen“
 - c. westlich der Straße „Vor dem Hummelsholz“ zwischen der Straße „Auf Rinelen“ und dem östlichen Ende des in ostwestlicher Richtung verlaufenden Teils der Straße „Vor dem Hummelsholz“.
2. Offene Bauweise gilt für den übrigen Teil des Plangebietes
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 Einzeichnung im Aufbauplan vom 1. April 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.
4. Soweit im Aufbauplan bestimmte Flächen für Garage 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 1. April 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 6,50 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 Abs. 4 B.O. in Verbindung mit § 24 Abs. 5 V.V. zur Bauordnung betragen.
3. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf bei ebanem oder annähernd ebenem Gelände in der Regel nirgends mehr als 0,50 – 0,80 m über dem fertigen Aussengelände liegen.
4. Kniestöcke dürfen nur bis zur max. Höhe von 0,30 m ausgeführt werden.

§ 6
(Gebäudeabstände)

Die im Aufbauplan vom 1. April 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 1. April 1960.
2. Die Garagen sind massiv auszuführen.
3. Garagentiefe : 5,00 – 6,50 m
Garagenhöhe : 2,30 – 2,50 (an der Straßenseite gemessen)
Dachform : Pultdach (Traufe zur Gartenseite)
Dachneigung : 6° - 10°
Dacheindeckung : Wellasbestzement
Dachüberstand : 0,50 – 0,70 m
4. Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß, sogen. 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 sind mit Satteldächern zu versehen. Für die Firstrichtung gelten die Einzeichnungen im Aufbauplan vom 1. April 1960 als Richtlinie.
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung vom 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 zugelassen. In besonderen Fällen kann der Einbau von Giebelkammern, die zu Etagenwohnungen gehören und die nur durch Giebelfenstern 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 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 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 Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück solle 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 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 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 muß mit ausreichendem Gefälle gegen die öffentliche Kandel bzw. Straßen 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 Wäschetrocknenpfähle.
5. Die Aufstellung von Werbeanlagen aller Art in den Vorgärten oder auf rückwärtigen Gartenflächen sind nicht zugelassen.

§ 13
(Einfriedung und Grenzzäune)

Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie die Vorgärten bebauter Grundstücke sind gegen die Straße einzufriedigen. Die Einfriedung 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 Einfriedung 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 hergestellten werden.
 - b. Die Pfosten der Einfriedungspforten sollen als Mauerpfeiler in demselben Material ausgeführt werden, wie die Sockelmauer. Ihre Höhe darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
 - c. Die Einfriedungstürchen 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. 1a 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.

- a. Die Einfriedung der Grundstücke gegen die Straße ist mit Zement-Randsteinen und einer dahinter gepflanzten, frei wachenden, 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.

- 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 Anbindung 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, seittl. 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 am Neckar, den 8. April 1960

Bürgermeisteramt:

Oberbürgermeister.