

S-79/63

4

[REDACTED]

[REDACTED]

wie folgt:

[REDACTED]

§ 9 Abs. 1, § 30 BBauG.)

1.) Begrenzung des Baugebietes :

Das Baugebiet wird begrenzt :

- im Norden : von der Achse der Rottweilerstraße zwischen der nach Norden verlängerten Grenzlinie der östlichen Grenze des Grundstückes Rottweilerstr. 72 der östlichen Grenze des Grundstückes Rottweilerstr. 90
- im Osten : von der östlichen Grenze des Grundstückes Rottweilerstraße 90 der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstückes Parz.Nr. 815/5.
- im Süden : von der Achse der Lichtensteinstraße zwischen der östlichen Grenze des Grundstückes Parz.Nr. 815/5, von der Achse des in süd-nördlicher Richtung verlaufenden Teilstückes des Urach-Weges, der östlichen Grenze des Grundstückes Urachweg Nr. 15 und der nördlichen Grenze der Grundstücke Urach-Weg 1-15
- im Westen : von der westlichen Grenze des Grundstückes Rottweilerstraße 76 und deren Verlängerungslinie nach Süden bis zur nördl. Grenze des Grundstückes Urach-Weg Nr. 1

2.) Art der baulichen Nutzung :

westlich der Neuffenstraße : Reines Wohngebiet. Für die Bebauung sind die in § 3 der Bau-nutzungsverordnung festgelegten Bestimmungen maßgebend. Für das Hochhaus ist ausnahmsweise der Einbau von Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen. Auf der nicht überbaubaren Fläche des Grundstückes Parz.Nr. 745/1 muß ein mindestens 150 qm großer, ausschließlich für Kleinkinder der Bewohner des Hochhauses bestimmter Spielplatz angelegt werden.

östlich der Neuffenstraße : Industriegebiet.
Für die Bebauung sind die in § 9 der Baunutzungsverordnung festgelegten Bestimmungen maßgebend.

3.) Bauweise :

Offene Bauweise

4.) Maß der baulichen Nutzung :

Für die Anzahl der Geschosse, den bebaubaren Anteil der Grundstücke, die Geschosflächenzahlen und Baumassenzahlen gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplan.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend.

5.) Gebäudehöhen :

Im reinen Wohngebiet :

Bei eingeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 1 Stockwerk unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 3,50 m betragen.

Bei dreigeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 3 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 9,05 m betragen.

Bei sechsgeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 6 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 17,30 m betragen.

Bei dreizehngeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 13 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 36,50 m betragen.

Im Industriegebiet, :

Bei eingeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 1 Stockwerk unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 4,50 m betragen.

Bei zweigeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 2 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 6,30 m betragen.

Bei dreigeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 3 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 9,05 m betragen.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude darf bei ebenem oder annähernd ebenem Gelände nirgends mehr als 0,80 m über dem fertigen Außengelände liegen.

6.) Nebengebäude :

Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen für PKW errichtet werden.

Die Errichtung anderer Gebäude auf diesen Baustreifen ist unzulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken Rottweilerstraße 76 und Parz.Nr. 745/1 entlang der Rottweilerstraße ist unzulässig.

Alle Garagen sind in massiver Bauweise oder in Leichtbauweise, außenseitig verputzt, auszuführen.

Garagentiefe	: 5,00 - 6,00 m
Garagenhöhe	: 2,30 - 2,50 m (an der Straßenseite gemessen) (Das Maß von 2,50 m darf nicht überschritten werden)

Dachform	: Pultdach (Traufe zur Gartenseite)
Dachneigung	: 6° - 10°
Dacheindeckung	: Wellasbestzement
Dachüberstand	: 0,50 - 0,70 m

Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß, sogen. Kellergaragen, ist nicht zugelassen.

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.

7.) Dachausbildung und Dachaufbauten :

Für die Dachform und Dachneigung gelten die Einzeichnungen im Bebauungsplan.

Dachaufbauten und Dachausbauten sind nicht zugelassen.

8.) Außengestaltung der Gebäude :

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.

Auffallende, insbesondere kalte und grelle Farben sind zu vermeiden.

9.) Vorgärten und Vorplätze :

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorgärten sind als solche anzulegen.

10.) Einfriedigung und Grenzzäune

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.

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.

Die Einfriedigungstüren sind nur in Holz oder Rohrrahmen mit Welldrahtgeflecht zugelassen. Die Torpfosten sind als Mauerpfeller in demselben Material wie die Sockelmauern auszuführen und dürfen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Die seitliche und rückwärtige Abtrennung der einzelnen Grundstücke voneinander muß entweder mit Hecken wie in 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.

11.) Sonstige Bestimmungen :

Die Zufahrten zum Wohnblock Rottweilerstr. 76
und zum Hochhaus sind von der Talstraße anzulegen.

Auf den Grundstücken ist die Anlegung einer nach
der Rottweilerstraße führenden Fahrbahn nicht ge-
stattet.

Schwenningen a.N., den 15.1.1963

T. W. W.

Genehmigungs- und Bekanntmachungsvermerk

Genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Südw.-Hohenzollern vom
11. Oktober 1963 Nr. Ia-bau 2/3005.2 - 1896/63.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 22.11.1963 öffentlich bekanntge-
macht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan samt Begründung beim Hochbauamt,
Zimmer 53, öffentlich ausliegt.

Zur Beurkundung:

Schwenningen am Neckar, den 7. April 1964
Städt. Bauverwaltungsamt:



Günther
Stadtkammern.