

## Ortsbausatzung

zum

Ortsbauplan vom 4.5.1956

Ortsbauplangebiet "Enz-Nagold-Straße" *12*

in Schwenningen am Neckar  
-----

Auf Grund von Art. 2 und 3 der Bauordnung vom 28. Juli 1910 (Reg.Bl. S. 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 15.2.1936 (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 12.6.1959 - § 66 - für das oben bezeichnete Gebiet die nachstehende

## Ortsbausatzung

erlassen.

Der Aufbauplan vom 1.11.1958 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 :

Von der Achse der Wasenstraße zwischen der Verlängerung der Nordostgrenze der Parzelle 5224/2 und der Verlängerung der Südwestgrenze der Parzelle 7901, von der Südwestgrenze der Parzellen 7901, 7900, 7899, 7898, von der Nordwest- und Nordgrenze der Parzelle 7897, von der Nordwest- und Nordgrenze der Parzelle 5228, von der Südostgrenze der Parzellen 7894, 7893, 7892, 7891, 7890, von der Nordostgrenze der Parzelle 7889 und von den Nordwestgrenzen der Parzellen 7888 und 5234.

Von den Nordostgrenzen der Parzellen 5234, 7922, 7923, 7924, 7925.

Von der Nordwestgrenze der Parzelle 5242 und 5241  
von der Südwestgrenze der Parzelle 5241,  
von der Südostgrenze der Parzellen 5240 und 5239,  
von der Nordost- und Südostgrenze der Parzelle 5237,  
von der Verlängerung der Westgrenze der Parzelle 5237  
bis zum Schnittpunkt mit der Südostgrenze der Parzelle  
5279, von diesem Schnittpunkt in südwestlicher  
Richtung entlang der Südostgrenze der Parz. 5279  
und von einer Linie zum Schnittpunkt mit der Achse  
der Enzstraße in einer Entfernung von der Achse der  
Kinzigstraße von etwa 34,00 m.

Von der Achse der Enzstraße zwischen dem Endpunkt  
der Südbegrenzung und der Kinzigstraße, von der  
Achse der Kinzigstraße zwischen Enzstraße und der  
Verlängerung der Nordostgrenze der Parzelle 5224/2  
und von der Nordostgrenze der Parzelle 5224/2  
zwischen Kinzigstraße und Wasenstraße.

- 2.) Das Baugebiet, für welches diese Ortsbausetzung Gültigkeit hat, deckt sich mit dem für dasselbe Gebiet durch Erlass des Regierungs-Präsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 22.1.1957 Nr. 5563/56 -og- genehmigten Ortsbauplan vom 4.5.1956.

## § 2

### (Bestimmung des Baugebietes)

Das Baugebiet wird zum Wohngebiet bestimmt. Die Errichtung neuer Gewerbebetriebe jeglicher Art und Größe, ist nicht zugelassen.

## § 3

### (Bauweise)

Für das in § 1 Abs. 1 näher bezeichnete Baugebiet gilt offene Bauweise.

## § 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 1.11.58 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. Quadratische Grundrißbildungen sind zu vermeiden. 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 1.11.1958 maßgebend.
- 2.) Im Gebiet der eingeschossigen Bauweise mit Dachausbau (Hauptgebäude mit 1 Stockwerk 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 4,25 m betragen.
- 3.) Im Gebiet der zweigeschossigen Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 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.
- 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.) Im Gebiet der eingeschossigen Bauweise mit Dachausbau dürfen Kniestöcke nur bis zur max. Höhe von 0,70 m ausgeführt werden.
- 6.) Im Gebiet der zweigeschossigen Bauweise sind Kniestöcke nicht zugelassen.

### § 6

#### (Gebäudeabstände)

Die im Aufbauplan vom 1.11.1958 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 1.11.1958.
- 2.) Die Garagen sind massiv auszuführen.

- 3.) Garagentiefe : 5,00 - 6,50 m  
Garagenhöhe : 2,30 - 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)  
Dachform : Pultdach (Traufe zur Gartenseite)  
Dachneigung : 60 - 100  
Dacheindeckung : Wellasbestzement  
Dachüberstand : 0,50 - 0,70 m
- 4.) Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß, sogen. Keller-  
garagen, ist nicht zugelassen.
- 5.) Nebengebäude wie offene oder geschlossene Schuppen, Garten-  
häuschen oder Hütten und dergl., gleichgültig welcher Art  
und Ausführung, dürfen in Vorgärten und Bauverbotsflächen  
nicht errichtet werden.

## § 8

### (Dachausbildung und Dachaufbauten)

- 1.) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen; für  
die Firstrichtung und Dachneigung gelten die Einzelzeichnungen  
im Aufbauplan vom 1.11.1958 als Richtlinie.
- 2.) Die Dächer sind mit dunkelrot engobierten Ziegeln einzudecken.  
Die Verwendung glasierter oder bunter Ziegel, Zementziegel,  
Blech und Dachpappe ist unzulässig.
- 3.) Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) sollen entlang einer Straßen-  
seite einheitlich hergestellt werden. Sogenannte Kasten-  
gesimse sind unzulässig.
- 4.) Dachausbildung bei eingeschossiger Bauweise mit Dachausbau:
- a) Der Dachausbau ist zugelassen.
- b) Dachaufbauten sind in Anzahl, Länge und Höhe auf das  
sachlich notwendige Maß zu beschränken. Ihre Gesamt-  
länge darf nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der betreffenden Gebäude-  
seiten betragen. Von den Giebelseiten haben die Dach-  
aufbauten einen Abstand von wenigstens 3,00 m einzu-  
halten.
- c) Dachüberstand Traufe : 0,50 m - 0,70 m
- d) Dachüberstand Ortgang: 0,20 m - 0,30 m

5.) Dachausbildung bei zweigeschossiger Bauweise :

a) Der Dachausbau ist nicht zugelassen.

In besonderen Fällen kann der Einbau von zu Etagenwohnungen gehörigen Giebelkammern, die nur durch Giebel- fenster belichtet werden, zugelassen werden.

b) Dachaufbauten (stehende oder liegende Dachgauben) sind nicht zugelassen.

c) Dachüberstand Traufe : 0,40 m - 0,60 m

d) Dachüberstand Ortgang: 0,20 m - 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 Schlammstruktur 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 Schlammstruktur 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 Gebäude- teile, 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 Über- gang 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 Gebäude-seiten, 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 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.
- 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 benutzt werden. Ihre Bepflanzung darf den Verkehr auf der Straße und die Verkehrssicherheit nicht behindern.
- 3.) Die Errichtung von Wäschehochseilen, sowie von Ständern oder Masten für Antennen in den Gartenflächen ist nicht zugelassen. Zugelassen sind handelsübliche Wäschetrocknenpfähle.
- 4.) 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 gegen die Straße ist mit einer 0,30 m - 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 bezw. 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 die Höhe 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, seidl. Grundstücksgrenzen, sowie von Stützmauern.

§ 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.

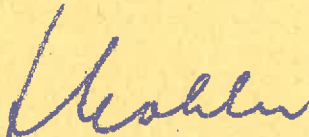


§ 16

(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 Schweningen a.N. für das in § 1 dieser Satzung bezeichnete Gebiet außer Wirkung.

Schweningen/N., den 12.6.1959



Oberbürgermeister.

Genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums

vom 5. Februar 1960 Nr. 5506/59

- - - - -

Die Übereinstimmung mit der genehmigten Fassung beglaubigt.

Schweningen a.N., den 15.2.1960

Ratschreiber:

