

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zur Bebauungsplanänderung

„Schauinslandweg“

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 30.03.1989

## INHALT DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 1, § 30 BBauG)

### 1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet. Die Errichtung von Gewerbebetrieben jeglicher Art und Größe sowie der An- und Ausbau von Ladenräumen, auch von Lagerräumen, ist nicht zugelassen. Ausgenommen sind die Grundstücke Schluchseestraße 1, 5 und 7, für die Ladenbauten zugelassen sind.

### 2. Bauweise

Offene Bauweise

### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

### 4. Gebäudehöhen

Bei eingeschossiger Bebauung (Hauptgebäude mit 1 Stockwerk unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 3,55 m betragen.

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

Bei dreigeschossiger Bauweise (Hauptgebäude mit bis zu 3 Stockwerken unterhalb der Dachtraufe) darf die Gebäudehöhe über dem fertigen Außengelände nirgends mehr als 11,80 m betragen.

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

Kniestöcke sind nicht zugelassen.

## 5. Nebengebäude

Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Baustreifen errichtet werden. Die Errichtung anderer Gebäude auf diesen Baustreifen ist unzulässig.

Sofern im Bebauungsplan nicht anders eingezeichnet, ist für jedes Grundstück nur eine Garage für den Hausbesitzer zugelassen. Wird eine zweite Garage notwendig, so ist sie an den Garagenhöfen zu errichten. Alle Garagen sind in massiver Bauweise auszuführen.

Garagentiefe	:	5,00 – 6,00 m
Garagenhöhe	:	2,30 – 2,50 m (an der Straßenseite gemessen)
Dachform	:	Pulldach (Traufe zur Gartenseite)
Dachneigung	:	6° - 10°
Dacheindeckung	:	Wellasbestzement
Dachüberstand	:	0,50 – 0,70 m

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

Nebengebäude, wie offene oder geschlossene Schuppen, Gartenhäuschen oder Hütten und dergl., gleichgültig welcher Art und Ausführung, dürfen in den Vorgärten und den Bauverbotsflächen nicht errichtet werden.

## 6. Dachausbildung und Dachaufbauten

Alle Hauptgebäude sind, sofern im Bebauungsplan nicht anders angegeben, mit Satteldächern zu versehen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind, sofern im Bebauungsplan nicht anders angegeben, mit einer Dachneigung von 30° - 33° auszubilden.

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

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

Dachüberstand an der Traufe	:	0,40 – 0,60 m
Dachüberstand am Ortgang	:	0,20 – 0,30 m

## 7. 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.

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.

Bei Instandsetzung am Äußeren von Gebäuden ist die Putz- oder Schlämmstruktur und die Farbgebung in gleicher Weise festzulegen wie in Abs. 2 vorgeschrieben.

Textteil zur Bebauungsplanänderung und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Am Schauinslandweg“, Stadtbezirk Schwenningen

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.

## **8. Gestaltung des Geländes und Geländebewegung**

Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, daß das Gelände, das die Gebäude umgibt, auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird.

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.

## **9. Vorgärten und Vorplätze**

Die Vorgärten entlang den Ladengeschäften der viergeschossigen Gebäudeblocks an dem Straßenplatz Ecke Wasenstraße und Schluchseestraße können, falls erforderlich, als Vorplätze gestaltet werden.

## **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 bis 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 hammerechtem 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 Mauerpfeiler 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 § 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.