STADT O C H S E N H A U S E N Band 58, Seite 140
Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderats
Verhandelt mit dem Gemeinderat am 29.5.1958
Anwesend: Vorsitz. 12 Mitgl., Normalz.: 1 Vorsitz., 12 Mitgl.
Abwesend: Bürgermeister Habrik im Urlaub, Stellvertreter Stadtrat F i c k
Außerdem anwesend: Stadtpfleger Boeckh, Stadtobersekretär Dengler.

§ 105
Ortsbausatzung "Heselsberg" in Ochsenhausen

Der Gemeinderat Ochsenhausen hat mit Beschluß vom 29.5.1958 § 104 den Ortsbauplan für das Baugebiet "Heselsberg" in Ochsenhausen festgestellt.
Es besteht nach Ansicht des Stadtbauamtes und auch des Gemeinderats für das Baugebiet "Heselsberg" ein Bedürfnis i.S. des Art. 2 der Bauordnung, eine Ortsbausatzung aufzustellen.

Stadtbaumeister Igel trug den Wortlaut des Satzungsentwurfes vor und erläuterte ihn anhand des Ortsbauplanes. Darauf hat der Gemeinderat die nachstehende Ortsbausatzung genäß Art. 2 ff. der Bauordnung einstimmig

f e s t g e s t e l l t .

A n b a u v o r s c h r i f t e n
(Ortsbausatzung) für das Ortsbauplangebiet
" H E S E L S B E R G "

0. Vorbemerkungen

0.1 Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 29.5.1958 nachstehende Anbauvorschriften für das Ortsbauplangebiet "Heselsberg" als Ortsbausatzung erlassen. Sie wurde genehmigt durch das Regierungspräsidium Südwürttemberg-Hohenzollern mit Erlaß vom 22. Februar 1960 Az. I b 2 - 0 - 3004,2 Nr. 1966/59. Öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Zeit vom 20. April bis 27. April 1960 je einschliesslich durch Aushang in den öffentlichen Anschlagstafeln und Hinweis hierauf in der Schwäbischen Zeitung am 19.4.1960. Die Ortsbausatzung tritt am 28. April 1960 in Kraft.

0.2 Rechtsgrundlagen sind Art. 2 und 3 der Bauordnung vom 28.7.1910 (Reg.Bl. S. 333), § 4 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 104), § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938) und die §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 (RGBl. I Seite 219).

0.3 Der zugehörige Ortsbauplan über das Gebiet Heselsberg vom 29.5.1958 bildet hinsichtlich seiner grünen und roten Einschriebe, die die Satzung ergänzen, einen Bestandteil dieser Satzung.

1. Regelung der Bebauung

1.1 Das Baugebiet Heselsberg wird zum reinen Wohngebiet bestimmt. Gewerbebetriebe jeglicher Art und Grösse sind nicht zugelassen mit Ausnahme von solchen, welche den Bedürfnissen eines Wohngebiets entsprechen und den Charakter des Baugebiets als Wohngebiet nicht beeinträchtigen. (z.B. kleine Bäckerei, kleiner Metzgereiladen, Lebensmittelgeschäft, aber nicht Schreinerei, Schlosserei, Fuhrbetriebe usw.)

1.2 In dem als Landhausgebiet ausgewiesenen Geviert J ist in den einzelnen Gebäuden auf jeden Stock nur eine Wohnung zulässig, mehr als 2 selbständige Wohnungen dürfen ineinem Gebäude nicht eingerichtet werden.

1.3 Das im Ortsbauplan bezeichnete Waldgrundstück soll als Grünkullisse unbedingt erhalten bleiben und soweit möglich nach Osten auf dem bereits bestehenden Hang weitergeführt werden. Grundsätzlich wird eine starke Durchgrünung des gesamten Baugebiets angestrebt.

1.4 Die Aussenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind zu verputzen oder zu überschlemmen, soweit nicht Holzfachwerk sichtbar gelassen werden soll. Bei Farbgebung ist eine ruhige Wirkung anzustreben.

2. Anordnung der Gebäude

2.1 Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise. Sofern eine einheitliche Gestaltung erfolgt, können jedoch auch - ausgenommen die Gevierte D und E - mehrere Gebäude zusammen gebaut werden und zwar gleichlaufend zur Strasse bis zu höchstens 25 m Länge. Die zusammengebaute Gruppe gilt dann für die Berechnung der Abstände als ein Gebäude.

2.2 Die Hauptgebäude müssen untereinander in den

Gevierten	A und B	mindestens	14,0 m
	C und H	mindestens	12,0 m
	D,E,F,G	mindestens	10,0 m und
	J	mindestens	15,0 m

Abstand haben. Dabei ist von der südwärts gelegenen Nachbargrenze mindestens 7,0 m, von der nördlichen Grenze mindestens 3,0 m Abstand einzuhalten.

2.3 Eingeschossige Nebengebäude bis zu 30 qm Grundfläche dürfen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen unter Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Vorschriften dann errichtet werden, wenn sie auf die Eigentumsgrenze gestellt oder an die Hauptgebäude angebaut werden.

2.4 Garagen können in Vorgärten- und Vorplatzflächen vor der Baulinie zugelassen werden, wenn für die Ausfahrt in Augenhöhe des Fahrers ein freier Sichtwinkel von 130° aus 3,0 m Entfernung vom Rand des Strassengrundstückes gewährleistet ist.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die Hauptgebäude dürfen folgende H ö h e n nicht überschreiten:

Geviert A	2 geschossig talseitig, nicht über 6,0 m
Geviert B	2 geschossig talseitig, Höhe über Strassenvisier max. 3,20 m
Geviert C	bergseitig eingeschossig, Höhe max. 3,20 m
Geviert D	bergseitig eingeschossig, Höhe max. 3,50 m
Geviert E	bergseitig eingeschossig, Höhe max. 3,20 m über Straßenvisier
Geviert F,G	talseitig 2 geschossig, Höhe max. 6,50 m über gewachsenem Gelände
Geviert H	talseitig eingeschossig, Höhe max. 4,00 m über gewachsenem Gelände
Geviert J	talseitig ein- oder zweigeschossig, Höhe max. 6,50 m über gewachsenem Gelände.

Die Gesamthöhen werden, soweit oben stehend nicht anderst angegeben, unter Beachtung von Art. 37 Abs. 4 der Bauordnung von dem ursprünglich gewachsenen Gelände gemessen.

3.2 Die Nebengebäude dürfen nur eingeschossig gebaut werden und auf der Bergseite nicht mehr als 2,6 m hoch sein.

4. D ä c h e r

4.1 Alle Bauten innerhalb eines Baustreifens oder Gevierte sind jeweils einheitlich mit ähnlichen Dachneigungen auszuführen und zwar je den Einschrieben im Ortsbauplan entsprechend.
In den Gevierten A bis F Satteldächer 30 bis 35°, im Geviert G Satteldächer 40 bis 42°,
in den Gevierten H und J beliebige Dachform, Neigung gleich oder kleiner 30°.

4.2 Als Dachdeckungsmaterial sind für die Gebiete A - G engobierte Ziegel (Biberschwänze oder Falzpfannen) zu verwenden. Für die Gebiete H und J können Werkstoff und Farbe der Dachdeckung vorgeschrieben werden, wenn es zur Einfügung in das Ortsbild nötig ist.

4.3 Kniestöcke dürfen in den Gebieten D, E, F, H und J nicht gebaut werden. In den Gebieten C, B und G sind Kniestöcke bis zu max. 0,40 m Höhe möglich.

4.4 Dachausbauten sind in den Gebieten B, C, D, E, F, H, J nicht gestattet.
In den Gebieten A,G darf die Gesamtlänge von Dachaufbauten auf jeder Längsseite 2/5tel der Firstlänge nicht überschreiten.

5. Geländegestaltung - Einfriedigungen - Anpflanzung

5.1 Bei Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Das Ortsbild und die Grundform des natürlichen Geländes dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauordnungsbehörde kann anordnen, daß ein Grundstück auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgegraben wird.

5.2 Als Geländeeinschnitte ausgebildete Auf- und Abfahrtsrampen für Kfz.-Einstellplätze dürfen nur hergestellt werden, wenn die Rampensteigung an der Einmündung in das Straßengrundstück auf mindestens 3,0 m nicht mehr als 5% und sonst nirgends mehr als 20% beträgt.

Ferner muß aus 3,0 m Abstand von der Straßengrenze ein freier Sichtwinkel von 130° gewährleistet sein.

5.3 Die Einfriedigung entlang von Strassen und Wegen hat jeweils für einen Strassenabschnitt oder eine Strassenseite einheitlich zu erfolgen.

Für die Strasse "Am Heselsberg" und die "Max-Redelstein-Strasse" werden folgende Grundstückseinfassungen vorgeschrieben:

Talseitig: 8-10 cm hohe Steineinfassung mit hintergepflanzter Hecke in einwachsendem Spanndrahtzaun nicht über 1 m hoch.

Bergseitig: Naturholzzaun nicht über 80 cm hoch auf niederer Sockelmauer. Wenn die Sockelmauer höher als 60 cm ausgeführt werden muß, sollte der Naturholzzaun entfallen.

Sofern Grenzzäune zwischen den Grundstücken notwendig erscheinen, sind diese möglichst unauffällig zu gestalten.

5.4 Die unüberbaubaren Flächen zwischen der Strasse und der talseitigen Baulinie in den Gebieten B, E und G sind als Vorgarten mit Rasen und freier Bepflanzung anzulegen. Ihre Begrenzung gegen die Strasse darf nur durch 8 bis 10 cm hohe Kantensteine erfolgen.

5.5 Die Bepflanzung der Vorgartenflächen und der sonstigen Flächen entlang von Strassen und Wegen darf die Verkehrsübersicht nicht behindern. Die Gemeindebehörde wird die durch die grünen Einschriebe im Ortsbauplan bezeichneten Stellen mit grösseren Bäumen bepflanzen. Sie kann ausserdem den Eigentümern empfehlen, daß an bestimmten Stellen grössere bodenständige Bäume angepflanzt werden sollen oder daß bestimmte Stellen von Anpflanzungen freizuhalten sind.
Insbesondere soll entlang dem Gehweg von der Strasse "Am Heselsberg" zum Wasserhochbehälter eine unregelmässige Reihe von bodenständigen Bäumen und Buschwerk gepflanzt

und unterhalten werden.
Gartenhäuschen, Lauben und ähnliche Zubehörteile eines Gartens dürfen in der Regel in den Vorgärten und Vorplatzflächen nicht aufgestellt werden.

6. Bauvorlagen, Anzeigepflicht

6.1 Gemäß Art. 110 Abs. 1 BO sind mit Rücksicht auf die Vorschriften der Ziffern 1 - 5 in den Baugesuchsplänen sämtliche Gebäudeseiten, sowie die Geländeverhältnisse in der Umgebung der Gebäude bis zur Strasse nebst den geplanten Veränderungen des Geländes, sowie den Anschlüssen an die Nachbargebäude darzustellen.

6.2 Die Ausführung folgender Arbeiten, die gemäß Art. 101 BO ohne Genehmigung erfolgen können, ist anzeigepflichtig:

1) Die Errichtung, Erneuerung und Veränderung von Garten- und Feldhäuschen, Kleintierställen, Gerätehütten, sowie von unbedeutenden Gebäuden im Sinne des Art. 81 BO.

2) Die Herstellung und Veränderung und Einfriedigungen und Stützmauern mit Ausnahme der in Art. 100 Nr. 4 BO bezeichneten Art.

Die Anzeige hat vor Beginn der Bauarbeiten an die Bauordnungsbehörde zu erfolgen. Dabei ist wenigstens eine Handzeichnung vorzulegen, aus welcher Ort, Lage, Form und Ausführungsart ersichtlich sein müssen. Ausserdem soll dazu der Beauftragte Baumeister oder Bauhandwerker benannt werden. Mit der Ausführung der Arbeiten kann nach Ablauf einer Frist von zwei Wochen begonnen werden, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist vorläufig oder endgültig untersagt wird.

7. Elektrische Stromversorgung

(Gemeinderatsbeschluß 27.6.1958 § 132)

Die am jetzigen Feldweg Nr. 185 auf Parzelle Nr. 2153/2 zu bauenden Wohngebäuden können mit Giebelanschlüssen von FW 185 her (Masten) angeschlossen werden.

Sämtliche anderen im jetzigen Bebauungsgebiet Heselsberg geplanten Wohn- und Nebengebäude werden von Kabeln, die im Straßenkörper "Am Heselsberg" und der "Max-Redelstein-Strasse" liegen, durch Stichleitungen versorgt.

Die bereits bestehenden Gebäude sollten ebenfalls Verkabelung erhalten.

Die Leitungsführung und andere Einzelheiten werden von der Stadtverwaltung und dem Stadtbauamt im Benehmen mit dem Elektrizitätswerk Ochsenhausen festgelegt.

Vermerke:

Angeschlagen am 31.5.1958 am Rathaus, Schranne, Ruepp, Schloßtor, Hattenburg, Sankt Annahof, Goldbach, 1 Ausfertigung an Rottumdruckerei, Akten. Amtsboten (gez.) Kübler, (gez.) Fastus.

Bürgermeisteramt Ochsenhausen, den 30. Mai 1958
Ochsenhausen

Öffentliche Bekanntmachung betr. Ortsbausatzung "Heselsberg" in Ochsenhausen

Der Gemeinderat Ochsenhausen hat am 29. Mai 1958 für das Baugebiet "Heselsberg" in Ochsenhausen eine

O R T S B A U S A T Z U N G

festgestellt.
Diese Ortsbausatzung liegt in der Zeit vom 31. Mai 1958 bis 7. Juni 1958 je einschliesslich zur öffentlichen Einsicht auf dem Rathaus, Zimmer 6 bzw. 13 auf. Etwaige Einwendungen sind in dieser Zeit schriftlich oder mündlich zu Protokoll geltend zu machen. I.A. gez. Boeckh, Stadtpfleger.

Bürgermeisteramt Ochsenhausen, den 30. Mai 1958
Ochsenhausen

Öffentliche Bekanntmachung betr.
Ortsbauplanung und Ortsbausatzung "Heselsberg"

Der Gemeinderat Ochsenhausen hat am 29. Mai 1958 für das Baugebiet "Heselsberg" in Ochsenhausen den Ortsbauplan und die Ortsbausatzung festgestellt. Dies wird hiermit öffentlich bekanntgemacht mit der Aufforderung an die Beteiligten, etwaige Einwendungen in der Zeit vom 31. Mai 1958 bis 7. Juni 1958 je einschliesslich beim Bürgermeisteramt, Zimmer 6 bzw. 13 schriftlich oder mündlich zu Protokoll einzubringen.
Dort liegen auch die Ortsbaupläne und die Ortsbausatzung zur allgemeinen Einsicht auf.
Ausgerufen am 31.5.1958 Im Auftrag gez. Boeckh
in Hattenburg und Ochsenhausen Stadtpfleger
gez. Boehmisch, Ausrufer, gez. Zick, Ausrufer.

Bürgermeisteramt Ochsenhausen, den 2. Juli 1958
Ochsenhausen

Öffentliche Bekanntmachung betr. Ortsbausatzung "Heselsberg" in Ochsenhausen - hier: Ergänzung -

Der Gemeinderat Ochsenhausen hat am 27. Juni 1958 die für das Baugebiet "Heselsberg" festgestellte Ortsbausatzung durch die Ziffer 7 "elektrische Stromversorgung" ergänzt. Dies wird hiermit öffentlich bekanntgemacht mit der Aufforderung an die Beteiligten, etwaige Einwendungen in der Zeit vom

4. Juli 1958 bis 10. Juli 1958 je einschliesslich

beim Bürgermeisteramt, Zimmer 16 bzw. 15 schriftlich oder mündlich zu Protokoll einzubringen. Dort liegt die Ortsbausatzung zur allgemeinen Einsicht auf. (gez.) Habrik, Bürgermeister.

Angeschlagen am Rathaus, Schranne, Ruepp, Schloßtor, Hattenburg, Sankt Annahof, Goldbach am 3.7.58, Aushang vom 4.7. bis 10.7.58 je einschliesslich. Zur Beurkundung Amtsboten gez. Kübler, gez. Fastus. Ausruf am 4.7.58 in Hattenburg gez. Boehmisch, in Ochsenhausen gez. Zick.

Es wird beurkundet, daß k e i n e Einwendungen eingegangen sind.

Zur Beurkundung:

Ochsenhausen, den 28. April 1960

Bürgermeister:

Habrik