



## 6/1

# Ortsbausatzung 1939

Bekannt gemacht im Heilbronner Tagblatt Nr. 160 vom 12. Juli 1939<sup>1</sup>

Der Oberbürgermeister der Stadt Heilbronn hat nach Beratung mit den Beigeordneten und Ratsherren am 16. Mai 1938, am 19. April und 29. Juni 1939 aufgrund der Art. 2 und 3 der Württ. BauO. vom 28. Juli 1910 (Reg. Bl. S. 333) in der Fassung der VO. des Staatsministeriums vom 10. März 1924 (Reg. Bl. S. 124) und des § 2 der VO. über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reg. Bl. I S. 938) die folgende Ortsbausatzung für den Stadtkreis Heilbronn erlassen, die durch Beschluß des Gemeinderats vom 29. September 1949 und 5. Juli 1956 geändert wurde. Die Satzung wurde genehmigt vom Württembergischen Innenminister mit Erlaß vom 21. Juni 1939 Nr. V 2662, vom Innenministerium Württemberg-Baden mit Erlaß vom 13. Januar 1950 Nr. V Ho 7079/49 und vom Regierungspräsidium Nordwürttemberg mit Erlaß vom 24. Oktober 1956 Nr. I 5 Ho - 4102 Heilbronn/5.

## Inhalt

<b>A. Allgemeiner Teil</b> .....	<b>4</b>
<b>I. Schutz und Gestaltung des Ortsbildes</b> .....	<b>4</b>
§ 1 Größe der Gebäude.....	4
§ 2 Höhe der Gebäude.....	4
§ 3 Stellung der Gebäude.....	4
§ 4 Untergeordnete Gebäude.....	5
§ 5 Werkstoffe und Farbe.....	5
§ 6 Vorlage der Planunterlagen.....	5
§ 7 Erhaltung baukünstlerischer Werte.....	5
§ 8 Werbeeinrichtungen.....	6
§ 9 Verputz.....	6
§ 10 Dachformen.....	6
§ 11 Dachaufbauten.....	6
§ 12 Dachdeckung.....	6
§ 13 Weinberghäuschen.....	6
§ 14 Weinbergmauern.....	7
§ 15 Lagerplätze.....	7
§ 16 Änderungen an Außenseiten.....	7

<sup>1</sup> Geändert durch Beschluss des Gemeinderats vom  
29.09.49 (Amtsblatt Nr. 6 v. 10.02.50)  
05.07.56 (Amtsblatt Nr. 44 v. 02.11.56)



<b>II. Das einzelne Haus .....</b>	<b>7</b>
§ 17 Dachgeschoßwohnungen .....	7
§ 18 Aufenthaltsräume im Dachgeschoß .....	7
§ 19 Schlafräume .....	7
§ 20 Wärmeschutz .....	8
§ 21 Besonnung und Lüftung .....	8
§ 22 Scheidewände .....	8
§ 23 Treppen .....	8
§ 24 Winkelabschluß .....	8
§ 25 Abortgruben .....	9
§ 26 Dachrinnen und Falleitungen .....	9
<b>III. Einfriedigungen, Vorgärten und Bauverbotsflächen .....</b>	<b>9</b>
§ 27 Vorgärten .....	9
§ 28 Bauverbotsflächen .....	10
§ 29 Einfriedigung bebauter Grundstücke .....	10
§ 30 Einfriedigung unbebauter Grundstücke .....	10
<b>IV. Allgemeine Vorschriften für Bauarbeiten .....</b>	<b>11</b>
§ 31 Benützung von Straßenplatz .....	11
§ 32 Bauzäune und sonstige Schutzvorrichtungen .....	11
§ 33 Beleuchtung der Baustelle .....	11
§ 34 Schutz des Straßenraums .....	11
§ 35 Schutz öffentlicher Einrichtungen .....	11
§ 36 Baukontrollanzeigen .....	12
§ 37 Verfahren bei Anzeigepflicht .....	12
<b>B. Besonderer Teil .....</b>	<b>13</b>
<b>... Die Baustufen .....</b>	<b>13</b>
§ 38 Baustufen .....	13
<b>I. Besondere Vorschriften für Baustufe I .....</b>	<b>14</b>
<b>... Geschäftsgebiet (Altstadt) .....</b>	<b>14</b>
§ 39 Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen .....	14
§ 40 Stellung der Gebäude .....	14
§ 41 Bauweise und Abstände. Vordergebäude .....	14
§ 42 Bauweise und Abstände. Hintergebäude .....	14
§ 43 Abstand von älteren Gebäuden .....	15
§ 44 Stockwerkszahl und Gebäudehöhe .....	15



<b>II. Besondere Vorschriften für Baustufe II .....</b>	<b>15</b>
<b>... Wohngebiete .....</b>	<b>15</b>
<b>a) Wohngebiet mit Gewerbebetrieben.....</b>	<b>15</b>
§ 45 Art der Gebäude und Anlagen.....	15
§ 46 Stellung der Gebäude .....	15
§ 47 Bauweise und Abstände. Vordergebäude.....	16
§ 48 Bauweise und Abstände. Hintergebäude.....	16
§ 49 Stockwerkszahl und Gebäudehöhe .....	16
§ 50 Gebäudetiefe.....	16
§ 51 Flächenausnutzung.....	16
<b>b) Kleinhausegebiet .....</b>	<b>17</b>
§ 52 Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen .....	17
§ 53 Stellung der Gebäude .....	17
§ 54 Bauweise und Abstände. Vordergebäude.....	17
§ 55 Bauweise und Abstände. Hintergebäude.....	17
§ 56 Stockwerkszahl und Gebäudehöhe .....	18
§ 57 Gebäudetiefe.....	18
§ 58 Flächenausnutzung.....	18
<b>c) Landhausegebiet.....</b>	<b>18</b>
§ 59 Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen .....	18
§ 60 Bauweise und Abstände. Vordergebäude.....	18
§ 61 Bauweise und Abstände. Hintergebäude.....	19
§ 62 Stockwerkszahl und Gebäudehöhe .....	19
§ 63 Flächenausnutzung.....	19
<b>III. Besondere Vorschriften für Baustufe III .....</b>	<b>19</b>
<b>... Kleinsiedlungsgebiet .....</b>	<b>19</b>
§ 64 Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen .....	19
§ 65 Stellung der Gebäude .....	19
§ 66 Hintergebäude .....	20
§ 67 Bauweise und Abstände. Vordergebäude.....	20
§ 68 Bauweise und Abstände. Hintergebäude.....	20
§ 69 Stockwerkszahl und Gebäudehöhe .....	20
§ 70 Flächenausnutzung.....	20
<b>IV. Besondere Vorschriften für Baustufe IV. ....</b>	<b>21</b>
<b>... Gewerbegebiet (Industriegebiet).....</b>	<b>21</b>



§ 71 Art der Gebäude und Anlagen.....	21
§ 72 Beschränkung von Wohnungen .....	21
§ 73 Hoffläche und Hauptfensterabstand .....	21
<b>C. Schluß- und Übergangsbestimmungen .....</b>	<b>21</b>
§ 74 .....	21
<b>Anlage.....</b>	<b>22</b>

## A. Allgemeiner Teil

### I. Schutz und Gestaltung des Ortsbildes

(VO. über Baugestaltung vom 10. November 1936; Art. 2, 11 und 98 BauO.)

#### § 1

##### Größe der Gebäude

1. Die Einheitlichkeit des Straßenbildes ist in Wohnstraßen hinsichtlich der Größe der Vordergebäude zu wahren. Vordergebäude, die durch ihre zu großen oder zu kleinen Baumaße die Einheit der Bebauung empfindlich stören würden, sind unzulässig.
2. Eckgebäude sollen als Abschluß der Straßenreihe wirken und mindestens so groß sein wie die Nachbarhäuser.

#### § 2

##### Höhe der Gebäude

1. Die Gebäudehöhe muß sich dem jeweiligen Gelände anpassen und darf besonders im Hanggelände den natürlichen Aufbau der Landschaft nicht stören.
2. Die Traufhöhe soll in der Regel bei zweigeschossigen Gebäuden 7 m, bei dreigeschossigen Gebäuden 10 m nicht übersteigen; sie wird gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen oder des durch die Auffüllung oder Abgrabung veränderten Geländes bis zur Oberkante der Dachrinne.
3. Bei Auffüllung oder Abgrabung auf dem Baugrundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht beeinträchtigt werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

#### § 3

##### Stellung der Gebäude

1. Die Stellung der Gebäude richtet sich, unbeschadet der gesetzlichen Vorschriften, nach dem Ortsbauplan und den ortsbausatzungsmäßigen Vorschriften (einschließlich Bauschema).
2. Gebäude am Hang sind in der Regel so zu stellen, daß die Langseite des Gebäudes und die Firstlinie des Daches in der Richtung des Hanges verlaufen.



## § 4

### Untergeordnete Gebäude

1. Stallgebäude, Scheuern, Schuppen, Waschküchen, Gartenhäuschen und ähnliche Gebäude und Anlagen dürfen nur so erstellt werden, daß sie das Orts- oder Straßenbild nicht stören.
2. Beträgt die Grundfläche dieser Gebäude oder Anlagen mehr als 4 qm, so ist ihre Erstellung und Veränderung anzeigepflichtig, soweit nicht eine Genehmigungspflicht vorgeschrieben ist (vgl. § 37).
3. Die flickweise Verwendung von Dachpappe, Kistenbrettern, Blechen und ähnlichen Werkstoffen ist unzulässig, soweit dadurch das Bauwerk oder seine Umgebung verunstaltet wird.

## § 5

### Werkstoffe und Farbe

1. Zur Erhaltung und Erzielung eines harmonischen Stadt- und Straßenbildes kann die Baupolizeibehörde die Verwendung bestimmter Werkstoffe und Farben vorschreiben.
2. Dies gilt auch bei Vornahme von Instandsetzungsarbeiten.
3. Es sind ruhige, gedämpfte Farben zu wählen; die Baupolizeibehörde kann die Anbringung von Farbproben verlangen.

## § 6

### Vorlage der Planunterlagen

1. In den vorzulegenden Bauplänen (Art. 110 BauO.) sind sämtliche Gebäudeseiten und die Straßenseiten mit den Nachbargebäuden darzustellen.
2. Soweit es die örtlichen Verhältnisse verlangen, sind Geländeschnitte mit Einzeichnung der Straße, der Gebäude mit Sockelhöhe und etwaigen Geländeänderungen vorzulegen.
3. Auf Verlangen der Baupolizeibehörde sind ferner Lichtbilder, besondere Einzelzeichnungen, Modelle und sonstige Unterlagen vorzulegen, aus denen ersichtlich ist, wie das geplante Bauwerk sich in seine Umgebung einfügen wird.

## § 7

### Erhaltung baukünstlerischer Werte

Bei Vornahme von Umbauten und Erneuerungsarbeiten (im Sinne des § 5 der Baugestaltungsverordnung) an alten Gebäuden kann die Baupolizeibehörde die Auflagen erteilen, die aus der Rücksicht auf den baukünstlerischen Wert oder die städtebauliche Bedeutung des Bauwerkes zweckmäßig sind, soweit sie für den Bauenden keine unbillige Härte bedeuten und die dem Bauherrn entstehenden Mehrkosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten der beabsichtigten Änderungen stehen.



## **§ 8**

### **Werbeeinrichtungen**

1. Die Anbringung neuer Werbeschilder, Lichtreklamen, Stechschilder, Schaukästen, Beleuchtungskörper, Aufschriften, Automaten und dergl. an Gebäuden und auf Grundstücken ist anzeigepflichtig (vergl. § 37).
2. Bestehende Werbeeinrichtungen sind zu entfernen, soweit sie das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Erscheinung von Baudenkmalern beeinträchtigen.

## **§ 9 Verputz**

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder zu verschlänmen, soweit sie nicht aus Naturstein, Klinker oder Holz bestehen und soweit diese Baustoffe nicht sichtbar bleiben sollen.

## **§ 10**

### **Dachformen**

1. Steildächer sollen 45 - 50°, Walme bis 60° Neigung erhalten.
2. Zelt- und Mansardendächer sind nur ausnahmsweise zulässig.
3. Kniestöcke sollen nicht höher als 80 cm sein.
4. Bei durchgreifenden Instandsetzungen und Veränderungen (im Sinne des § 5 Baugest. VO.) an Altbauten kann die Baupolizeibehörde die Verbesserung von Dachformen zur Auflage machen, sofern die dadurch dem Bauherrn entstehenden Mehrkosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten der beabsichtigten Änderungen stehen.

## **§ 11**

### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen die geschlossene Wirkung des Daches nicht beeinträchtigen.

## **§ 12**

### **Dachdeckung**

Zur Erzielung eines einheitlichen Stadt- und Straßenbildes kann Werkstoff, Form und Farbe der Dachdeckung vorgeschrieben werden.

## **§ 13**

### **Weinberghäuschen**

1. Die Errichtung, Erneuerung oder Veränderung von Weinberghäuschen ist anzeigepflichtig, soweit nicht eine Genehmigungspflicht vorgeschrieben ist (vergl. § 37).
2. Für die Gestaltung von Weinberghäuschen gilt der Typenplan der Baupolizeibehörde vom 1. März 1937 als Richtlinie.



## **§ 14**

### **Weinbergmauern**

Weinbergmauern und sonstige Mauern außerhalb des geschlossenen Wohngebiets, soweit sie Bauten im Sinne des Art. 29 Abs. 1 der BauO. sind, dürfen nur in Naturstein oder mit Natursteinverkleidung ausgeführt werden.

## **§ 15**

### **Lagerplätze**

Als Lagerplätze dienende Vorgärten, Vorplätze und sonstige von der Bebauung ausgeschlossene Grundflächen an Straßen sind auf Anordnung der Polizeibehörde so anzulegen und zu unterhalten, daß sie das Straßenbild nicht stören.

## **§ 16**

### **Änderungen an Außenseiten**

Bauliche Änderungen an den Außenseiten bestehender Gebäude – insbesondere die Auswechslung von Wänden, Ausbildung von Schaufenstern, Wandöffnungen, Dachausbauten, Vordächern und dergl. - sind anzeigepflichtig (vergl. § 37).

In der Baustufe I (Geschäftsgebiet, Altstadt) sind außerdem die Erneuerung des Verputzes, des Anstrichs und die Änderung von Verkleidungen anzeigepflichtig.

## **II. Das einzelne Haus**

(Art. 2, 40 Abs. 5, 41 Abs. 7, 66 Abs. 3, 67, 68, 88 und 96 BauO.)

## **§ 17**

### **Dachgeschoßwohnungen**

Dachgeschoßwohnungen sollen nur eingebaut werden, wenn genügend Platz für die Nebenräume der Stockwerkwohnungen verbleibt. Als erforderliche Nebenräume gelten in der Regel ein Schlafräum für jede Wohnung und ein gemeinsamer Trockenboden.

## **§ 18**

### **Aufenthaltsräume im Dachgeschoß**

Aufenthaltsräume im Dachgeschoß dürfen nur unmittelbar über der Decke des obersten Vollgeschosses liegen. Ihre Zugänge müssen gegen die übrigen Bodenräume mit verputzten Wänden abgeschlossen sein.

## **§ 19**

### **Schlafräume**

Schlafräume sollen wenigstens 6 qm Grundfläche und 15 cbm Luftraum haben.



## **§ 20**

### **Wärmeschutz**

1. Die Außenwände von Wohn- und Schlafräumen müssen, auch bei dem Unter- und Dachgeschoß, den gleichen Wärmeschutz wie eine 25 cm starke Ziegelmauer aufweisen.
2. Die Fußböden und Decken müssen den Wärmeschutz einer normalen, unterseitig verputzten Einschubdecke bieten.

## **§ 21**

### **Besonnung und Lüftung**

Jede selbständige Wohnung muß mindestens einen besonnten Aufenthaltsraum haben und soll durchlüftbar sein.

## **§ 22**

### **Scheidewände**

1. Belastete Scheidewände sind in der Regel in Holzfachwerk mindestens 12 cm, massiv mit Eiseneinlage mindestens 12 cm, ohne solche mindestens 25 cm stark auszuführen, sofern nicht höhere Belastungen eine größere Wandstärke bedingen.
2. Selbständige Wohnungen sind durch mindestens 25 cm starke massive Wände, in die keine Balken und Leitungen eingelassen sind, voneinander abzutrennen. Andere feuerhemmende (feuersichere) Wände können zugelassen werden, wenn sie ebenso schalldämpfend wirken.

## **§ 23**

### **Treppen**

1. In Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen müssen die Außenwände des Treppenhauses wenigstens feuerhemmend (feuersicher) und in solchen mit mehr als 3 Stockwerken feuerbeständig (feuerfest) und mit feuerhemmendem Abschluß gegen den Dachraum errichtet werden. In diesen Gebäuden sind wenigstens Treppen aus Hartholz mit verputzter Unterseite herzustellen.
2. Für Wohnungen und Arbeitsräume in Obergeschossen, die keine Fenster gegen die Straße haben, kann der Einbau von Nebentreppen verlangt werden, soweit dies aus feuerpolizeilichen Gründen erforderlich ist.

## **§ 24**

### **Winkelabschluß**

Winkel sind gegen die Straße mit Verschlägen, die in der Regel wenigstens 3 m hoch sein sollen, dicht abzuschließen. Der Abschluß kann auf die Höhe von zwei Stockwerken verlangt werden.





## § 25

### Abortgruben

1. Soweit Trockenaborte zulässig sind und die Abfallstoffe in geschlossenen Gruben gesammelt werden sollen, ist unter jedem Abortabfallrohr eine besonders gemauerte oder betonierte wasserdichte Grube anzulegen. Für nebeneinanderliegende Aborte mit eigenen Abfallrohren kann in widerruflicher Weise eine gemeinschaftliche Grube zugelassen werden, sofern die Aborte zu einem Gebäude gehören.
2. Die Gruben sollen so groß sein, daß sie die Abfallstoffe von 3 Monaten aufnehmen können.
3. Zur Entleerung der Abortgrube muß in der Decke eine kreisrunde, mindestens 50 cm weite Öffnung so angebracht werden, daß von ihr aus mit den Geräten unter dem Abfallrohr gearbeitet werden kann.
4. Unter der Öffnung ist in der Grubensohle ein Schöpfloch von etwa 50 cm Weite und 20 cm Tiefe vorzusehen und der Sohle etwa 5 % Gefälle nach dem Schöpfloch zu geben.
5. Die Grube ist dauernd in gutem Zustand zu erhalten. Vor Gebrauch ist durch Wasserfüllung zu prüfen, ob die Grube dicht ist.

## § 26

### Dachrinnen und FALLEITUNGEN

1. In geschlossenen Wohnbezirken muß das Abwasser von Dächern, Balkonen, Plattformen und dergleichen - in der Regel auf allen Gebäudeseiten - durch Rinnen und Abfallrohre mindestens bis zum Boden abgeleitet werden.
2. Bei Doppel- und Reihenhäusern soll jeder selbständige Gebäudeteil für sich entwässert werden.
3. Fallrohre für Regenwasser dürfen keine Anschlüsse von Schmutzwasserleitungen aufnehmen. Bis zur Höhe von 1 m über dem Erdboden sollen gußeiserne Fallrohre verwendet werden.
4. Längere Schrägführungen sind zu vermeiden, bestehende sind auf Verlangen der Polizeibehörden zu beseitigen, soweit dies zur Beseitigung von Mißständen geboten erscheint.
5. In Winkeln, deren Überbauung angestrebt wird, sollen keine Abwasserleitungen verlegt werden.
6. Bei der Ausführung von Dachrinnen und FALLEITUNGEN ist im übrigen von den technischen Vorschriften für den Bau und Betrieb von Grundstücksentwässerungsanlagen DIN 1986 auszugehen.

## III. Einfriedigungen, Vorgärten und Bauverbotsflächen

(Art. 11, 35 Abs. 2, 66 Abs. 2 BauO.)

## § 27

### Vorgärten

1. Die im Ortsbauplan festgestellten Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2. Die Anlage muß spätestens ein Jahr nach Bebauung des Grundstücks erfolgt sein.
3. Anlage und Bepflanzung der Vorgärten sind einheitlich auszuführen, soweit dies von der Polizeibehörde angeordnet wird.
4. Vorgärten dürfen nur so bepflanzt werden, daß die Verkehrssicht nicht gehindert wird.



## § 28

### **Bauverbotsflächen**

1. Alle in den bisher gültigen Ortsbauplänen festgestellten Bauverbotsflächen sind mit Inkrafttreten der Satzung in ortsbausatzungsmäßige Bauverbotsflächen umgewandelt. Die in den künftig neu aufzustellenden Ortsbauplänen dargestellten Bauverbotsflächen gelten als ortsbausatzungsmäßige Bauverbotsflächen.
2. Bauverbotsflächen an angelegten Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten.
3. Im Altstadtgebiet können einstöckige Bauten bis zu einer Traufhöhe von 4 m auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, die im Bebauungsplan (Ortsbau-plan) grün dargestellt sind, unbeschadet der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen, zugelassen werden.

## § 29

### **Einfriedigung bebauter Grundstücke**

1. Bebaute Grundstücke müssen gegen die Straße eingefriedigt werden.\*)
2. Art und Werkstoff der Einfriedigungen sind zur Erzielung eines guten Straßenbildes einheitlich nach den Angaben der Baupolizeibehörde zu gestalten. Innerhalb des bebauten Gebietes sollen Einfriedigungen in der Regel nicht höher als 1,30 m sein. Die Einfriedigungen sind so auszuführen, daß die Verkehrssicht nicht behindert wird.
3. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen dürfen in der Regel nicht höher sein als die zulässigen oder vorhandenen Einfriedigungen gegen die Straße. Böschungsf lächen gegen eingeschnittene oder erhöhte Straßen dürfen durch seitliche Einfriedigungen nicht derartig durchschnitten werden, daß der Zusammenhang der Böschungsf lächen im Straßenbild unterbrochen wird. Wo das Orts- und Landschaftsbild oder die Freihaltung zusammenhängender Bauverbotsflächen (Gartenflächen) innerhalb der Baublöcke es erfordert, kann die einheitliche Ausführung von seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen nach Angabe der Baupolizeibehörde verlangt werden.
4. Die Errichtung von Einfriedigungen gegen die Straße ist anzeigepflichtig, soweit sie nicht nach § 100 Ziffer 4 der Bauordnung genehmigungspflichtig ist (vergl. § 37). Die Errichtung von seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen, die als Mauer ausgeführt werden oder höher als 1,30 m sind, ist anzeigepflichtig (vergl. § 37).

## § 30

### **Einfriedigung unbebauter Grundstücke**

An stadtbauplanmäßig angelegten Straßen und Plätzen kann die Einfriedigung unbebauter Grundstücke gegen die Straße wie bei bebauten Grundstücken verlangt werden.

(Anmerkung: \*) Hecken sollen künftig vorzugsweise Verwendung finden.)



## **IV. Allgemeine Vorschriften für Bauarbeiten**

(Art. 21 Abs. 2, 32 Abs. 2, 101 Abs. 3 BauO.)

### **§ 31**

#### **Benützung von Straßenplatz**

Bei vorübergehender Überlassung von Straßenraum zu Bauzwecken hat der Bauende alle zum Schutze des Verkehrs notwendigen Maßnahmen auf seine Kosten zu treffen.

### **§ 32**

#### **Bauzäune und sonstige Schutzvorrichtungen**

Bauzäune und sonstige Schutzvorrichtungen müssen so beschaffen sein, daß eine Gefährdung ... (von Personen) und des Verkehrs ausgeschlossen ist.

### **§ 33**

#### **Beleuchtung der Baustelle**

Alle durch Bauarbeiten verursachten Hindernisse im öffentlichen Verkehrsraum sind während der Dunkelheit so zu beleuchten, daß der Verkehr nicht gefährdet wird.

### **§ 34**

#### **Schutz des Straßenraums**

Während der Bauausführung ist für die Reinhaltung der Straße und Baustelle zu sorgen.

### **§ 35**

#### **Schutz öffentlicher Einrichtungen**

Öffentliche Einrichtungen (Brunnen, Hydranten, Feuermelder, Versorgungsleitungen usw.) müssen während der Bauarbeiten jederzeit benutzbar bleiben und gegen Beschädigung verwahrt werden.



## **§ 36**

### **Baukontrollanzeigen**

Außer den in § 110 i. Verb. mit § 112 Abs. 1 der Vollzugsverordnung zur Bauordnung vorgeschriebenen Anzeigen ist der Baukontrolle unverzüglich zu melden:

1. Der Beginn der Grabarbeiten für einen Neubau;
2. der Beginn der Bauarbeiten;
3. Die Aufstellung und Veränderung von Kranen und Bauaufzügen;
4. die Fertigstellung des Rohbaues;
5. die Anbringung von Farbproben für den Außenputz;
6. die Austrocknung der Aufenthaltsräume;
7. der Beginn des Abbruches eines Gebäudes;
7. die Wasserfüllung von Abortgruben.

## **§ 37**

### **Verfahren bei Anzeigepflicht**

1. Soweit in dieser Satzung Anzeigepflicht vorgeschrieben ist, darf mit der Ausführung der Bauarbeiten frühestens nach Ablauf von 14 Tagen und an - oder in der Nähe von Baudenkmalern (Art. 101 Abs. 2 BauO.) frühestens ein Monat nach Eingang der Anzeige bei der Baupolizeibehörde begonnen werden, wenn die Bauausführung nicht innerhalb dieser Frist untersagt oder ausdrücklich zugelassen worden ist.

2. Der Anzeige ist in jedem Fall eine genügende Handskizze unter Angabe der Baustoffe und Farben und eine Lageplanskizze beizufügen (zu vergleichen § 102 und 103 Vollzugsverordnung zur BauO.).



## B. Besonderer Teil

### ... Die Baustufen

(Art. 2, 39, 50, 56, 57 und 59 BauO.)

#### § 38 Baustufen

1. Das Stadtgebiet wird in folgende Baustufen eingeteilt:
  - I. Geschäftsgebiet (Altstadt),
  - II. Wohngebiete:
    - a) Wohngebiet mit Gewerbebetrieben,
    - b) Kleinhausgebiet,
    - c) Landhausgebiet.
  - III. Kleinsiedlungsgebiet.
  - IV. Gewerbegebiet (Industriegebiet).
2. Die Baustufen sind in dem Baustufenplan dargestellt, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet.
3. Bei der Erweiterung des Ortsbauplanes werden die betreffenden Baugebiete durch besondere ortsbauausatzungsmäßige Bestimmungen in die in Betracht kommenden Baustufen eingereiht.
4. Die Gebiete zwischen der Stockheimer Straße, dem Feldweg 141, dem Wohnweg C, dem Feldweg 140 und der Straße "Im Jockele" im Gewand Zigeunerstock und zwischen der Jäckleinstraße", dem Feldweg F und der Straße C im Gewand Kappelfeldle im Stadtteil Böckingen werden in die Baustufe II b der Ortsbausatzung eingereiht.
5.
  - a) Das Gebiet im Gewand Schafberg im Stadtteil Böckingen wird in die Baustufe II c (Landhausgebiet) eingereiht;
  - b) für die Stellung der einzelnen Gebäude und Gebäudegruppen gelten die Einzeichnungen in dem Bebauungsplanvorhaben des Stadtplanungsamtes vom 4. September 1948 und 13. Mai 1949 als Richtlinien;
  - c) die Gebäude müssen, von kleineren An- und Ausbauten abgesehen, entsprechend den Einschrieben im o.a. Bebauungsvorschlag an der Vorderseite 1 Stockwerk bzw. 1 Stockwerk mit Kniestock und 2 Stockwerke unter dem Dachgesims erhalten.



## **I. Besondere Vorschriften für Baustufe I**

### **... Geschäftsgebiet (Altstadt).**

#### **§ 39**

#### **Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen**

1. Zulässig ist nur die Erstellung und Einrichtung von Handwerksbetrieben, wenn erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit ausgeschlossen sind.
2. Weingärtnerbetriebe sollen nicht erweitert werden.

#### **§ 40**

#### **Stellung der Gebäude**

Die Vordergebäude sind in der Regel an die Baulinie oder an die Straßengrenze zu stellen und dürfen eine im Abstand von 15 m hinter der Baulinie oder der Straßengrenze gedachte Linie (Baugrenze) nicht überschreiten.

#### **§ 41**

#### **Bauweise und Abstände. Vordergebäude**

1. Die Nebenseiten der Vordergebäude sind in der Regel auf die Eigentumsgrenzen zu stellen.
2. Vorhandene Winkel sind, soweit möglich, zu überbauen.
3. Werden Ausnahmen von der geschlossenen Bauweise bewilligt oder angeordnet, so soll der seitliche Abstand von der Grenze mindestens 3 m betragen.

#### **§ 42**

#### **Bauweise und Abstände. Hintergebäude**

1. Vor jedem Hintergebäude muß ein Abstand von mindestens 6 m unüberbaut bleiben. Von den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, sofern nicht auf die Grenze gebaut wird und nicht nach der Bauordnung ein größerer Grenzabstand geboten ist.
2. Das Maß des nach Art. 46 BauO unüberbaut zu lassenden Hofraums darf jeweils um drei Zehntel und das Maß des nach Art. 48 BauO gebotenen Hauptfensterwandabstands um zwei Zehntel verringert werden. In diesen Fällen ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe nach Art. 37 Abs. 7 BauO unzulässig.
3. Wohnungen dürfen in Hintergebäuden nicht neu eingerichtet werden.



### **§ 43**

#### **Abstand von älteren Gebäuden**

Die Baupolizeibehörde kann auch da, wo keine Gebäudeabstände vorgeschrieben waren, in einzelnen besonders dringenden Fällen die Einhaltung eines zur Wahrung genügenden Licht- und Luftzutritts nötigen Abstandes zu bestehenden älteren, vor dem 1. Januar 1873 errichteten Gebäuden verlangen.

### **§ 44**

#### **Stockwerkszahl und Gebäudehöhe**

1. Für Vordergebäude sind, unbeschadet der Bestimmungen in Art. 37 BauO, drei Vollgeschosse zulässig. Wo Rücksichten auf das Ortsbild, insbesondere auf Baudenkmale nicht entgegenstehen, können vier Geschosse zugelassen werden.
2. Mit Rücksicht auf das Straßenbild und auf Baudenkmale kann die Geschoßzahl der Vordergebäude auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden.

## **II. Besondere Vorschriften für Baustufe II**

### **... Wohngebiete**

#### **a) Wohngebiet mit Gewerbebetrieben.**

### **§ 45**

#### **Art der Gebäude und Anlagen**

1. Im Wohngebiet mit Gewerbebetrieben sind mittlere und kleinere gewerbliche Anlagen, insbesondere solche, in denen Dampfkessel bis zu 6 Atü aufgestellt werden sollen, zulässig, wenn erhebliche Nachteile, Gefahren und Belästigungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind.
2. In den Stadtteilen Böckingen, Neckargartach und Sontheim sind landwirtschaftliche Betriebe zulässig, im übrigen Gebiet dieses Baustufenteils nur Weingärtnerbetriebe und Gärtnereien.
3. In den Gebieten, die im Baustufenplan besonders bezeichnet sind und vorwiegend dem Wohnen dienen, sind alle störenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Anlagen, insbesondere solche, in denen Dampfkessel von mehr als 1/2 Atü aufgestellt werden sollen, unzulässig.

### **§ 46**

#### **Stellung der Gebäude**

Die Baupolizeibehörde kann die Zusammenfassung mehrerer Vordergebäude zu einer Gruppe zulassen. Für die Berechnung der Abstände gilt eine solche Gebäudegruppe als ein Gebäude.



## **§ 47**

### **Bauweise und Abstände. Vordergebäude**

1. Mit Vordergebäuden ist von der seitlichen Eigentumsgrenze ein Abstand (Grenz-abstand) von mindestens 2,50 m einzuhalten.
2. Die Summe der Grenzabstände (Seitenabstand) muß betragen bei Gebäuden bis zu zwei Geschossen mindestens 5 m, bei Gebäuden von drei und mehr Geschossen mindestens 7 m.
3. Die Verteilung der Grenzabstände kann durch die Baupolizeibehörde festgelegt werden.
4. Die Vorschrift in Abs. 1 - 3 gilt entsprechend, wenn mehrere Vordergebäude auf einem Grundstück errichtet werden.
5. Hinter den Vordergebäuden ist von der rückwärtigen Eigentumsgrenze ein Abstand einzuhalten, der mindestens so groß ist, wie die halbe mittlere Gebäudehöhe.

## **§ 48**

### **Bauweise und Abstände. Hintergebäude**

Vor jedem Hintergebäude muß ein Abstand von mindestens 6 m unüberbaut bleiben. Von den seitlichen und rückwärtigen Grenzen ist ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, sofern nicht auf die Grenze gebaut wird und nicht nach der Bauordnung ein größerer Grenzabstand geboten ist.

## **§ 49**

### **Stockwerkszahl und Gebäudehöhe**

1. Für Vordergebäude sind an Straßen bis zu 11 m Breite zwei Vollgeschosse, an Straßen über 11 m Breite drei Vollgeschosse zulässig.
2. An der Frankfurter Straße, Paulinenstraße und Weinsberger Straße sind vier Geschosse zulässig.
3. Für Hintergebäude, die dem Wohnen dienen, sind zwei Geschosse, für andere drei Geschosse zulässig.
4. Hintergebäude dürfen nicht höher sein als die zugehörigen Vordergebäude.

## **§ 50**

### **Gebäudetiefe**

Die Gebäudetiefe ist für Wohngebäude in der Regel auf 12 m beschränkt.

## **§ 51**

### **Flächenausnutzung**

Die Bebauung ist in der Regel nur bis zu 50 vom Hundert der Grundstücksfläche zulässig.





## **b) Kleinhausgebiet**

### **§ 52**

#### **Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen**

1. Im Kleinhausgebiet sind nur kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe und gewerbliche Anlagen, in denen Dampfkessel bis zu 1/2 Atü aufgestellt werden sollen, zulässig.
2. Die Errichtung von Gärtnereien, Weingärtnerbetrieben und kleineren landwirtschaftlichen Betrieben an geeigneten Stellen ist zulässig.

### **§ 53**

#### **Stellung der Gebäude**

Der Gruppenbau ist nur für Ein- und Zweifamilienhäuser und Gruppen bis zu fünf solchen Häusern an städtebaulich geeigneten Stellen zulässig.

### **§ 54**

#### **Bauweise und Abstände. Vordergebäude**

1. Mit Vordergebäuden ist von der seitlichen Eigentumsgrenze ein Abstand (Grenz-abstand) von mindestens 2,50 einzuhalten.
2. Die Summe der Grenzabstände (Seitenabstand) muß betragen bei Gebäuden bis zu zwei Geschossen mindestens 5 m, bei Gebäuden von drei und mehr Geschossen mindestens 7 m.
3. Die Verteilung der Grenzabstände kann durch die Baupolizeibehörde festgelegt werden.
4. Die Vorschrift in Abs. 1 - 3 gilt entsprechend, wenn mehrere Vordergebäude auf einem Grundstück errichtet werden.
5. Hinter den Vordergebäuden ist von der rückwärtigen Eigentumsgrenze ein Abstand einzuhalten, der mindestens so groß ist, wie die halbe mittlere Gebäudehöhe.

### **§ 55**

#### **Bauweise und Abstände. Hintergebäude**

1. Vor jedem Hintergebäude muß ein Abstand von mindestens 8 m unüberbaut bleiben. Von den seitlichen und rückwärtigen Grenzen muß ein Abstand von 4 m eingehalten werden, falls nicht auf die Grenze gebaut wird.
2. Hintergebäude, die vorwiegend dem Wohnen dienen, müssen denselben seitlichen und rückwärtigen Abstand einhalten wie Vordergebäude.



## **§ 56**

### **Stockwerkszahl und Gebäudehöhe**

1. Die Stockwerkszahl ist auf zwei Vollgeschosse beschränkt.
2. Eine geringere Stockwerkszahl kann zugelassen oder vorgeschrieben werden.
3. An öffentlichen Plätzen, Verkehrsstraßen und anderen städtebaulich geeigneten Stellen sind drei Geschosse zulässig.
4. In Hintergebäuden, die vorwiegend zum Wohnen dienen, sind zwei Geschosse, in sonstigen Hintergebäuden ist ein Geschöß bis zu höchstens 6 m Firsthöhe zulässig. Hintergebäude dürfen nicht höher sein als die zugehörigen Vordergebäude.

## **§ 57**

### **Gebäudetiefe**

Die Gebäudetiefe ist in der Regel für Wohngebäude auf 10 m in ebenem Gelände, auf 9 m in Hanglagen beschränkt.

## **§ 58**

### **Flächenausnutzung**

Die Bebauung ist in der Regel nur bis zu 30 vom Hundert der Grundstücksfläche zulässig.

## **c) Landhausgebiet**

## **§ 59**

### **Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen**

1. Im Landhausgebiet sind nur kleinere Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf (z. B. Bäckereien, Metzgereien) und kleinere Ladengeschäfte an geeigneten Stellen zulässig.
2. Die Errichtung von Gärtnereien ist zulässig.

## **§ 60**

### **Bauweise und Abstände. Vordergebäude**

1. Mit Vordergebäuden ist von den seitlichen Eigentumsgrenzen ein Abstand (Grenzabstand) von mindestens 2,50 m einzuhalten.
2. Die Summe der Grenzabstände (Seitenabstand) muß mindestens 7 m betragen, soweit nicht durch Einschriebe im Bauschema ein größerer Abstand vorgeschrieben ist.
3. Die Verteilung der Grenzabstände kann von der Baupolizeibehörde vorgeschrieben werden.
4. Die Vorschrift in Abs. 1 - 3 gilt entsprechend, wenn mehrere Vordergebäude auf einem Grundstück errichtet werden.
5. Hinter den Vordergebäuden ist von der rückwärtigen Eigentumsgrenze ein Abstand einzuhalten, der mindestens so groß ist wie die halbe mittlere Gebäudehöhe.



## **§ 61**

### **Bauweise und Abstände. Hintergebäude**

1. Vor jedem Hintergebäude muß ein Abstand von mindestens 10 m unüberbaut bleiben. Von den seitlichen und rückwärtigen Grenzen muß ein Abstand von 4 m eingehalten werden, falls nicht auf die Grenze gebaut wird.
2. Hintergebäude, die vorwiegend dem Wohnen dienen, müssen denselben seitlichen und rückwärtigen Abstand einhalten wie Vordergebäude.

## **§ 62**

### **Stockwerkszahl und Gebäudehöhe**

1. Die Stockwerkszahl ist auf zwei Geschosse beschränkt. Eingeschossige Bauweise kann im Einzelfall zugelassen oder von der Baupolizeibehörde angeordnet werden.
2. In Hintergebäuden, die vorwiegend zum Wohnen dienen, sind zwei Geschosse, in sonstigen Hintergebäuden ist ein Geschöß bis zu höchstens 6 m Firsthöhe zulässig. Hintergebäude dürfen nicht höher sein als die zugehörigen Vordergebäude.

## **§ 63**

### **Flächenausnutzung**

Die Bebauung ist in der Regel nur bis zu 25 vom Hundert der Grundstücksfläche zulässig.

## **III. Besondere Vorschriften für Baustufe III**

### **... Kleinsiedlungsgebiet**

## **§ 64**

### **Gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen**

1. Im Kleinsiedlungsgebiet sind nur kleinere Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf (z. B. Bäckereien, Metzgereien) und kleinere Ladengeschäfte an geeigneten Stellen zulässig.
2. Die Errichtung von Gärtnereien ist zulässig.

## **§ 65**

### **Stellung der Gebäude**

Der Gruppenbau ist nur für Ein- und Zweifamilienhäuser und Gruppen bis zu fünf solchen Häusern an städtebaulich geeigneten Stellen zulässig.



## **§ 66**

### **Hintergebäude**

Hintergebäude sind nur zulässig, soweit sie im Ortsbauplan oder in einem als Anbauvorschrift genehmigten Bebauungsplan besonders vorgesehen sind.

## **§ 67**

### **Bauweise und Abstände. Vordergebäude**

1. Mit Vordergebäuden ist von den seitlichen Eigentumsgrenzen ein Abstand (Grenzabstand) von mindestens 2,50 m einzuhalten.
2. Die Summe der Grenzabstände (Seitenabstand) muß mindestens 7 m betragen, soweit nicht durch Einschriebe im Baustufenplan oder im Bauschema ein größerer Abstand vorgeschrieben ist.
3. Die Verteilung der Grenzabstände kann von der Baupolizeibehörde vorgeschrieben werden.
4. Die Vorschrift in Abs. 1 - 3 gilt entsprechend, wenn mehrere Vordergebäude auf einem Grundstück errichtet werden.
5. Hinter den Vordergebäuden ist von der rückwärtigen Eigentumsgrenze ein Abstand einzuhalten, der mindestens so groß ist wie die halbe mittlere Gebäudehöhe.

## **§ 68**

### **Bauweise und Abstände. Hintergebäude**

1. Vor jedem Hintergebäude muß ein Abstand von mindestens 10 m unüberbaut bleiben. Von den seitlichen und rückwärtigen Grenzen muß ein Abstand von 4 m eingehalten werden, falls nicht auf die Grenze gebaut wird.
2. Hintergebäude, die vorwiegend dem Wohnen dienen, müssen denselben seitlichen und rückwärtigen Abstand einhalten wie Vordergebäude.

## **§ 69**

### **Stockwerkszahl und Gebäudehöhe**

Die Stockwerkszahl ist in der Regel auf ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß beschränkt. An städtebaulich geeigneten Stellen können zwei Vollgeschosse zugelassen oder vorgeschrieben werden.

## **§ 70**

### **Flächenausnutzung**

Die Bebauung ist in der Regel nur bis zu 20 vom Hundert der Grundstücksfläche zulässig.



## **IV. Besondere Vorschriften für Baustufe IV.**

### **... Gewerbegebiet (Industriegebiet)**

#### **§ 71**

##### **Art der Gebäude und Anlagen**

Im Gewerbegebiet (Industriegebiet) sind gewerbliche Anlagen aller Art, auch lästige Betriebe i. S. der §§ 16, 24 und 27 der Gewerbeordnung, zulässig.

#### **§ 72**

##### **Beschränkung von Wohnungen**

1. Wohnungen dürfen nur soweit erstellt und eingerichtet werden, als dies für einen Gewerbebetrieb unmittelbar erforderlich ist.
2. Selbständige Wohngebäude sind nur als Vordergebäude zulässig. Der seitliche Abstand von der Grenze oder anderen Gebäuden muß mindestens 3 m betragen.
3. Für Wohngebäude sind höchstens drei Geschosse zulässig.
4. Soweit in Vordergebäuden Wohnungen eingerichtet sind, muß mit anderen Gebäuden (Hintergebäuden) ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden.

#### **§ 73**

##### **Hoffläche und Hauptfensterabstand**

Für Gebäude, die vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen, kann die Baupolizei-behörde Milderungen der in Art. 46 und 48 der Bauordnung enthaltenen Vorschriften insoweit zulassen, als dies mit der Wahrung der gesundheitlichen Anforderungen und der Feuersicherheit vereinbar ist.

## **C. Schluß- und Übergangsbestimmungen**

#### **§ 74**

1. Diese Ortsbausatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung anstelle des Ortsbaustatuts der Stadt Heilbronn vom 14. Januar 1891, in Kraft getreten am 16. Februar 1891, einschließlich seiner späteren Änderungen und Ergänzungen,

des Ortsbaustatuts von Böckingen vom 20. März 1881, in Kraft getreten am 15. April 1881,

der Anbauvorschriften für Hintergebäude ff. vom 30. April 1908, in Kraft getreten am 30. Mai 1908,

der besonderen Anbauvorschriften für das äußere Wohngebiet vom 12. Mai 1936, in Kraft getreten am 3. Juni 1936,

der Ortsbausatzung für Weinberghäuschen usw. vom 29. Dezember 1937, in Kraft getreten am 15. Januar 1938.

2. Sämtliche bestehenden besonderen Anbauvorschriften werden aufgehoben, soweit sie nicht in der Zusammenstellung der besonderen Anbauvorschriften, Anlage 1 der Satzung, aufrechterhalten sind.



**Anlage**  
Zusammenstellung  
der bestehen bleibenden Anbauvorschriften  
(Stand 13.07.1939)

Nr.	Geltungsgebiet	Bebauungsplan (Bauschema) vom	Genehmigung vom
1	An der Haller Str., Hundsbergstr., Robert-Mayer-Str. und Armsündersteige	1.7./8.12.1936	28.12.1936
2	Zwischen (Gellertstr.), Zeppelinstr., Liststr. u. "Sontheimer Landwehr"	31.8.1936	11.12.1936
3	Kleinsiedlung "Kreuzgrund-Siedlung", südl. Umgehungsstraße	17.9.1936	17. 3.1937
4	Schaeuffelenstr., zwischen Sicherer- u. Paulinenstraße	24.9.1936	7. 4.1937
5	Zwischen Wollhaus-, Bismarck- und Friedhofstraße	20.8.1936	13. 4.1937
6	"Mittlerer Weg", Böckingen, zwischen (Grünewaldstr.), Landwehrstr., (Neckargar- tacher Str.) und (Hans-Sachs-Str.)	11.2.1937	19. 5.1937
7	Zwischen Krugstr., Haller Straße und Armsündersteige	18.3.1937	14.6.1937
8	Zwischen Karlstr., Kernerstr., Schillerstr., Goethestraße	27.1.1937	8.7.1937
9	"Heidenrain" Böckingen, zwischen Landwehrstr., (Grünewaldstr.), "Heidenrain" u. Friedhof	11.2.1937	7.9.1937
10	Zwischen Friedrich-Dürr-Str., Liebigstr., Freiligrathstr. u. Rosenbergstraße	8.6.1937	19.9.1937
11	"Wannental" zwischen Jägerhausstr. (Einsteinstr.), (Friedrich-Naumann-Str.) u. Bahnlinie	29.8.1930 29.6.1937	3.12.1937
12	Zwischen Schlizstr., Rampacher Tal u. Wilhelm-Blos-Str.)	-	3.12.1937
13	Zwischen Sontheimer Str., Sontheimer Landwehr, Merkurstr.	10.5.1937	3.12.1937
14	(Hofmann)-Weg, Böckingen	30.9.1937	28. 3.1938