

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

Ortsbausatzung

vom 07.03.1957, mit Änderung vom 17.03.1964

Die Ortsbausatzung gilt gem. § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 als übergeleiteter (einfacher) Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) im Sinne von §§ 8 ff. Bundesbaugesetz oder als örtliche Bauvorschrift nach § 111 Landesbauordnung vom 06.04.1964 grundsätzlich fort.

Durch den späteren Wegfall der Ermächtigungsnorm sind jedoch Teile der Bestimmungen in der Ortsbausatzung außer Kraft getreten (so z. B. jene nach der Verordnung über Baugestaltung und der Reichsgaragenverordnung).

I n h a l t s ü b e r s i c h t

Einteilung in Baugebiete und Baustaffeln	§ 1
Arten der Gebäude und gewerbliche Anlagen im Gemischten Gebiet (Baustaffel 1 - 3)	§ 2
Arten der Gebäude und gewerbliche Anlagen im Wohngebiet (Baustaffel 4 - 6)	§ 3
Arten der Gebäude und gewerbliche Anlagen im Industriegebiet (Baustaffel 7)	§ 4
Erleichterungen für Hofräume und Abstände im Altstadtgebiet (Baustaffel 1)	§ 5
Bauten auf Bauverbotsflächen	§ 6
Bauweise	§ 7
Stellung der Gebäude	§ 8
Stockwerkszahl	§ 9
Gebäudeabstände	§ 10
Dachausbildung und Dachausbauten	§ 11
Außengestaltung der Gebäude	§ 12
Geländebewegung und Geländegestaltung	§ 13
Vorgärten und Vorplätze	§ 14
Einstellplätze für Kraftfahrzeuge	§ 15
Einfriedungen	§ 16
Dunglegen, Jauchebehälter und Lagerplätze für Abfälle	§ 17
Gebäude an noch nicht ausgebauten Ortsstraßen und außerhalb des Gebiets des Ortsbauplans	§ 18
Anzeigepflicht	§ 19
Gebühren	§ 20
Schlussbestimmung	§ 21

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

Aufgrund von Art. 2 und 3 der Württ. Bauordnung vom 28.07.10 (Reg.Bl. S. 333) in der Fassung der Verordnung des Staatsministeriums vom 10.03.24 (Reg.Bl. S. 124) und des Gesetzes vom 27.07.35 (Reg.Bl. S. 181) sowie des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.36 (RGBl. S. 938), des § 4 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.02.36 (RGBl. S. 104) und der §§ 2, 5 und 9 der Reichsgaragenordnung (RGaO vom 17.02.39, RGBl. S. 219) hat der Gemeinderat für das Gebiet der Stadt Reutlingen einschließlich der Stadtbezirke Betzingen, Ohmenhausen und Sondelfingen durch Beschluss vom 07.03.57 die nachstehende Ortsbausatzung erlassen:

§ 1

Einteilung in Baugebiete und Baustaffeln

- (1) Das zur Bebauung bestimmte Stadtgebiet wird nach seiner Zweckbestimmung sowie nach der Art und dem Grad seiner Überbaubarkeit in drei Baugebiete und sieben Baustaffeln eingeteilt, und zwar
- | | | |
|-----|-------------------|------------------|
| I | Gemischtes Gebiet | Baustaffel 1 - 3 |
| II | Wohngebiet | Baustaffel 4 - 6 |
| III | Industriegebiet | Baustaffel 7. |
- (2) Die Grenzen zwischen den einzelnen Baustaffeln bilden, wenn nichts anderes bestimmt ist, die Achsen der die Baustaffeln begrenzenden Straßen oder Plätze.
- (3) Die Einteilung der Baugebiete und Baustaffeln ist in einem Übersichtsplan i. M. 1 : 5.000 dargestellt. Dieser Übersichtsplan ist ein Bestandteil dieser Ortsbausatzung (s. Anlage 1).

§ 2

Arten der Gebäude und gewerbliche Anlagen im Gemischten Gebiet (Baustaffel 1 - 3) (zu Art. 36, 56 und 59 BO)

- (1) Im Gemischten Gebiet ist die Errichtung und Erweiterung von Anlagen der in § 16 Reichsgewerbeordnung*) aufgeführten Art nicht zulässig.

Die Errichtung und Erweiterung von sonstigen Fabriken und Anlagen der in Art. 59 Abs. 1 BO genannten Art kann zugelassen werden, wenn der Bauende den Nachweis erbringt, dass die in Art. 59 Abs. 1 BO aufgeführten Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für die Allgemeinheit überhaupt ausgeschlossen sind. Dies gilt insbesondere für folgende Anlagen:

1. Alle gewerblichen Anlagen mit Kessel- und anderen größeren Feuerungen,
2. Lager und Geschäfte in Kohlen, Alteisen, Fellen, Häuten, Knochen, Lumpen, Papierabfällen, Rohfett und dgl.,
3. größere Lager von Benzin, Petroleum usw.,

*) jetzt: Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung vom 04.08.60 (BGBl. I S. 690).

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

4. Betriebe für Metallbearbeitung (Flaschnereien, Schlossereien, Schmieden und dgl.),
 5. Betriebe für Holzbearbeitung mit Maschinen (insbesondere Fräsereien, Sägereien, Schreinereien) einschließlich Leisten- und Kistenfabriken und dgl.,
 6. Schuhfabriken,
 7. Seifenfabriken,
 8. Senffabriken,
 9. Betriebe mit Staubabsauganlagen,
 10. Anlagen zur Bearbeitung von Natursteinen aller Art und zur Herstellung von Kunststeinen,
 11. Zellhornwarenfabriken,
 12. größere Stallungen für Tiere aller Art - ausgenommen Baustaffel 3 -.
- (2) Um zusammenhängende Freiflächen zu erzielen, ist in Baustaffel 1 (Altstadt) die Errichtung und Erweiterung von Hinter- und Nebengebäuden jeder Art hinter den Gebäudefronten unzulässig.
- (3) Landwirtschaftsbetriebe sind nur in Baustaffel 3 zugelassen.

§ 3

Arten der Gebäude und gewerbliche Anlagen im Wohngebiet (Baustaffel 4 bis 6) (zu Art. 36, 56, 59 BO und § 2 Baugestaltungsverordnung)

- (1) Im Wohngebiet ist die Errichtung und Erweiterung von Gewerbebetrieben sowie gewerblicher Anlagen jeder Art und Größe insoweit ausgeschlossen, als es sich nicht um Einrichtungen handelt, die den Bedürfnissen eines Wohngebiets entsprechen und dessen Charakter nicht beeinträchtigen (z. B. Bäckereien, Metzgereien und andere Lebensmittelgeschäfte, Schneidereien, Schuhmachereien und ähnliche Einrichtungen kleineren Umfangs). Ausgeschlossen sind Schreinereien, Schlossereien, Strickereien, Kohlenlager, Tankstellen u. Ä.
- (2) Stallungen sowie landwirtschaftliche Anlagen sind nicht zugelassen.
- (3) Die Errichtung von Wohn-Hintergebäuden ist nicht erlaubt, dagegen sind rückwärtige Nebengebäude bis zu einer Firsthöhe von 4,00 m und einer Grundfläche bis zu 25 m² gestattet.
- (4) Um die einheitlich gestalteten, geschlossenen Siedlungen in ihrem Gesamtbild zu erhalten, gelten für die Baustaffel 5 außerdem folgende Bestimmungen:
 - a) An-, Aufbauten und sonstige bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sowie
 - b) die Errichtung von Nebengebäuden - ausgenommen Garagen - sind nicht gestattet.
- (5) In Baustaffel 6 (Landhausgebiet) sind nur Wohngebäude mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen zugelassen. Ausnahmsweise können kleinere Läden an geeigneten Stellen von der Bauordnungsbehörde gestattet werden.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

§ 4

Arten der Gebäude und gewerbliche Anlagen im Industriegebiet (Baustaffel 7) (zu Art. 36, 37 Abs. 9 und Art. 59 BO)

In diesem Baugebiet sind Gewerbe- und Industriebetriebe zugelassen. Wohngebäude dürfen nur insoweit neu errichtet und Wohnungen in Betriebsgebäuden nur in dem Umfang neu geschaffen werden, als ein enger räumlicher Zusammenhang zwischen Betrieb und Wohnungen notwendig ist. Die §§ 9 und 10 finden keine Anwendung.

§ 5

Erleichterungen für Hofräume und Abstände im Altstadtgebiet (Baustaffel 1) (zu Art. 50 BO)

Die in Art. 46 und 48 BO festgesetzten Maße der Hofräume und Abstände werden für das Gebiet der Baustaffel 1 ermäßigt, und zwar in den Fällen des Art. 46 BO um 30 % und in den Fällen des Art. 48 BO um 20 %. Daneben ist jedoch eine aufgrund des Art. 37 Abs. 7 BO zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe nach Art. 37 Abs. 1 BO nicht gestattet. Das in Art. 48 Abs. 1 und 4 BO festgesetzte Mindestmaß von 3,00 m muss dabei gewahrt bleiben.

§ 6

Bauten auf Bauverbotsflächen (zu Art. 11 Abs. 4 BO)

Auf ortsbauplanmäßig festgestellten Bauverbotsflächen können unbedeutende, nicht zum dauernden Wohnen bestimmte Gebäude und Kleingaragen, deren Grundfläche nicht mehr als 25 m² und deren Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 4,00 m beträgt, von der Bauordnungsbehörde zugelassen werden.

§ 7

Bauweise (zu Art. 34 Abs. 2, Art. 56 BO und § 2 Baugestaltungsverordnung)

- (1) Für die Baustaffel 1 (Altstadt) gilt geschlossene Bauweise, d. h. die Gebäudenebenseiten der Vordergebäude müssen auf die Eigentumsgrenze gestellt werden. Baut der angrenzende Nachbar nicht innerhalb von zwei Jahren an die Brandmauer (Gebäudenebenseite), so ist diese gemäß § 12 Abs. 2 dieser Satzung zu gestalten. Bei unregelmäßig oder schräg zur Baulinie verlaufenden Grenzen kann das Bauen auf der Grenze untersagt werden.
- (2) Für die Baustaffel 2 bis 6 gilt offene Bauweise. In diesen Gebieten - ausgenommen in Baustaffel 6 - dürfen mehrere Vordergebäude zusammengebaut werden, wenn sie in ihrer äußeren Erscheinung eine einheitliche Gruppe bilden und gleichzeitig ausgeführt werden. Sie gelten bei der Berechnung der Abstände als ein Gebäude.
- (3) Für Baustaffel 7 (Industriegebiet) gelten nur die Bestimmungen des Abs. 1 Satz 2 und 3.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

§ 8

Stellung der Gebäude (zu Art. 34, 36, 37 Abs. 9 BO, § 5 RGAO und § 2 Baugestaltungsverordnung)

- (1) Für die Stellung der Gebäude und Gebäudegruppen gelten die Einzeichnungen in den genehmigten Aufbauplänen*). Insoweit gelten diese gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.36 als Bestandteil dieser Ortsbausatzung. Um den bestehenden Charakter der Altstadt zu wahren, entscheidet bei baulichen Veränderungen im Gebiet der Baustaffel 1 über die Stellung der Gebäude und die Stockwerkszahl im Einzelfall die Bauordnungsbehörde.
- (2) Bei geschlossener Bauweise ist das Zurücksetzen der Vordergebäude nur ausnahmsweise zulässig. Außerdem muss eine angemessene Ausstattung der sichtbar bleibenden Nebenseiten der Nachbarhäuser gesichert sein.
- (3) Nebengebäude wie Scheunen, Stallgebäude, Schuppen, Gartenhäuschen und dgl. dürfen nicht an die Straße gestellt werden. Ausnahmen können in den Stadtbezirken Betzingen, Ohmenhausen und Sondelfingen von der Bauordnungsbehörde unter der Bedingung zugelassen werden, dass solche Bauten eine der Umgebung angepasste äußere Gestaltung erhalten.
- (4) Auf den im Aufbauplan oder in den Plänen nach § 15 (1) für Garagen vorgesehenen Flächen dürfen keine anderen Gebäude errichtet werden.
- (5) Freitreppen und Antrittsstufen dürfen nicht in den Straßenraum vortreten. Bestehende Anlagen dieser Art sind auf Anordnung der Bauordnungsbehörde zu beseitigen, wenn die Benutzung der Straßen, Gehwege und öffentlichen Plätze durch sie gefährdet oder erheblich beeinträchtigt wird. Das gleiche gilt für bestehende Fenstergitter und ähnliche Vorrichtungen.
- (6) Tore, Türen, Fensterflügel und Fensterläden, die weniger als 2,30 m über dem Gehweg liegen, dürfen nicht in den Straßenraum aufschlagen. Für Gebäude, die zur Aufnahme einer größeren Zahl von Menschen dienen (wie Kirchen, Theater) oder zur Aufbewahrung von Feuerlöschgeräten bestimmt sind, können von der Bauordnungsbehörde Ausnahmen gestattet werden.

Bestehende Einrichtungen, die diesen Vorschriften nicht entsprechen, sind zu beseitigen, wenn sie den Verkehr gefährden oder erheblich beeinträchtigen und durch die Abänderung nicht ein unverhältnismäßig großer Aufwand entsteht. Türen, Tore und Fensterläden, deren Beseitigung nicht möglich ist, sind wenigstens so einzurichten, dass sie fest an die Hauswand angelegt werden können.

§ 9

Stockwerkszahl (zu Art. 37 Abs. 9, Art. 39, 56 BO und § 2 Baugestaltungsverordnung)

- (1) Für die Zahl der bei Hauptgebäuden zugelassenen Stockwerke unterhalb des Dachgesimses gelten die Einzeichnungen in den Aufbauplänen. Insoweit gelten diese Pläne gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.36 als Bestandteil dieser Ortsbausatzung.
- (2) Soweit in den Aufbauplänen nichts anderes bestimmt ist, darf die Stockwerkszahl betragen:

in Baustaffel 1	Entscheidung durch Bauordnungsbehörde (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3)
in Baustaffel 2	nicht mehr als vier Stockwerke
in Baustaffel 3 - 6	nicht mehr als zwei Stockwerke
- jeweils unterhalb der Dachtraufe -	

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
--	----------------	------------	-------------------

- (3) Bei stark ansteigendem Gelände dürfen Hauptgebäude auf der Talseite bis zu zwei Stockwerke unterhalb der Dachtraufe erhalten. Für die Berechnung der Stockwerkszahl ist vom natürlichen Gelände auszugehen.
- (4) Wenn die Anpassung an bestehende Nachbargebäude, die Geländebeziehungen, oder wenn städtebauliche Gesichtspunkte oder die Zweckbestimmung eines Gebäudes ein Abweichen von der vorgeschriebenen Stockwerkszahl bedingen, können von der Bauordnungsbehörde Ausnahmen von diesen Bestimmungen zugelassen werden.
- (5) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann nach den gegebenen Verhältnissen von der Bauordnungsbehörde festgelegt werden.
- (6) Soweit Hintergebäude gestattet sind, müssen sie wenigstens ein Stockwerk weniger erhalten, als dies für Vordergebäude zugelassen ist.
- (7) Kniestöcke sind in der Regel nicht gestattet. Ausnahmen müssen städtebaulich und gestalterisch begründet sein.

§ 10 Gebäudeabstände (zu Art. 56 BO)

- (1) Mit den Vordergebäuden sind mindestens folgende Gebäude- bzw. Grenzabstände einzuhalten:

a) Allgemeine Abstandsregelung

Baustaffel	Gebäudeabstand	Abstand von der Eigentumsgrenze	
		in der nördl. Hälfte der Windrose	in der süd.
2 - 5	7 m	3 m	4 m
6	12 m	4 m	8 m

b) Besondere Abstandsregelung

In den Wohngebieten

Äußerer Breitert,	Markung Reutlingen,
Kirchsteig,	Markung Reutlingen,
Schwellerhalde II,	Markung Betzingen,
Mössinger,	Markung Betzingen,
Weihergärten,	Markung Reutlingen,

gelten folgende Gebäude- bzw. Grenzabstände:

	Gebäude- abstand	Abstand von der Eigentumsgrenze	
		in der nördl. Hälfte der Windrose	in der süd.
bei Traufstellung zur Straße*)	7 m	3 m	4 m
bei Giebelstellung zur Straße*)	12 m	3 m	9 m

*) s. auch Anlage 3

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

Die Abstände sind rechtwinklig zu den seitlichen Eigentumsgrenzen zu messen. In Zweifelsfällen entscheidet über die Verteilung des Abstandes die Bauordnungsbehörde.

- (2) Werden bei offener Bauweise auf einem oder mehreren zusammenhängenden Grundstücken desselben Eigentümers an einer Straße mehrere Gebäude erstellt, so muss für jedes einzelne Gebäude der vorgeschriebene Gebäudeabstand gesichert sein. Werden Gebäude in Gruppenbauweise (Reihenhausform) zusammengefasst, so gelten sie als ein Gebäude (vgl. § 7 Abs. 2).
- (3) Bei offener Bauweise muss der Abstand von der rückwärtigen Eigentumsgrenze mindestens 3,00 m betragen.
- (4) Ist auf einem Nachbargrundstück ein Hauptgebäude (Vordergebäude) nach einer früheren Abstandsvorschrift erstellt worden, so können für den Neubau die in Abs. 1 vorgesehenen Abstände bis auf die früher vorgeschriebenen Abstände von der Bauordnungsbehörde ermäßigt werden, soweit dies durch die Maße (Breite) des Baugrundstücks erforderlich ist. Lässt sich nicht nachweisen, unter welcher Abstandsvorschrift das Nachbargebäude erstellt worden ist, so kann die Bauordnungsbehörde als Übergangsregelung weitere Ausnahmen gestatten.
- (5) Im Gebiet der offenen Bauweise gelten für Hintergebäude, soweit solche zugelassen sind, die gleichen seitlichen Grenzabstände wie für Vordergebäude. Unbedeutende Gebäude i. S. des Art. 81 BO können als Hintergebäude mit mindestens 3,00 m Abstand von anderen Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Einhaltung eines Grenzabstandes von der Bauordnungsbehörde zugelassen werden.
- (6) Mit Hintergebäuden ist unbeschadet der Vorschrift in Abs. 5 Satz 2 von Vordergebäuden ein Abstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.
- (7) Hintergebäude sollen nicht früher als die zugehörigen Vordergebäude errichtet werden; werden sie von der Bauordnungsbehörde ausnahmsweise vorher zugelassen, so muss mit ihnen von der Baulinie oder, falls eine solche nicht festgestellt ist, von der Straßengrenze ein Abstand von mindestens 2,00 m eingehalten werden.

§ 11

Dachausbildung und Dachausbauten (zu § 2 Baugestaltungsverordnung)

- (1) Die Dachform richtet sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszubilden. Für die Firstrichtung gelten die Einzeichnungen in den Aufbauplänen als Richtlinien.
- (2) In Hanggebieten soll die Firstrichtung den Höhenlinien folgen.
- (3) Soweit in den Aufbauplänen nichts anderes bestimmt ist, darf die Dachneigung bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden bis zu 50 Grad betragen.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen und bei allen Gebäuden im Gebiet der Baustaffel 6 muss die Dachneigung der Sattel- und Walmdächer unter 35 Grad liegen.

Soweit Rücksichten auf die bereits bestehende Bebauung es erfordern, kann die Bauordnungsbehörde eine andere Dachneigung verlangen.

- (4) Die Dächer sind in der Regel mit gebrannten Ziegeln einzudecken. Die Bauordnungsbehörde kann bestimmte Farbtönungen vorschreiben (z. B. engobierte Ziegel).

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

- (5) Der Dachfirst von Anbauten an der Traufseite der Hauptgebäude darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht erreichen. Bei Neubauten sollen Schleppdächer nur dann ausgeführt werden, wenn sie eine geradlinige Fortsetzung des Hauptdaches bilden.
- (6) Die Traufgesimse (Dachvorsprünge) müssen entlang einer Straßenseite oder eines Straßenabschnittes aufeinander abgestimmt werden; im Gebiet der geschlossenen Bauweise sollen sie einheitlich gestaltet sein.
- (7) Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis 35 Grad nicht zugelassen. Bei Gebäuden mit steilerer Dachneigung sind sie in Anzahl, Länge und Höhe auf das sachlich notwendige Maß zu beschränken, in Hanggebieten sollen sie auf der Talseite der Gebäude ganz unterbleiben. Für die Ausführung der Dachaufbauten gelten folgende Regelvorschriften:

Bei Satteldächern darf die Gesamtlänge nicht mehr als ein Drittel und bei Walmdächern nicht mehr als ein Viertel der betreffenden Gebäudeseite betragen. Auf den Walmseiten (Schmalseiten eines Walmdaches) darf nur ein Dachaufbau von nicht mehr als 1,20 m äußerer Breite errichtet werden. Von den Giebelseiten ist ein Abstand von wenigstens 3,00 m einzuhalten.

- (8) Die Außenseiten der Dachaufbauten sollen nicht mit Putzflächen versehen werden. Sie sind so zu verschalen oder zu verkleiden, dass sie im Farbton des Daches gestrichen und unterhalten werden können.

§ 12

Außengestaltung der Gebäude (zu § 2 Baugestaltungsverordnung)

- (1) Die einzelnen Gebäude sind so zu gestalten, dass sowohl im Hinblick auf das Einzelbauwerk als auch auf den Straßenraum und auf das Orts- und Landschaftsbild ein harmonisches Ganzes entsteht.
- (2) Die zum Verputz vorgesehenen Außenseiten der Gebäude sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Bezug der Gebäude zu verblenden oder zu verkleiden, soweit gesetzlich kein früherer Zeitpunkt vorgeschrieben ist. In besonderen Fällen kann die Bauordnungsbehörde verlangen, dass die Putzstruktur, die Art der Verkleidung und die Farbgebung durch Muster bestimmt und im Einvernehmen mit ihr festgelegt wird.
- (3) Verschiedene Eigentümer eines Gebäudes oder mehrerer Gebäude unter gemeinsamem Dach haben durchgreifende Unterhaltungsarbeiten am Äußeren des Gebäudes gleichzeitig vorzunehmen. Dabei gelten die Vorschriften von Abs. 2 sinngemäß.

§ 13

Geländebewegung und Geländegestaltung (zu Art. 35 BO)

- (1) Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, dass das die Gebäude umgebende Gelände auf eine bestimmte Höhe aufgefüllt oder abgetragen wird.
- (2) Der natürliche Geländeverlauf darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen auf dem Baugrundstück nicht übermäßig verändert werden. Bei der Geländegestaltung ist ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken zu schaffen.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

§ 14

Vorgärten und Vorplätze (zu Art. 11 Abs. 5 und Art. 34 Abs. 2 O)

- (1) Die im Ortsbauplan festgestellten unüberbaubaren Flächen zwischen Baulinie und Straßengrenze gelten als Vorgärten und sind als solche anzulegen; vor landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden können auch Vorplätze anstelle von Vorgärten von der Bauordnungsbehörde gestattet werden. Das gleiche gilt für sonstige von der Bebauung ausgeschlossene Grundflächen an Straßen und Verbindungswegen.
- (2) Die Vorgärten müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude, bei späterer Ausführung der Straßen ein halbes Jahr nach deren Fertigstellung, angelegt sein und dauernd in geordnetem Zustand unterhalten werden. Ihre Benützung für andere Zwecke ist nicht gestattet.

Lauben, Pergolen und ähnliche Einrichtungen dürfen in den Vorgärten nur aufgestellt werden, wenn sie nicht störend wirken, insbesondere die Verkehrssicht nicht behindern.

- (3) Die Vorplätze sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes zu befestigen und dauernd in geordnetem Zustand zu unterhalten.
- (4) Werden Vordergebäude hinter die Baulinie gestellt, so ist die nicht überbaute Fläche vor dem Gebäude als Vorgarten oder als Vorplatz anzulegen.

Die Vorschriften der Abs. 2 und 3 gelten sinngemäß.

- (5) Die zur Erhaltung der Aussicht mit Bauverbot belegten Flächen, an Aussichtsstraßen auch die Seitenabstandsflächen, dürfen nicht so hoch angepflanzt oder in einer Weise benützt werden, dass der Ausblick verhindert wird. Die Aussichtsstraßen werden in einem Verzeichnis geführt (s. Anlage 2).

§ 15

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge (zu § 2 Abs. 3 und § 5 RGAO)

- (1) In den Baugesuchsplänen sind die Flächen darzustellen, welche für einen künftigen Garagenbau oder Einstellplatz beansprucht werden und für diesen Zweck offengehalten werden müssen. Über Größe und Anzahl der Einstellplätze oder Garagen entscheidet die Bauordnungsbehörde nach Maßgabe besonderer Richtlinien.
- (2) Bei bestehenden Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten oder ähnlichen baulichen Anlagen kann die Bauordnungsbehörde fordern, dass für die vorhandenen Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebs und der Angehörigen des Betriebs Einstellplatz nach § 2 Abs. 1 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung) vom 17.02.39 (RGBl. I S. 219) geschaffen wird, wenn auf dem Grundstück die benötigte Fläche in geeigneter Lage und Größe vorhanden ist.

§ 16

Einfriedungen (zu Art. 11 Abs. 5, Art. 66 BO und § 2 Baugestaltungsverordnung)

- (1) Die Einfriedungen sollen innerhalb der einzelnen Straßenseiten bzw. Straßenabschnitte harmonisch gestaltet werden.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

- (2) Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind übersichtlich zu gestalten. Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen Lattenzäune, Hecken, Mauern, Bepflanzungen und Böschungen einschließlich Bewuchs nicht höher als 0,80 m über der Fahrbahn liegen.
- (3) In bebauten Stadtteilen sind Vorgärten, unbefestigte Vorplätze und unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile gegen den Straßenraum mit einer mindestens 10 cm hohen Stein- oder Betoneinfassung abzugrenzen.
- (4) Lager- und Werkstattplätze sind in bebauten Stadtteilen mit einer undurchsichtigen Einfriedung von etwa 2,00 m Höhe (geeignete Hecke, Zaun oder Mauer) gegen die Straße abzuschließen. Dies gilt auch für Brandplätze, die nicht sofort wieder überbaut werden.
- (5) Winkel (Gebäudeabstände bis zu 1,00 m) sind gegen die Straße mit undurchbrochenen, mindestens 2,00 m hohen Abschlüssen zu versehen, die sich in Form und Farbe in das Straßenbild einfügen. Die Bauordnungsbehörde kann verlangen, dass auch größere Zwischenräume zwischen den Gebäuden gegen die Straße durch Tore, Mauern oder vorgartenmäßige Einfriedungen abgeschlossen werden.
- (6) An den Talseiten der Aussichtsstraßen dürfen zur Erhaltung der Aussicht Einfriedungen nicht höher als 1,00 m sein, bei Hecken 1,20 m.

§ 17

Dunglegen, Jauchebehälter und Lagerplätze für Abfälle (zu Art. 42 BO)

- (1) Die Anlegung neuer sowie die Erneuerung oder Erweiterung bestehender Dunglegen, Jauchebehälter und Lagerplätze für Abfälle und dgl. an öffentlichen Straße und Wegen kann in den Stadtbezirken Betzingen, Ohmenhausen und Sondelfingen ausnahmsweise widerruflich zugelassen werden, wenn sie über die in Art. 42 BO festgelegten Bedingungen hinaus noch folgenden Anforderungen entsprechen:
 - a) Dunglegen müssen ringsum eine dauerhafte, mindestens 60 cm hohe wasserdichte Einfassung erhalten, die nur so weit unterbrochen sein darf, als zum Einbringen des Düngers notwendig ist. Dunglegen, die nicht über einem Jauchebehälter liegen, müssen mit einem wasserdichten Boden ausgestattet werden.
 - b) Bei Dunglegen mit Jauchebehältern sind die Wände wasserdicht herzustellen. Der Jauchebehälter ist mit einem ausreichend starken, unverschiebbaren Belag verkehrssicher abzudecken und mit einem wasserdichten Boden zu versehen.
 - c) Versenkte Dunglegen sind wie Jauchebehälter wasserdicht zu umschließen und abzudecken.
 - d) Lagerplätze für Abfälle und dgl. sind wasserdicht herzustellen und müssen abgedeckt werden. Im Boden versenkte Lagerplätze sind verkehrssicher abzudecken.
- (2) Bestehende Einrichtungen der vorgenannten Art an öffentlichen Straßen und Wegen sind, wenn nicht überhaupt ihre Entfernung gemäß Art. 42 Abs. 3 BO angeordnet wird, erforderlichenfalls innerhalb einer von der Bauordnungsbehörde festzusetzenden Frist den vorstehenden Bestimmungen (Abs. 1) entsprechend abzuändern.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

§ 18

Gebäude an noch nicht ausgebauten Ortsstraßen und außerhalb des Gebiets des Ortsbauplans (zu Art. 22 Abs. 5 und Art. 24 BO)

- (1) ... *)
- (2) Bei Bauten an noch nicht ausgebauten Ortsstraßen und außerhalb des Gebiets des Ortsbauplans besteht kein Ersatzanspruch an die Stadt, wenn der Eigentümer des Gebäudes infolge der Durchführung des Ortsbauplans zu baulichen Änderungen am Gebäude, an Einfriedungen, Stützmauern usw. genötigt wird.
- (3) Bei Bauten an noch nicht ausgebauten Ortsstraßen und außerhalb des Gebiets des Ortsbauplans hat sich der Bauende besonders zu verpflichten, den in die künftige Ortsstraße fallenden Grundstücksteil nach den Bestimmungen der Ortsbausatzung an die Stadt abzutreten und die nach Art. 24 BO**) festgesetzten Anliegerbeiträge zu entrichten.

§ 19

Anzeigepflicht (zu Art. 101 Abs. 3 BO)

- (1) Die in Abs. 2 aufgeführten Bauarbeiten, die ohne Baugenehmigung ausgeführt werden dürfen (Art. 101 BO), sind der Bauordnungsbehörde unter Vorlage von Plänen, Hand- oder Farbskizzen anzuzeigen. Mit der Ausführung dieser Arbeiten kann zwei Wochen nach der Anzeige begonnen werden, wenn sie innerhalb dieser Frist nicht vorläufig oder endgültig untersagt werden.
- (2) Anzeigepflichtig ist:
- a) die Errichtung, Erneuerung oder Veränderung von Garten-, Weinberg- und Feldhäuschen, Geschirrhütten, Schuppen, Feldscheuern, Feimen und von unbedeutenden Gebäuden im Sinne des Art. 81 BO sowie von Futtersilos;
 - b) an den gegen eine Straße gerichteten oder von öffentlichen Wegen, Plätzen oder von der Eisenbahn aus sichtbaren Außenseiten von Gebäuden: die Auswechslung einzelner Umfassungswände oder von Teilen derselben, die Herstellung von Tür-, Licht- und anderen Öffnungen und von Aufbauten für stehende Dachfenster;
 - c) die Herstellung und Veränderung von Einfriedungen an Straßen und Plätzen in bebauten Stadtteilen (§ 16), soweit nicht eine Genehmigungspflicht gemäß Art. 100 Nr. 4 BO besteht;
 - d) die Errichtung und Veränderung von Gerüsten im freien Gelände;
 - e) die Anbringung, Aufstellung und Veränderung von Werbeeinrichtungen aller Art. Das Nähere regelt eine besondere Satzung über Werbeeinrichtungen;
 - f) die Umwandlung von Räumen, in denen Anlagen der in Art. 59 BO genannten Art eingerichtet werden sollen, wenn eine solche Zweckbestimmung beim Bau der Räume nicht vorgesehen war und eine bau- und gewerberechtliche Genehmigung nicht erforderlich wird.

*) Abs. 1 ist durch § 35 Bundesbaugesetz vom 23.06.60 (BGBl. I S. 341) überholt

**) jetzt: Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrags vom 15.06.1961

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

**§ 20
Gebühren*)**

**§ 21
Schlussbestimmungen**

Diese Ortsbausatzung tritt mit dem Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Mit dem gleichen Zeitpunkt tritt die seitherige Ortsbausatzung mit Ausnahme der §§ 3 bis 4 (Anliegerbeiträge) und der am 21.02.02 genehmigten Ortsbausatzung über die Entleerung der Aborte außer Kraft.

	vom	Genehmigung des Regierungspräsidiums	öffentliche Bekanntmachung im Reutlinger Amtsblatt	
			vom	Nr.
Satzung	07.03.1957	Erl. v. 05.07.1957, Az. 1 b 2 -Ho 3-3004.2 Nr. 3103/57	20.08.1958	Nr. 64
1. Änderung	17.03.1964	Erl. v. 09.07.1964, Nr. Ia-bau 2/3004.2 Nr. 1445/64	01.08.1964	Nr. 56

*) Die Gebühren in Bausachen werden nach dem Landesgebührengesetz vom 21.03.1961 (Ges.Bl. S. 59) erhoben.

Stadtrecht der Stadt Reutlingen Az.: 691-30	Ortsbausatzung	SR 6.20	Stand: 11/1999
---	----------------	------------	-------------------

**Anlage 2
(§ 14 Abs. 5)**

Verzeichnis der Aussichtsstraßen

1. Der Schöne Weg (von Richard-Wagner-Straße bis Markungsgrenze mit Eningen).
2. Badstraße (von Richard-Wagner-Straße bis Peter-Cornelius-Straße).
3. Dietweg (von Degerschlachter Straße bis Markungsgrenze mit Reutlingen - Reutlingen-Sondelfingen).
4. Degerschlachter Straße (von Dietweg bis Markungsgrenze mit Degerschlacht, Vic. Weg 4).
5. Schanzstraße (von Gebäude Schanzstraße 34 bis Degerschlachter Straße).
6. Berggasse (von Veilchenweg bis Parz. Nr. 2175).
7. Verlängerte Steinenbergstraße (FW Nr. 20) (von Parz. Nr. 1488 bis Parz. Nr. 1524).