

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„NÖRDLICH DER KAISERSTRASSE, TEIL 1“**

GEMARKUNG NELLINGEN

(ENTWURF)

A. Rechtsgrundlage dieser Satzung ist

* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) sowie

* die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B. Festsetzungen

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO):

1.1 Gebäudestellung und zulässige Gebäudetypen, Firstrichtung:

Die Gebäudeformen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind aus der im Textteil des Bebauungsplans festgesetzten Stellung baulicher Anlagen in Kombination mit der nach Ziff. 1.2 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Dachform entweder als giebelständiger Gebäudetyp (Firstrichtung senkrecht zur angrenzenden Erschließungsstraße verlaufend) oder als traufständiger Gebäudetyp (Firstrichtung parallel zur angrenzenden Erschließungsstraße verlaufend) auszuführen.

Die Kombination beider Gebäudeformen ist – mit Ausnahme untergeordneter Bauteile (Quergiebel) - nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung:

Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit Satteldach mit einer Neigung von 35 bis 45 Grad auszuführen. Ausnahme: Garagen und Carports können mit Flachdach ausgeführt werden (erforderliche Dachbegrünung s. Textteil des Bebauungsplans).

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist Flachdach, maximale Neigung 2%, festgesetzt. (Erfordernis der Dachbegrünung s. Textteil des Bebauungsplans).

1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte (WA 1):

Die maximal zulässige Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten im Einzelfall beträgt 1/3 der Trauflänge des Hauptbaukörpers. In der Summe dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachhälfte 3/4 der Trauflänge des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in 1. Dachgeschossen zulässig. Mehrere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte in einer Reihe sind mit jeweils gleichen Abständen auszuführen.

Dachaufbauten können mit schrägen Dächern (als sog. „Schleppgauben“) oder mit Giebeldächern (als sog. „stehende“ Gauben mit Dachneigung analog der Hauptgebäude) ausgeführt werden.

Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie von auf den Dächern aufgebrachten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zum First und zu den giebelseitigen Dachkanten eines Gebäudes muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderkanten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind um mindestens eine Wandstärke von der Außenkante der Außenwände zurückzusetzen.

1.4 Bedachungs- und Fassadenmaterialien, Farbgebung:

Soweit Satteldächer festgesetzt sind, sind diese in roten, braunroten oder grauen Farbtönen einzudecken.

Soweit Flachdächer zulässig sind, z.B. bei Garagen und Carports, sind diese extensiv zu begrünen (vgl. Textteil des Bebauungsplans) - auch im Falle des Aufbaus von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Im Falle der Aufständigung (Schrägstellung) derartiger Anlagen dürfen deren Oberkanten die obersten Kanten der Flachdächer (Attika) um nicht mehr 0,75 m überschreiten.

Die Gebäudefassaden sind zu verputzen oder mit Holzverschalung auszuführen, Farbspektrum: weiß in Abtönungen und erdgebundene Farbtöne.

2. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO):

2.1 Reduzierung der Versiegelung/Begrünungsgebot; Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge oder Fußwege genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung der Oberflächen nicht zulässig.

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten, Abgrabungen außerhalb der Baukörper sind nicht zulässig.

2.2 Anforderungen an Stellplätze:

KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belagsmaterialien auszuführen, vorzugsweise in Rasenfugenpflaster mit bauteileigenen (fest verbundenen) Abstandshaltern mit einer Fugenbreite von mind. 3,0 cm.

2.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Müllstandorten:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind vorwiegend in Holzbauweise, in Naturholz oder in Holzwerkstoffen in erdgebundenen Farbtönen, auszuführen.

Müllbehälterstandplätze sind – soweit sie nicht in die Gebäude einbezogen sind - durch geeignete Sichtblenden oder Hecken gegen Einsicht von der Straße und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

2.4 Material und Gestaltung von Einfriedigungen:

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur Holz- oder Metallzäune zulässig, letztere nur in Kombination mit Hecken.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO):

Satellitenempfangsanlagen und andere Antennen sind ausschließlich an den dem öffentlichen Raum abgewandten Seiten der Gebäude und auf den Gebäudedächern zulässig.

4. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für andere Zwecke, z.B. Telekommunikation, sind nicht zulässig.

Aufgestellt: 23.11.2022 / 22.12.2023

Ostfildern, Fachbereich 3, Planung