

STADT OSTFILDERN  
KREIS ESSLINGEN

GEMARKUNG NELLINGEN

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 74 LBO  
im Plangebiet des Bebauungsplans „**Parksiedlung Nord-Ost 2,**  
**1.Änderung**“

## **B E G R Ü N D U N G**

## **Grundlegende Erläuterungen**

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost 2, 1. Änderung“ wird zur Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) erlassen. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Satzung sind identisch.

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes. Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll ein Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

### **1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)**

Dachform, Dachneigung

Die Dachlandschaft ist bei der im Plangebiet vorherrschenden steilen Hanglage und Fernsichtbarkeit ein sehr gewichtiges Gestaltungselement. Von der gegenüberliegenden Hangseite ist eine besondere Fernsichtbarkeit gegeben. Stadtgestalterisch werden ein harmonischer städtebaulicher Gesamteindruck und eine ruhige Dachlandschaft angestrebt. Um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern werden deshalb ausschließlich Flachdächer zugelassen.

### **2. Anforderungen an Werbeanlagen, Schaufenster (§ 74 (1) Nr.2 LBO)**

Durch die Hanglage und Fernsichtbarkeit des Plangebiets sind im Gebiet besondere gestalterische Maßstäbe anzulegen. Schaufenster außerhalb des Erdgeschosses, Werbeanlagen auf Dachflächen, freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig, da sie die Wohnnutzung stören, nicht dem gewünschten Erscheinungsbild, dem städtebaulichen Umfeld und seiner Bedeutung (Stadteingang) und den stadtgesterischen Zielvorstellungen in diesem Gebiet entsprechen.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)**

Um den gewünschten harmonischen städtebaulichen Gesamteindruck zu erreichen, sind für Einfriedigungen ausschließlich Hecken oder Mauern zulässig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen auf eine maximale Höhe von 1,10m bzw. 1,50m erfolgt, um die relativ schmalen öffentliche Räume nicht zusätzlich optisch einzuengen und bei der gegebenen Aussichtslage Blickbeziehungen nicht zu verstellen. Da dies bei massiven Mauern noch stärker der Fall ist als bei Hecken, wird hier eine niedrigere Gesamthöhe festgesetzt.

### **4. Freileitungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, da sie in der bestehenden Hanglage mit ihrer Fernsichtbarkeit das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 21.09.2023  
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3-Planung