

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"Heumadener Straße West - Ortsmitte"

GEMARKUNG KEMNAT

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gemäß § 74 LBO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

A. Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019 sowie
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Die räumlichen Geltungsbereiche dieser Satzung und des Bebauungsplans „Heumadener Straße West - Ortsmitte“ sind identisch.

B. Festsetzungen

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

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

In den urbanen Gebieten sind entsprechend Planeintrag im Baufenster Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 45 Grad und flache Gebäudedächer (FD) zulässig.

Satteldächer sind mit Dachziegeln in Rot oder Anthrazit zu bedecken.

Flachdächer von Garagen, Carports und die flachen Gebäudedächer im MU 2 und MU 3 sind extensiv zu begrünen.

1.2 Dachfenster, Dachaufbauten und Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachgauben und Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachfenster sind maximal in zwei Reihen zulässig, wobei Dachgauben nur in der unteren Reihe zulässig sind.

Dachfenster sind pro Dachfläche maximal in zwei Formaten und Größen anzubringen.

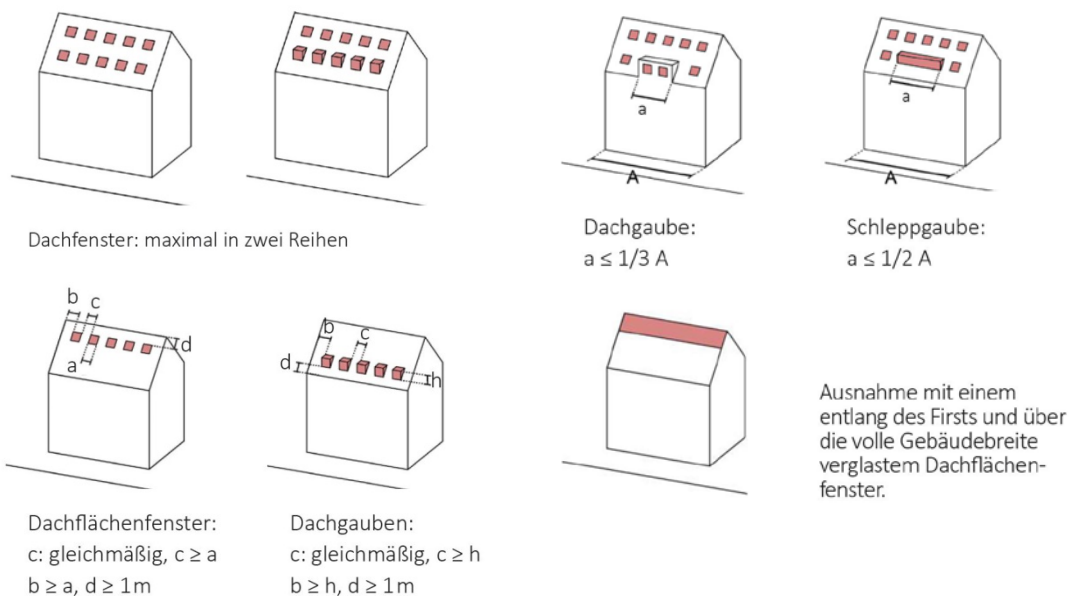
Die maximal zulässige Breite einer Dachgaube ist 1/3 der Trauflänge. Eine Ausnahme sind Schleppgauben, deren Breite bis zur Hälfte der Trauflänge betragen darf.

Die oberste Kante der jeweiligen Dachfenster muss mindestens 1,0 m unter dem First der Hauptdächer liegen. Eine Ausnahme ist ein entlang des Firsts und über die volle Gebäudebreite verglastes Dachflächenfenster. Jedoch darf die Ansichtshöhe der verglasten Dachfläche 1/3 der Ansichtshöhe einer Dachseite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Die unterste Kante der jeweiligen Dachfenster muss mindestens 1,0 m Abstand von der traufseitigen Dachkante aufweisen.

Dachfenster in einer Reihe müssen die gleiche Form und Größe aufweisen. Ausnahmen sind Dachgauben in Kombination mit Dachflächenfenstern in der unteren Reihe. Jedoch müssen sie symmetrisch angeordnet sein.

Mehrere Dachfenster in einer Reihe sind mit einem gleichmäßigen Abstand anzubringen. Bei Satteldachgauben muss der Abstand untereinander und zum Ortgang größer als die Traufhöhe der Gaube sein. Bei Dachflächenfenstern muss der Abstand untereinander und zum Ortgang größer als die Breite der Dachflächenfenster sein.



Bei der Errichtung von thermischen und photovoltaischen Solaranlagen sind diese parallel zur Ebene der Dachhaut anzubringen. Solaranlagen sind auf dem Flachdach im MU1 unzulässig.

Absturzsicherungen für die flachen Gebäudedächer sind offen mit Metall- oder Holzstaketen herzustellen.

1.3 Gebäudefassade

Für die Außenwände der Hauptgebäude sind hochglänzende, polierten, reflektierenden Materialien und Farbe sind nicht zulässig. Die Verkleidungen aus Metall, Kunststoff und Baustoffimitation sind nicht zulässig.

Die Gebäudefassaden sind grundsätzlich als sogenannten „Lochfassaden“ auszubilden. Ausnahmen sind ein Eckfenster pro Fassade oder ein Bandfenster über die volle Wandbreite direkt unter der Traufe. Garagentore sind auch als Teil der Fassade fassadenbündig zu gestalten.

Eine Loggia an der Gebäudeecke ist nur an der Seitenfassaden und der rückwärtigen Fassade zulässig. Jedoch muss eine Loggia um die Ecke durch ein vertikales Element, z.B. durch eine Stütze die Gebäudekante abschließen. Die Brüstung der Loggia ist als Attika in derselben Oberfläche wie die darunter stehende Wandfläche auszuführen.

Fenster sind nur als Rechteckformat zulässig.

Geschossübergreifende Fenster sind nicht zulässig. Eine Ausnahme ist ein Eckfenster, welches maximal vom Erdgeschoss bis zur Deckenunterkante des ersten Obergeschosses reicht und um die Gebäudeecke übergreifen darf.

Übereinander liegende Fenster müssen sich auf eine Achse beziehen.

Beim Traufgebäude muss die horizontale Gliederung dominanter als die vertikale Gliederung sein.

Das Erdgeschoss der Straßenseite ist ebenerdig, ohne Sockel zu gestalten. Arkaden sind nicht zulässig.

2. Anforderung an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

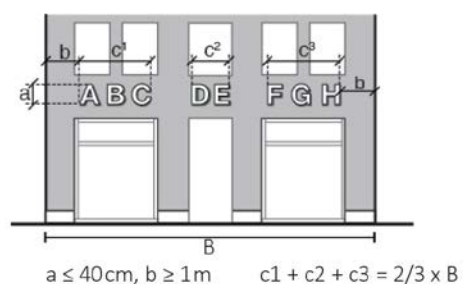
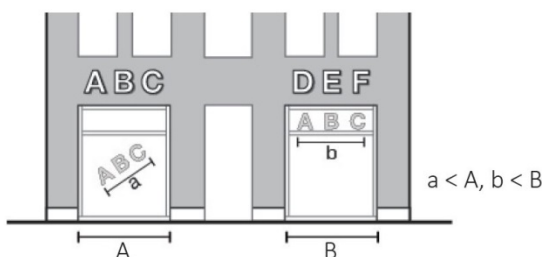
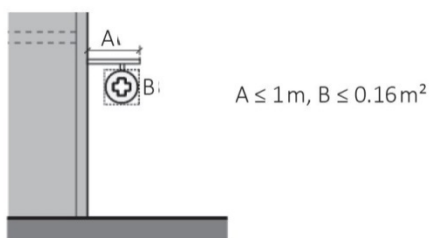
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unterhalb der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses und in Form von Einzelbuchstaben und Logos zulässig. Sie sind an die Fassaden oder an die Fensterflächen anzubringen. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf nicht höher als 40 cm sein.

Werbeanlagen müssen von der seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m Abstand aufweisen. Ausnahmen sind die auskragenden Steckschilder, wobei das Schild nicht größer als 0.16 m² und die Auskragung nicht länger als 1,0 m sein darf.

Die gesamte Länge der an die Wandfläche angebrachten Werbeanlagen pro Fassade darf 2/3 der betroffenen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die gesamte Länge der an die Fensterfläche angebrachten Werbeanlagen darf die jeweilige Fensterbreite nicht überschreiten.



Werbeanlagen dürfen beleuchtet oder hinterleuchtet werden. Jedoch sind neonfarbene oder blinkende Leuchtreklamen mit wechselnden und bewegten nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind bezogen auf die Fensterachse der oberen Geschosse zu gestalten.

3. Anforderung an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als seitliche Grundstückseinfriedungen sind nur Schnitthecken zulässig, diese können jedoch mit Mauern, offenen Holzlattenzäune und Drahtzäunen kombiniert werden. Einfriedungen sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Einfriedungen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nicht zulässig. Ausnahme sind Schnitthecken, die als Abschirmung für Wohnungen im Erdgeschoss dienen.

Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu verwenden.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Die Anbringung von Außenantennen (z.B. Satellitenempfangsanlagen, Parabolantennen) sind ausschließlich auf den öffentlichen Straßenraum abgewandte Seiten der Gebäudefassaden und Gebäudedächern zulässig.

5. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Aufgestellt:
Ostfildern, den 04.09.2020
Fachbereich 3 - Planung