

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

GEMARKUNG NELLINGEN

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

B E G R Ü N D U N G

Grundlegende Erläuterungen

In Ergänzung zum Bebauungsplan „Parksiedlung Nord-Ost“ 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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Die Dachlandschaft ist bei der im Plangebiet vorherrschenden steilen Hanglage und Fernsichtbarkeit ein sehr gewichtiges Gestaltungselement. Durch die Geländeneigung ist die Dachlandschaft oftmals auch aus dem Straßenraum über mehrere Gebäudezeilen hinweg einzusehen. 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.

1.2 Gebäudefassaden

Zur Unterstützung des städtebaulichen Konzepts wird ein harmonischer städtebaulicher Gesamteindruck der Baukörper gewünscht. Durch die Beschränkung der Hauptgebäude auf Putzfassaden wird dieser Eindruck erreicht, ohne die Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn zu sehr einzuschränken.

1.3 Dachaufbauten, Solarenergiesysteme

Dachaufbauten und Solarenergiesysteme werden aus den bereits genannten stadtgestalterischen Gründen (s. 1.1) auf die Ebene parallel zur Dachhaut und in der Höhe beschränkt. Über die Attika herausragende Solarenergiesysteme wirken auf den festgesetzten Flachdächern für die Dachlandschaft besonders störend und werden deshalb ausgeschlossen.

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 stadtgestalterischen Zielvorstellungen in diesem Gebiet entsprechen.

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen von den genannten Ausnahmen abgesehen, als Grünflächen angelegt werden und dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke stehen in Kontrast zu den geschlossen wirkenden Garagen- und Gebäudezeilen und stellen eine

wichtige Übergangszone zwischen öffentlichem Straßenraum und Bebauung bzw. zwei Gebäudezeilen dar. Eine Störung des Straßen- und Zwischenraums durch bauliche Anlagen und eine unangemessene Gestaltung / Erscheinungsbild in den relativ schmalen Gärten wird so vermieden.

Um den gewünschten harmonischen städtebaulichen Gesamteindruck zu erreichen, sind für Einfriedigungen ausschließlich Hecken oder Mauern zulässig (auf die Pflanzlisten zum Bebauungsplan wird hingewiesen). Die Begrenzung der Höhe der Einfriedigungen auf eine maximale Höhe von 1,10m bzw. 1,50m erfolgt, um die bei enger Bebauung 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 23.02.2015
Stadt Ostfildern, Fachbereich 3-Planung