

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

GEMARKUNG KEMNAT

Satzung über örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Heumadener Straße West - Ortsmitte**“

BEGRÜNDUNG

Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität und eines harmonischen Erscheinungsbildes im Plangebiet ist es erforderlich, in Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zu erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich gemäß Gemeinderatsbeschluss an den Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat (ISA, 2016).

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

In der Heumadener Straße findet man eine heterogene Dachlandschaft, aus historischen Gebäuden und Neubauten der 80er und 90er-Jahre. Ein harmonischer Gesamteindruck wird jedoch wesentlich durch die Dachform bestimmt. Zur Einfügung in die vorhandene ortstypische Struktur werden deshalb grundsätzlich Satteldächer festgesetzt und die Farbe der Dacheindeckung wird vorgegeben. Die Dachneigung wird mit 45 Grad festgesetzt, damit ist neben dem typischen Erscheinungsbild auch die Möglichkeit zum Dachausbau gegeben. Für das Dach des geplanten Lebensmitteldiscounters wird zum Teil ein Flachdach zugelassen, da es sich um einen Sonderbaukörper handelt und um den darüber liegenden Wohngebäuden eine Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen. Für die rückseitigen Anbauten im MU2 und MU3 ist ebenso nur ein Flachdach zulässig, damit der zusätzliche Anbau untergeordnet wirkt und die Gebäudekubatur die ortsüblichen Maße nicht überschreitet (s. Gestaltungsempfehlungen für den Ortskern in Kemnat).

1.2 Dachfenster, Dachaufbauten und Photovoltaik

Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, wird die Größe und Anordnung von Dachfenstern und Dachaufbauten geregelt, Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur parallel zur Dachhaut zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind bei Satteldächern nicht notwendig und wirken auf die harmonische und ruhige Dachlandschaft störend. Um die gewünschte Nutzung des Flachdachs als Garten und für Erschließungsflächen zu ermöglichen, wird die Anbringung von Solaranlagen nur auf dem Flachdach im MU1 ausgeschlossen.

Absturzsicherungen sind durchlässig zu gestalten, um Verschattung zu reduzieren und eine zu massive Gebäudewirkung zu vermeiden.

1.3 Gebäudefassade

Um eine harmonische Gestaltung der Gebäude in der Ortsmitte zu gewährleisten, wird die Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt.

Glänzende Materialien und Farben stören das ruhige Orts- und Straßenbild und sind daher nicht zulässig. Optisch geschlossen wirkende Lochfassaden mit rechtseckigen Fenstern unterstützen eine ruhige Gebäudewirkung, gleichzeitig ermöglichen die Regelungen eine individuelle Gestaltung.

2. Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen haben einen großen Einfluss auf das Ortsbild und können das städtebauliche Erscheinungsbild stören. Gestalterische Regeln für Werbeanlagen sollen Beeinträchtigungen reduzieren und eine grelle, unruhige und zu individuelle Gestaltung zu verhindern.

Die großflächige Anbringung von Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind aus den genannten Gründen nicht zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig, um die meist großformatigen Werbeanlagen ohne Bezug zum Stadtteil auszuschließen.

3. Anforderung an die Gestaltung unbebauter Flächen, der Freiflächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite nicht zulässig, um den gewünschten großzügigen Charakter des öffentlichen Raums im zentralen Versorgungsbereich Kemnats nicht zu beeinträchtigen. Im hinteren Bereich sind Einfriedungen dagegen in Form von Hecken, jedoch auch in Kombination mit Mauern, offenen Holzlatten- und Drahtzäunen zugelassen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen auf 1,80 m erfolgt, um einerseits einen ausreichenden Sichtschutz, andererseits Blickbeziehungen ohne zu starke Verschattungen zu ermöglichen.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

Satellitenempfangsanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

5. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, da sie das Stadtbild in der Ortsmitte empfindlich beeinträchtigen würden.

Aufgestellt:

Ostfildern, den 04.09.2020

Fachbereich 3 - Planung