

STADT OSTFILDERN
KREIS ESSLINGEN

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scharnhäuser Park, bebaute Gebiete, Teil 1“ (ENTWURF)

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

* die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

01. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)
- 01.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle Gebäude mit Flachdach oder mit flach geneigtem Dach (maximale Neigung 3°) zu errichten - Dachbegrünung s. Textteil des Bebauungsplans.
- 01.2 Die Gebäudefassaden sind zu verputzen oder in Klinker auszuführen. Die Materialwahl und die Farbgebung der Gebäude ist mit dem Fachbereich 3 – Planung der Stadt Ostfildern abzustimmen.
- 01.3 Zulässige Anbauten innerhalb der Anbauzone AnZ in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (vgl. Ziff. 02.5 und 04.2 des Textteils zum Bebauungsplan) dürfen ausschließlich in Metall-Glas-Bauweise ausgeführt werden. Massive Bauweisen (Mauerwerk oder andere nicht transparente Herstellungsarten) sind unzulässig.

02. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)
- 02.1 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 unzulässig.
- 02.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO - bezgl. der allgemeinen Zulässigkeit im Plangebiet vgl. Textteil des Bebauungsplans - sowie bauordnungsrechtlich verkehrsfreie Vorhaben wie die Baugrenzen überschreitende Sichtschutzelemente, Pergolen, Müll- und Fahrradabstellplätze etc., sind mittels eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes in die jeweiligen Gesamtkonzeptionen der Baugrundstücke einzubinden und vor der Ausführung mit dem Fachbereich 3 – Planung der Stadt Ostfildern, abzustimmen.
Müllbehälterstandplätze sind – soweit sie nicht in die Gebäude einbezogen sind - durch Sichtblenden oder Hecken (Heckenart Hainbuche – carpinus betulus - vgl. Textteil des Bebauungsplans) gegen Einsicht von der Straße und gegen übermäßige Sonneneinstrahlung abzuschirmen.
- 02.3 Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigem Belagsaufbau herzustellen. Empfohlen wird die Verwendung von Rasenfugenpflaster in Beton-Werkstein mit bauteileigenen (fest verbundenen) Abstandshaltern mit einer Fugenbreite von mind. 3,0 cm.
- 02.4 Die im Plan entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen (teilweise auch innerhalb der Baugrundstücke) als Geländeabfangungen des terrasierten Geländes festgesetzten Stützmauern sind - quartiersweise einheitlich - entweder in Sichtbeton oder in gemauertem Betonwerkstein auszuführen. Böschungen (statt Stützmauern) sind unzulässig. Der Verlauf der Stützmauern kann im Bereich von Hauszugangswegen baulich unterbrochen werden.

- 02.5 Als Einfriedigungen - sowohl entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke (Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Fläche), als auch zwischen benachbarten Teilgrundstücken und zwischen privatrechtlich aufgeteilten und einzeln zugeordneten Gartenanteilen gemeinschaftlicher Freianlagen – sind ausschließlich Hecken der Heckenart Hainbuche (*carpinus betulus*), Regelwuchshöhe 1,40 m über Gelände, zulässig. In diese Hecken kann ein einfacher Drahtzaun, z.B. als Absturzsicherung, integriert werden.
- 02.6 Ableitungselemente der Oberflächenentwässerung sind aus technischen Gründen als gepflasterte Rinnen auszuführen.
03. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)
Satellitenempfangsanlagen sowie andere Antennen sind ausschließlich auf den dem öffentlichen Raum abgewandten Seiten der Gebäude und auf den Gebäudedächern zulässig.
04. Freileitungen (§ 74 (1) 5. LBO)
Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für andere Zwecke, z.B. Telekommunikation, sind unzulässig.

06.05.2020
Stadt Ostfildern
Fachbereich 3 - Planung