

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan Schlachthof-Areal
im Stadtteil 12 "Innenstadt West"
Entwurf vom 22.03.2024

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadengestaltung

Beim mit „b“ bezeichneten Baukörper ist als Hauptmaterial für Außenwände Ziegel zu verwenden. Weitere zulässige Materialien als Ergänzung zum Hauptmaterial sind Metall, Glas, Putz und Beton.

Lichtreflektierende Materialien außer Glas sowie glänzende und grelle Farben sind für alle Fassaden unzulässig (Glanzgrad nach DIN EN ISO 2813:2015-02 unter dem Wert 45 GU).

1.2 Dachform

Für die Dachform und -neigung gilt:
FD = Flachdach bis 5° Neigung

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i.V.m. § 11 Abs. 3 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben, Werbeanlagen, in denen von gleich bleibenden Lichtquellen beleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen durch andere ersetzt werden sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Sofern die Werbeanlagen von mehreren Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen und Terrassen. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 3.3 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur als Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Mit den Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden.

Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Zäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

Entlang der privaten Grünflächen ist mindestens die Hälfte der Einfriedungen so auszugestalten, dass Sichtbeziehungen zwischen der öffentlichen Grünfläche und den mit Pflanzgebot belegten Flächen aufrechterhalten bleiben.

4 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

5 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6 Abstandsflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

An den in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit „c“ bezeichneten Wandabschnitten sind die Mindestgrenzabstände von jeweils 2,5 m ausreichend.

7 Einschränkung der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung in der Form eingeschränkt, dass

a) für jede Wohnung 0,6 Stellplätze nachzuweisen sind (§ 37 Abs. 1 Satz 1 LBO)

b) bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist (§ 37 Abs. 1 Satz 2 LBO) und bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen für die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge (§ 37 Abs. 3 LBO) der Mittelwert aus den angegebenen Richtwerten gemäß VwV Stellplätze in der Fassung vom 22. Juni 2022 zu Grunde gelegt wird.

B Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

C Hinweis zu Richtlinien

Die DIN EN ISO 2813:2015-02 wird im Technischen Rathaus, Ritterstraße 17, 73728 Esslingen, im Bürgerbüro Bauen während der Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN EN ISO 2813:2015-02 über die DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

D Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).\$