

B Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden entsprechend § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gestaltung der unbebauten Flächen und der bebauten Grundstücke aufgenommen, um einen einheitlichen Gestaltungsrahmen innerhalb des Plangebietes zu erreichen. Hierzu gehören Festsetzungen zu Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen, Werbeanlagen und Freileitungen/ Außenantennen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind möglich. So kann ein Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien geleistet werden.

Es wird vor allem das symmetrische **Satteldach** vorgegeben, mit dem Ziel die Dachlandschaft an die ortstypische Umgebung anzupassen, in der das Satteldach mit einer **Dachdeckung** in ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit überwiegt vorhanden ist. Auf Grund dessen sind bunte oder glänzende Abdeckungen unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 40°. Dachaufbauten sind in Anlehnung an andere Bebauungspläne und an das Ortsbild mit den genannten Einschränkungen zugelassen. Damit auch eine moderne Architektursprache entstehen kann und dennoch die Hauptkörperstruktur erhalten bleibt, kann für 1/3 des Hauptkörpers auch bei einem Satteldach das Flachdach zugelassen werden, wenn gleichzeitig die zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird. Östlich der Herrenbergstraße werden darüber hinaus auch **Pultdächer** und **Flachdächer** zugelassen. Für Pultdächern gilt eine Dachneigung von 8°-15°; wobei die geneigte Dachfläche und die niedrigere, traufseitige Wand in Richtung der Straße zeigen. Für Flachdächer gilt eine Dachneigung von 0° bis 5°.

Im Sinne des Klimaschutzes sind bei den Dächern für **Garagen** und **Nebenanlagen** auch begrünte Flachdächer bzw. begrünte flach geneigte Dächer erlaubt. ~~Aus diesem Grund wird für das Flachdach beim Hauptkörper auch eine Überschreitung der Wandhöhe um 20 cm für eine Dachbegrünung zugelassen.~~

Um die Versiegelung zu verringern, sollen Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) ausgeführt werden. Ebenso sind Vorgärten auf denen keine notwendigen Stellplätze vorgesehen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für ein geordnetes Straßenbild wird in Anlehnung an den Bestand jeweils eine **Hauptgebäudeorientierung** vorgegeben. Aufgrund der geplanten Mehrfamilienhäuser wird hingegen auf eine festgesetzte maximale Gebäudetiefe oder – breite der Hauptbaukörper verzichtet.

Werbeanlagen werden hinsichtlich der Lage und Größe eingeschränkt. Sie sollen sich den Baustrukturen unterordnen. Freistehende Werbeanlagen werden nicht zugelassen. Ebenfalls werden Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben sowie Pylone ausgeschlossen. Allerdings sollen die bereits genehmigten und vorhandenen Werbeanlagen bei der Volksbank weiterhin bestehen bleiben dürfen. Daher wird hier der Passus aufgenommen, dass sie weiterhin zulässig bleiben um den Bestandschutz zu sichern.

Aus straßenräumlicher und stadtgestalterischer Sicht werden zur Vermeidung von möglichen Angsträumen im öffentlichen Bereich durch zu hohe **Einfriedigungen** und zu viele geschlossene Einfriedigungen Regelungen im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenzugewandten Baugrenze) und entlang öffentlicher Wege festgelegt. Demnach sind in diesen Gebieten nur Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m in folgender Form zulässig: