

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

(§ 74 Abs. 1 LBO)

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.33 "Otto-Bauder-Anlage" in Mannheim - Seckenheim

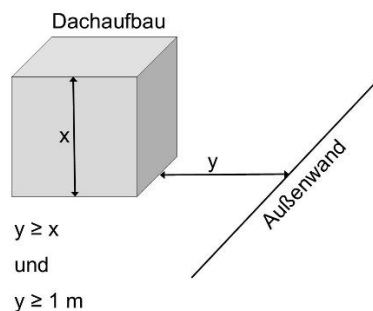
§ 2 Bestandteil der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-11 dieser Satzung.

§ 3 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Alle technischen Aufbauten müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,00 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn die Aufbauten mit einer an die Fassadengestaltung angepassten Einhausung versehen werden.



- (2) Die Flächen der technischen Aufbauten und Dachterrassen darf in der Summe nicht mehr als 25 % der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Dachterrassen vor Staffelgeschossen sind hiervon ausgenommen.
- (3) Notwendige Gebäudetechnik (wie beispielsweise Klimaanlage) ist in die Gebäudehülle beziehungsweise die Fassadengestaltung zu integrieren.

§ 4

Gestaltung der Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Carports. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung von Gebäuden sowie Carports wird verwiesen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 13.4 „Dachbegrünung“ und B 13.6 „Begrünung der Gemeinschaftscarports“).
- (2) Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung und Dachüberständen einheitlich zu gestalten.
- (3) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen bei den Gemeinschafts-Carports die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,00 m überragen; sie müssen gegenüber den Außenkanten der Dachflächen um mindestens 0,50 m zurückgesetzt sein.

§ 5

Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden Materialien, die Blendwirkungen verursachen, ist nicht zulässig.
- (2) Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

§ 6

Gestaltung der obersten Geschosse

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

In den Baufeldern 1, 2, 3 und 10 sind Staffelgeschosse zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen nicht zulässig.

In den Baufeldern 4 bis 9, 11 und 12 ist maximal ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss zusätzlich zu den maximal zulässigen Vollgeschossen zulässig (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 2.2 „Zahl der Vollgeschosse“).

§ 7

Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.
 - Einzelbuchstaben bis maximal 0,30 m Höhe und Breite,

- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².
- (2) Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.
- (3) Automaten sind nur am Gebäude zulässig.
- (4) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

§ 8

Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die Vorgartenzone (Bereich zwischen vorderer Baugrenze / Baulinie bzw. deren Flucht und der Straßenbegrenzungslinie) ist dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.
- (2) Aufschüttungen sind maximal bis zur jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Fertigfußboden) zulässig.
- (3) Abgrabungen sind nur an straßenabgewandten Gebäudeseiten zur Herstellung eines Kellerzugangs zulässig. Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen, die unter das natürliche Geländeniveau reichen, sind nicht zulässig.

§ 9

Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Standorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter abgeschirmt wird.
- (2) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken aus Laubgehölzen – gemäß bauplanungsrechtlicher Artenauswahlliste B 13.9.4 – auch mit darin eingezogenem Maschen- oder Knüpfdraht oder als offene senkrechte oder waagerechte Holz-Lattenkonstruktionen jeweils bis 1,20 m Höhe zulässig.
- (3) Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich ist ein Zwischenraum von mindestens 0,10 m zu belassen.

- (4) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden / Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,20 m – gemessen ab Oberkante der Terrasse – und bis zu einer Länge von 3,00 m – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig.

§ 10

Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

§ 11

Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- (1) Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit im Sinne von § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (zum Beispiel zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.“ Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

§ 12

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-11 dieser Satzung handelt.

§ 13

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 63.33 "Otto-Bauder-Anlage" der Stadt Mannheim im Stadtbezirk Seckenheim gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.