

## 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. 82.18 „Wohngebiet Almenhof“ im Stadtbezirk Neckarau.

#### § 2 Bestandteil der Satzung

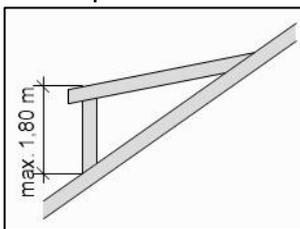
Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3-10 dieser Satzung.

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

Notwendige Gebäudetechnik (wie beispielsweise Klimaanlage) ist auf den zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten in die Gebäudehülle beziehungsweise die Fassadengestaltung zu integrieren.

#### § 4 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Zulässig sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Gegeneinander versetzt angeordnete Dachflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind in der Summe nur bis max. zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig, wobei Einzelgauben nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge aufweisen dürfen und der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 1,25 m betragen muss. Bei Dachgauben muss die Vorderwand von der aufgehenden Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 0,50 m abgerückt sein. Die Höhe der Vorderwand darf den Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes um max. 1,80 m überschreiten.



(Schemazeichnung als Hinweis)

Zwerchgiebel sind nur auf der Gartenseite zulässig.

Dachaufbauten sind in Geschossen oberhalb des 3. Vollgeschosses nicht zulässig.

- (3) Aneinander gebaute Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung und Dachüberständen einheitlich zu gestalten.
- (4) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit mehr als 15° Dachneigung dieselbe Neigung wie die Dachflächen aufweisen. Bei Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 15° dürfen sie die Oberkante der Dachhaut um maximal 1,00 m überragen; sie müssen gegenüber den Außenkanten der Dachflächen um mindestens 0,5 m zurückgesetzt sein.

## **§ 5**

### **Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verkleidung von Fassaden mit reflektierenden Materialien, die Blendwirkungen verursachen, ist nicht zulässig.

## **§ 6**

### **Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone 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 0,5 m<sup>2</sup>.Ausnahmsweise zulässig sind auf den Grundstücken entlang der Niederfeldstraße Werbeanlagen am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss unter Einhaltung folgender Größen:
  - Einzelbuchstaben bis maximal 0,50 m Höhe und Breite,
  - sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>.
- (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 und nicht in der Vorgartenzone zulässig.
- (4) Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

## **§ 7**

### **Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen sind zu begrünen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 6.2).
- (2) Die Vorgartenzone (siehe Planzeichnung) ist dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.

## § 8

### **Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die Gestaltung von technischen Anlagen und Fahrradstellplätzen innerhalb der Vorgartenzone sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter abgeschirmt wird oder als Unterfluranlagen zu errichten.
- (2) Haustechnische Anlagen innerhalb der Vorgartenzone sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die technische Anlage abgeschirmt wird, oder unterirdisch zu errichten.
- (3) Überdachungen oder Einhausungen von Fahrradabstellplätzen innerhalb der Vorgartenzone sind auf eine Höhe von 1,50 m zu begrenzen und mit Laubgehölzen einzugrünen.
- (4) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Hecken aus Laubgehölzen.

## § 9

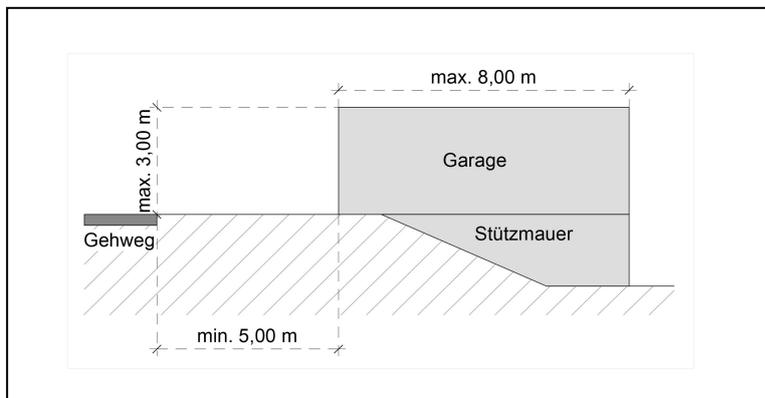
### **Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

## § 10

### **Tiefe der Abstandsflächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

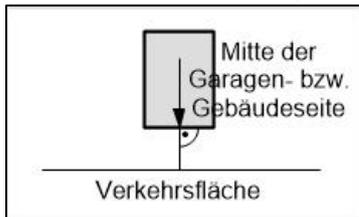
Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandlänge bis 8 m, einer Wandhöhe bis 3 m und einer Dachneigung bis 45° sind in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, wenn der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte der Garagen- bzw. Gebäudeseite, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, mindestens 5 m beträgt (siehe



(Schemazeichnung als Hinweis)

- Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt an der Garagen- bzw. Gebäudeseite, die dem Nachbargrundstück zugewandt ist.

- Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Außenkante der Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) an der Stelle, die sich in der Senkrechten zur Mitte der Garagen- bzw. Gebäudeseite, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, befindet.



(Schemazeichnung als Hinweis)

## **§ 11 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-10 dieser Satzung handelt.

## **§ 12 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit Ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 82.18 „Wohngebiet Almenhof“ der Stadt Mannheim im Stadtbezirk Neckarau gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.