

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) (§ 74 Abs. 1 LBO)**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.56 „Spinelli / Teilbereich Anna-Sammet-Straße Nord“ in Mannheim-Käfertal.

#### **§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

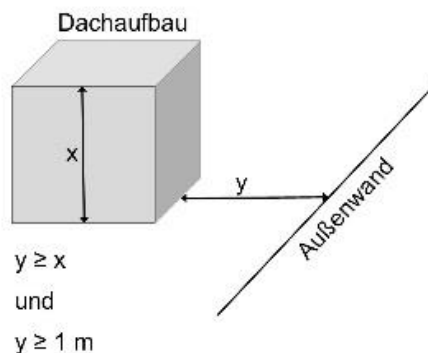
Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 - 8 dieser Satzung.

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

- (1) Zulässige sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 5° Dachneigung. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude, Garagen und Carports. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (siehe bauplanungsrechtliche Festsetzung B 14.4).

Technische Aufbauten müssen gegenüber den Außenwänden (Fassaden) des darunter befindlichen Geschosses um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m (Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mindestens 1,0 m) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

Abweichungen hiervon mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie 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 Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsüberfahrten) ist in die Gebäudehülle beziehungsweise die Fassadengestaltung zu integrieren.
- (4) Nicht zulässig ist das Anbringen von technischen Einzelanlagen an Fassaden. Hierunter fallen insbesondere Klima- und Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen als Einzelanlage, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln.

#### § 4

##### Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen oder ähnliches) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Leuchtwerbung ist nur in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur parallel oder senkrecht zur Fassade und nur im Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss (siehe Festsetzungen B Nr. 1.2) am Gebäude angebracht werden.
- (3) Bezogen auf das jeweilige Geschoss ist die Überdeckung durch Werbeanlagen im Erdgeschoss bis maximal 20 % der Fassadenfläche, ab dem 1. Obergeschoss bis maximal 10 % der Fassadenfläche zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sind keine Werbeanlagen zulässig.
- (4) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Stehschilder oder Ausleger dürfen maximal 0,80 m auskragen und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf eine maximale Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (5) Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten, in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen und als Gemeinschaftsanlage anzubringen.

- (6) Pro Betrieb sind nur zwei Werbeanlagen zulässig.
- (7) Nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
  - Werbeanlagen mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches,
  - Sich bewegende oder spiegelnde Werbeelemente,
  - Fahnen oder Banner,
  - Automaten,
  - Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind.
  - Vollflächige und intransparente Beklebungen (innen und außen) der Fenster- und Schaufensterflächen sind nicht zulässig. Max. ein Drittel der Scheibe darf beklebt werden.

## § 5

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/Baulinie vorderen Gebäudedekante liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist. Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen (siehe Festsetzung B 5.4) gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu unterhalten (siehe Festsetzungen B 14.2). Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.
- (2) Wärmepumpen als Bestandteil der Hauptanlagen sind in den festgesetzten Vorgartenzonen unzulässig.
- (3) Die Vorgartenzonen sind dem Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen. Eine Terrassierung des Geländes ist zulässig.
- (4) Aufschüttungen sind maximal bis zur jeweiligen festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zulässig.
- (5) Abgrabungen sind nur an einer Stelle zur Herstellung eines Kellerzugangs zulässig. Geländeabgrabungen zur Freistellung von Untergeschossen, die unter das natürliche Geländenniveau reichen, sind nicht zulässig.

- (6) Fahrräderstellflächen (ab 8 Stellplätzen) und Wärmepumpen sind einzuhausen. Als Materialien für diese Einhausungen ist Metall und Holz zulässig. Die Einhausungen sind zu begrünen (siehe auch Festsetzung B Nr. 14.5).

## **§ 6**

### **Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Zur Einfriedung sind ausschließlich Heckenpflanzungen zulässig.
- (2) Vor- und Rücksprünge innerhalb der Heckenpflanzung sind zulässig. Die max. zulässige Höhe der Heckenpflanzung beträgt 1,20 m.
- (3) Die Höhe der Heckenpflanzung ist durch Heckenschnitt anzupassen. Zum Anpflanzen von Hecken sind die Pflanzen der Artenauswahlliste (siehe Festsetzung B 14.10) zu entnehmen.
- (4) Im Bereich der festgesetzten Vorgartenzonen sind Einfriedungen nicht zulässig.

## **§ 7**

### **Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

## **§ 8**

### **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **§ 9**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3-8 dieser Satzung handelt.

## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 71.56 „Spinelli Anna-Sammet-Straße Nord“ der Stadt Mannheim im Stadtteil Käfertal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.