

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Fassadengestaltung

Bei Fassaden im Erdgeschoss an öffentlichen Flächen oder der Fläche mit Zweckbestimmung 'GF' muss der Verglasungsanteil überwiegen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenstern und Solaranlagen, unzulässig.

Klima- und Lüftungsgeräte und Wärmetauscher sind einzuhausen, einzugrünen oder mit einer Schallschutzhaube zu versehen.

2.1.2 Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer mit einer Dachneigung 0° bis 7° zugelassen.

Als Dachaufbauten sind nur technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien zulässig. Ihr Abstand zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) betragen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Für jede Gewerbe- bzw. Ladeneinheit ist im Erdgeschoss und für die im Staffelgeschoss angeordneten Nutzungen auch im Staffelgeschoss höchstens eine Werbeanlage als Schriftzug parallel an der Fassade mit einer maximalen Größe von 1,5 m² zulässig. Nur ausnahmsweise kann eine solche zurückhaltende Werbeanlage auch in einem zwischenliegenden Geschoss zugelassen werden, jedoch maximal eine auf maximal einer Gebäudeseite je Gebäude. Sonstige Werbeanlagen sind im MU unzulässig.

Maximal 5 Fahnenmasten und zwei Werbestelen mit einer maximalen Höhe von 7,2 m dürfen in den öffentlichen Platzflächen und errichtet werden. Im MU sind diese Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegten Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung sind unzulässig. Bei sonstigen Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen, die zur Mannheimer bzw. Bruchsaler Straße ausgerichtet sind, sind nachts zwischen 23:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht als Wege oder Zufahrten genutzt werden – als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

Stellplätze im MU dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Vorzusehen sind wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder ähnliche wasserdurchlässige Befestigungsarten.

2.3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Temporär zur Abholung abgestellte Müllabfallbehälter entlang der Durchfahrtsstraße am Abholtag sind hiervon ausgenommen.

Offene Lagerplätze sind unzulässig.

2.3.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Im Plangebiet sind straßen- und platzseitige und an den Flächen mit Geh- und Fahrrechten 'GF' liegende tote Einfriedungen und Sichtschutzwände unzulässig

und im Übrigen nur am Rand des Geltungsbereiches zulässig. Gartentore im MU 3 sind hiervon ausgenommen. Lebendige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.

Werden an der Südgrenze des MU 3 Carports angeordnet, so müssen diese rückseitig mit Blickschutz (aus luft- und lichtdurchlässigen oder geschlossenen Strukturen) ausgebildet werden.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur Gebäudewand zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 2 und 6 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, für betreutes Wohnen nur 1,0 Stellplätze, nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

Je Wohneinheit sind 2,0 Abstellplätze für Fahrräder, für Ein-Zimmer-Appartments und betreutes Wohnen nur 1,0 Abstellplätze für Fahrräder nachzuweisen.