

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

des Bebauungsplanes Nr. 76/1 „Maximilianstraße, Berliner Straße, Antonisstraße, Karlstraße“,
1. Änderung der Stadt Schwetzingen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Farbe und Material von Fassaden, Gliederung von Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind:

- helle Außenwandverkleidungen
und

- helle Putzfassaden

zulässig (mit Ausnahme der Sockelzone Weißanteil von 80 % bis 90 %).

Unzulässig sind Leucht- und Signalfarben.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m sind vertikal zu gliedern, z. B. mit Hilfe von
Farb- oder Materialwechsel, baulichen Absätzen oder Zäsuren.

1.2 Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden durch Eintrag in der
Planzeichnung vorgeschrieben.

Als Dachformen sind zulässig:

- im WA1b, WA2b und WA2c Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°,
- im WA1a und WA2a Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10°,
- im WA1a und WA2a begrünte Flachächer mit einer Dachneigung von 5° bis 7°.

Flachdächer sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung **6.2** zu begrünen.

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen in der Summe die halbe
Länge der Traufe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand
zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang bzw. First darf 1,00
m nicht unterschreiten.

Dachaufbauten im Sinne der Satzung sind Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf
der Dachoberfläche angebracht werden.

1.3 Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung von Satteldächern ist nur in ziegelrot bis rotbraun bzw.
hell- bis mittelgrau zulässig. Die Verwendung von Metalleindeckungen aus z.B. Kupfer,
Zink oder Blei ist nicht zulässig.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Es gilt die planungsrechtliche Festsetzungen **6.4.**

3. Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind beidseitig entlang der gemeinsamen Grenze der Bereiche 1a und 2a Einfriedungen unzulässig.

Im Übrigen sind Einfriedungen nur als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nicht zulässig.

Eine offene Einfriedung ist generell luft- und lichtdurchlässig, wie z. B. Holzstaketen- oder Drahtzäune, stellt also keinen vollständigen Sichtschutz dar.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, innerhalb der Baugrundstücke nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden.

5. Andere als die in § 5 Abs. 7 vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächen)
§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Zwischen den Bereichen 2a und 2b beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 2,50 m je Seitenwand. Planungsrechtliche Festsetzung **4.**

6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versorgung der Vegetation oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen.

Im Übrigen wird auf die Verordnung des Umweltministeriums über die zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441) verwiesen.