

Örtliche Bauvorschriften

des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck“ der Stadt Bühl, in Bühl-Neusatz

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

1.1 Dachform und -neigung

Als Dachneigung sind zulässig

- bei Flachdächern mit Pultdachattika 10° bis 30°,
- bei Sattel- und Walmdächern 30° bis 50°.

Der Dachüberstand darf 0,50 m nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Bei den Sattel- und Walmdächern sind Zwerchhäuser und Nebengiebel zulässig. Dabei dürfen diese die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung geeigneter Dachflächen sind zulässig

- bei Flachdächern mit Pultdachattika eine Eindeckung in ziegelrot bis rotbraun,
- bei Sattel- und Walmdächern mit Materialien in ziegelrot bis rotbraun.
Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

Unzulässig sind glänzende und hoch reflektierende Materialien.

1.4 Außenwände

Zulässig sind:

- Holzverkleidungen in Teilbereichen der Fassade,
- Natursteine in der Sockelzone,
- Putzfassaden mit hellem Anstrich (Farbnance bis NCS S 0510/ alle Farbfamilien)¹.

Unzulässig sind Putzfassaden mit weißem Anstrich (Remissionswert 100 %).

Im SO3 sind Gebäude mit einer Länge von über 20,00 m durch Rücksprünge zu gliedern. Zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Häusern 2 und 3 (SO 3) ist ein Abstand von mindestens 5,0 m über OK Tiefgarage einzuhalten.

¹ NCS Natural Colour System: Farbraum Erd-/ Steinfarben;
siehe NCS Navigator: <http://46.16.232.131/freemium.html>; Zugriff am 16.09.2019

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sowie nicht überbaubare Flächen oder genutzte Freiflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 11 (Süddeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist nicht zulässig.

3. Abgrabung und Aufschüttung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nach Norden abfallende Böschungen und Höhenversprünge sind in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen Materialien mit ähnlichen natürlichen Materialien abzufangen. Auf die Verwendung von Beton ist aus Gründen des Landschaftsbildes zu verzichten. Statt Stützmauern aus L-Steinen ist auf geschichtete Gabionenwände bzw. Findlinge zurückzugreifen.

Sofern geschichtete Gabionenwände bzw. Findlinge für eine Hangsicherung unzureichend sind, darf ausnahmsweise aus statischen Gründen Beton verwendet werden.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Neue Einfriedungen sind nur als Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Massive Einfriedungen (gemauert, betoniert oder aus Fertigteilen) sind unzulässig. Bei der Anlage von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

Sofern Stützmauern zugleich die Funktion einer Einfriedung haben, gelten die Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer **3** ergänzend.

5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Für alle Gebäude ist jeweils eine Antennen- oder Parabolanlage zulässig.