# Örtliche Bauvorschriften

## zum Bebauungsplan „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ der Stadt Bühl

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

**Gestaltung von Doppelhäusern**
Bei Doppelhäusern ist die äußere Gestaltung hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung und Sockelhöhen einheitlich auszubilden und aufeinander abzustimmen. Die Fluchten der Hauswände dürfen bis zu 1 m gegeneinander verspringen.

### 1.1 Dachgestaltung

#### 1.1.1 Dachform und -neigung
Für Hauptgebäude sind je nach Planeintrag Walmdächer, Krüppelwalmdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung je nach Planeintrag mit mind. 30 bis max. 45° DN zulässig.

#### 1.1.2 Dacheindeckung und -begrünung
Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).

Glänzende und hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

#### 1.1.3 Dachaufbauten
Zulässig sind:
- Giebelgauben,
- Schleppgauben,

dabei sind die Schlepp- und Giebelgauben auch außenwandbündig zulässig,
- Zwerchhaus,
- Dachflächenfenster
- Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung

Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Dachaufbauten und Zwerchhaus haben zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen den Dachaufbauten ist untereinander ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchhäuser muss senkrecht gemessen mind. 0,65 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen.
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in einer Breite von max. 5,50m zulässig.
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Die zulässige Wandhöhe darf bei außenwandbündigen Dachaufbauten und Zwerchhäusern überschritten werden.
- Die Dachneigung der Dachaufbauten und des Zwerchhauses muss der des Hauptdaches entsprechen. Schleppgauben sind hiervon ausgenommen.

ENTWURF

- Dachüberstände sind mindestens 0,40 m tief auszubilden. Sie dürfen an Traufe und am Ortgang (einschließlich Regenrinne) 1,00 m nicht überschreiten.

**Nicht zulässig sind**

- Negativgauben (Dacheinschnitte)
- übereinanderliegende Gauben
- Gauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

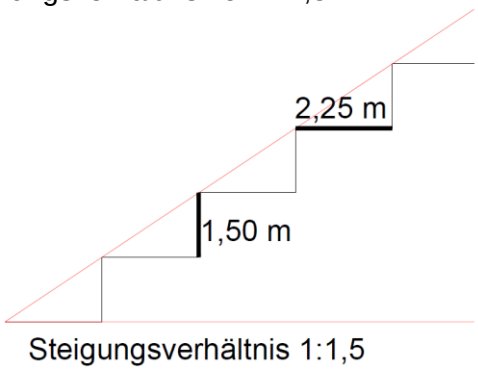
### 3.1 Außenanlagen

Fußgängerwege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Vorplätze, Einfahrten und private Gehwegflächen von Ladengeschäften sind hiervon ausgenommen.

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3.2 Stützmauern

Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt 2,25 m (vgl. Systemskizze). Zugrunde gelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.




Stützmauern sind zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten. Beim Erstellen von Stützmauern darf nicht in den Wurzelbereich (Trauf) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume eingegriffen werden.

Zum Außenbereich ist mit einer Stützwand ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Bestehende Stützmauern, die über die festgesetzten Maße hinausgehen, dürfen in gleicher Höhe erneuert werden.

### 3.3 Abgrabung und Aufschüttung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Das Auffüllen der Vorgartenbereiche ist bis auf das Niveau der Straßenhinterkante zulässig.

ENTWURF

Zum Anlegen von Terrassen und Wintergärten sind im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen/Abgrabungen auf das Niveau des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Ein Böschungsverhältnis von 1:2 ist dabei einzuhalten.

### 3.4 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen Erschließungsstraße bis zur straßenzugewandten Baugrenze) und entlang öffentlicher Wege sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m Höhe in folgender Form zulässig:

- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß der Pflanzliste
- Draht- und Stabgitterzäune, jedoch nur, wenn sie vollständig eingegrünt sind und mindestens 10 cm Bodenfreiheit haben
- Holzzäune
- Gabionen, Stelen und Steinwände

Die oben genannten geschlossenen Einfriedigungen sind nur in Kombination mit Pflanzbereichen zulässig:

- Länge einer geschlossenen Einfriedigungseinheit max. 5,00 m
- Summe aller (geschlossener) Einfriedigungseinheiten auf einer Grundstücksseite max. 15,00 m, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstückslänge
- die Pflanzbeete zwischen den Einfriedigungseinheiten müssen eine Länge von mind. 2,50 m haben
- die Länge des Grün-/Pflanzanteils muss gegenüber der gesamten (geschlossenen) Einfriedigungseinheit mind. 50 % betragen

An Grundstücksgrenzen, die an den Außenbereich angrenzen, sind Einfriedungen nur mit frei wachsenden Hecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste zulässig.

## 3. **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

## 4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

**Oberflächenentwässerung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Falle von Neubauvorhaben das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurück zu halten. Dazu sind auf dem Grundstück flache Rückhaltemulden oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Volumen von mind. 50 l / m² je projizierte Dachfläche herzustellen. Zusätzlich wird ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation errichtet. Mindestens 1/3 des Speichervolumens ist für die Retention vorzusehen.

ENTWURF

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind weiterhin zu beachten.

## 5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Fassade in einer Größe von 1,50 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Unzulässig sind Webeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben.

## 6. Ordnungswidrigkeit § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

ENTWURF