

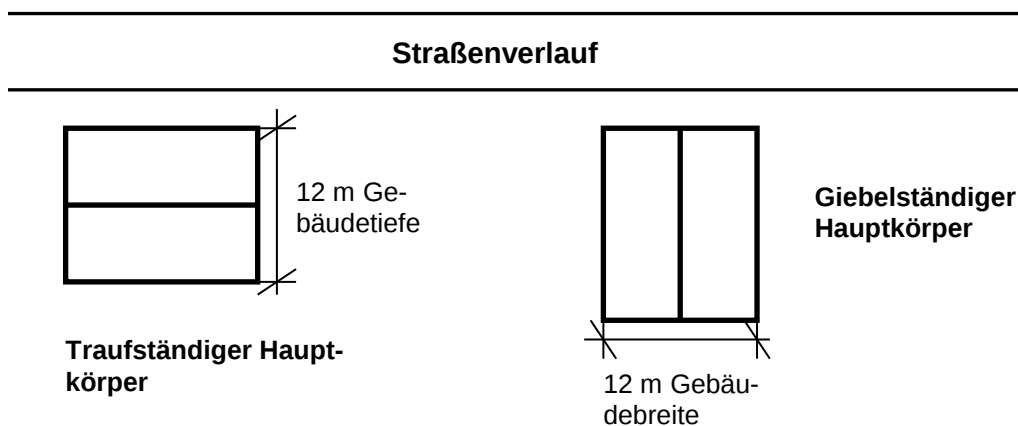
Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan "Eilseeweiher 2. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl, in Bühl- Moos

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

1.1 Gestaltung der Gebäude

Die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers darf maximal 12 m betragen, siehe Skizze:



1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Es gelten folgende Dachneigungen für die Dächer der Hauptgebäude:

- 25° bis 35° (Nutzungsschablonen 1-2)
- 30° bis 40° (Nutzungsschablonen 3-6)

1.2.2 Dachflächengestaltung, 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.

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

1.2.3 Dachaufbauten

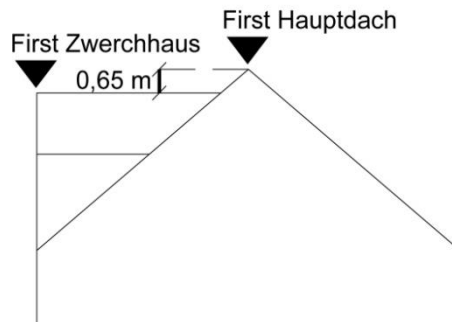
Dachaufbauten dürfen auf geneigten Dächern mit einer Dachneigung größer 30 Grad errichtet werden.

Zulässig sind:

- Giebelgauben,
- Schleppgauben, dabei sind die Schlepp- und Giebelgauben auch außenwandbündig zulässig,
- Zwerchhaus,
- Dachflächenfenster in einheitlicher Größe und Form und
- 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 0,50 m senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen.
- Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind in einer Breite von max. 5,00 m 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.

Nicht zulässig sind

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

2. 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 Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben.

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

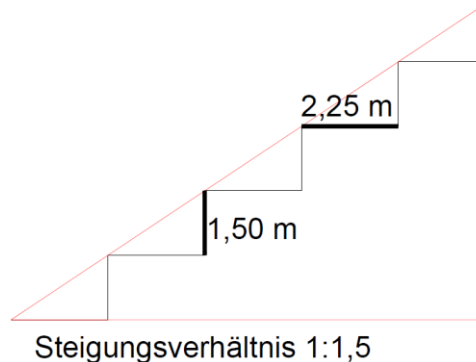
3.1 Außenanlagen

Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge, zulässigen Stellplätze sowie der 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.

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

3.3 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen Erschließungsstraße bzw. Privatweg bis zur straßenzugewandten Baugrenze) 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 Einfriedungen sind nur in Kombination mit Pflanzbereichen zulässig:

- Länge einer geschlossenen Einfriedungseinheit 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.

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

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

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

Auf Dachflächen anfallendes Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem über Zisternen in die örtliche Kanalisation zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 l/m² projektierte Dachfläche betragen.

Je Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 4 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Von diesem Volumen müssen mind. 3 m³ als Rückhalteraum eingerichtet sein. Der Drosselabfluss der Rückhaltung ist auf 0,7 l/s zu begrenzen).

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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