

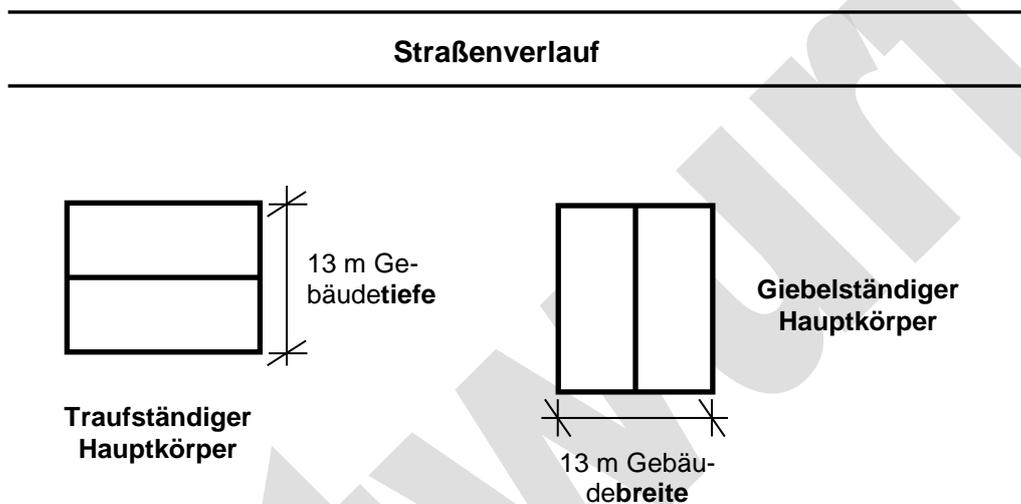
Örtliche Bauvorschriften

zur 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ der Stadt Bühl, Gemarkung Vimbuch

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

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen

In den Wohngebieten 1-5 darf die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers maximal 13 m betragen, siehe Skizze:



1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind die symmetrischen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis max. 45° zulässig.

Ausnahmsweise sind Gebäudeteile, die die innere Erschließung bzw. technische Aufbauten (z.B. Aufzug/Klimaanlage) beinhalten, bis maximal zu 1/5 des Hauptbaukörpers als begrüntes Flachdach zulässig, wenn die Wandhöhe dabei nicht überschritten wird.

1.2.2 Dachflächengestaltung

Die zulässigen Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).

Zur Dacheindeckung dürfen keine glänzenden und hoch reflektierenden Materialien verwendet werden.

1.2.3 Dachaufbauten

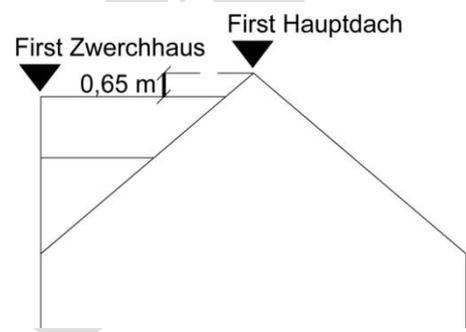
Zulässig sind:

- 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 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.
- 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

1.3 Gestaltung von Doppelhäusern

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

1.4 Fassadengestaltung

Es sind nur Fassaden mit hellem Anstrich in der Farbnuance bis NCS (Natural Colour System) S 0510/ (alle Farbfamilien mit einem 85%-igen Weißanteil) zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Fassade in einer Größe von 0,5 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 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

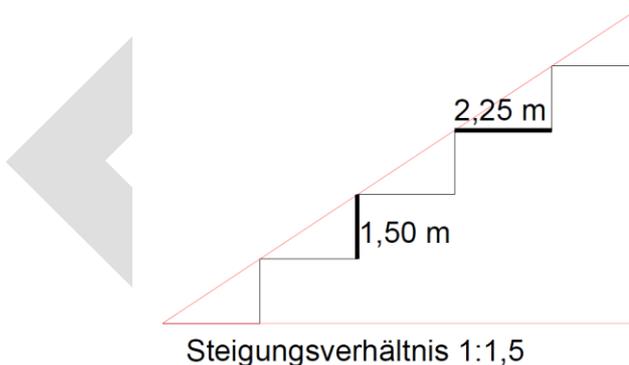
3.1 Außenanlagen

Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

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 Geländeaufschüttungen und -abtragungen

Das Auffüllen der Vorgartenbereiche ist bis auf das Niveau der Straßenhinterkante zulässig. Zum Anlegen von Terrassen und Wintergärten sind im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschossfußbodens zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Ein Böschungsverhältnis von 1:1,5 ist einzuhalten.

3.4 Einfriedigungen

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

- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß der Pflanzliste
- Draht-, Stabgitterzäune und Holzzäune, wenn sie vollständig eingegrünt sind und mindestens 10 cm Bodenfreiheit haben
- 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 maximal 15,00 m, jedoch nicht mehr als 50% der Grundstückslänge
- die Pflanzbeete zwischen den Einfriedigungseinheiten müssen eine Länge von mindestens 2,50 m haben
- die Länge des Grün-/Pflanzanteils muss gegenüber der gesamten (geschlossenen) Einfriedigungseinheit mindestens 50 % betragen

An Grundstücksgrenzen, die an den Außenbereich angrenzen, sind Einfriedigungen 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 mindestens 4 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Von diesem Volumen müssen mindestens 3 m³ als Rückhalteraum eingerichtet sein. Der Drosselabfluss der Rückhaltung ist auf 0,7 l/s zu begrenzen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.