

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ 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, Firsthöhe, Dachneigung und -form, sowie 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 das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag und Flachdächer von 0 bis 5° Dachneigung zulässig. Die bereits vorhandenen Pultdächer (Hägenichstraße 6a und ~~das Walmdach~~ Amselstraße 1a) haben Bestandschutz und dürfen erneuert und ergänzt werden.

Ausnahmsweise ist in den Bereichen, in denen nur das Satteldach festgesetzt ist, zulässig, dass 1/3 des Hauptbaukörpers als Flachdach ausgeformt wird, wenn die maximale Wandhöhe dabei nicht überschritten wird.

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

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

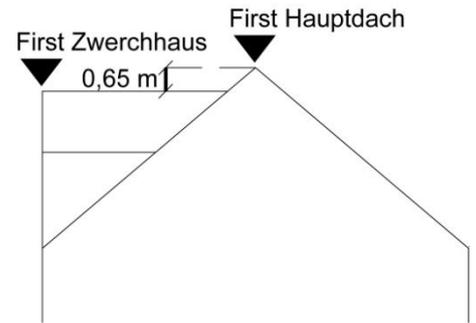
Zulässig sind:

- 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.



Nicht zulässig sind

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

1.2 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) sowie Holzfassaden, Fassaden mit Wandbegrünung und vertikale Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen zulässig.

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

2.1 Außenanlagen

Fußgängerwege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, 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.

2.2 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen Erschließungsstraße bis zur straßenzugewandten Baugrenze) und entlang öffentlicher Wege sind im Bereich der Meisen-, Finken- und Lerchenstraße sowie der Ludwig-Jahn-Straße Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, im Bereich der Hägenichstraße, Berliner Straße und Amselstraße bis zu einer Höhe 1,80m in folgender Form zulässig:

- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß der Pflanzliste
- Draht- und Stabgitterzäune (ohne Kunststoffeinsätze), jedoch nur, wenn sie vollständig eingegrünt sind und mindestens 10 cm Bodenfreiheit haben

- Holzzäune
- Gabionen, Stelen und Steinwände

Dabei sind Gabionen, Stelen und Steinwände nur in Kombination mit Pflanzbereichen zulässig:

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

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 Rückhaltegräben 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.

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 0,50 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen 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).