

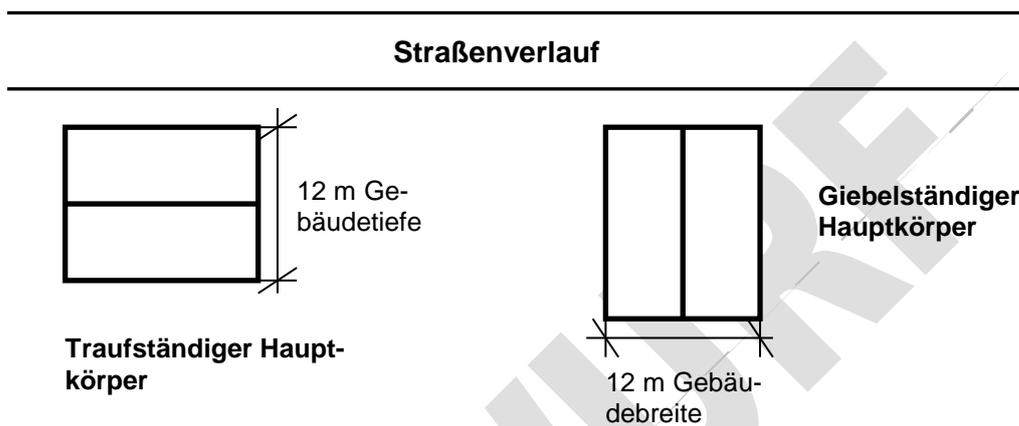
Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan "Unterer Zielenweg 1. Änderung und Ergänzung" der Stadt Bühl, in Bühl- Eisental

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 bei Neubauten maximal 12 m betragen, siehe Skizze:



1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind die symmetrischen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis max. 40° zulässig.

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).

Ausnahmsweise darf 1/3 des Hauptbaukörpers als Flachdach ausgeformt werden, wenn die maximale Wandhöhe dabei nicht überschritten wird.

Glänzende und 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

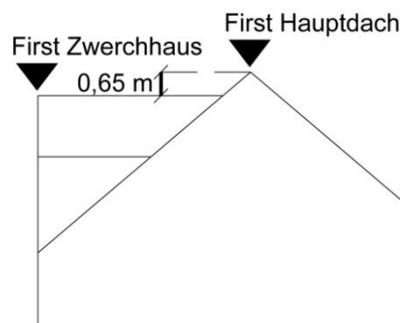
Zulässig sind:

- 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

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

2. 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.

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

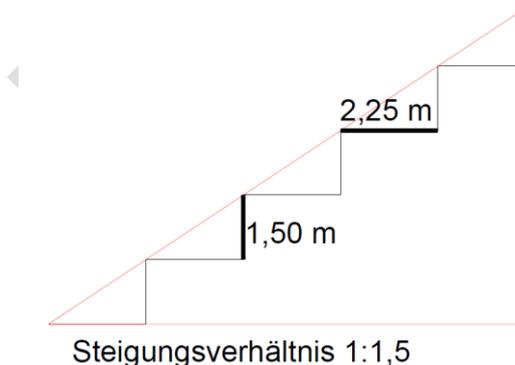
3.1 Außenanlagen

Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, 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. Beim Erstellen von Stützmauern darf nicht in den Wurzelbereich (Trauf) der als zu erhaltend festgesetzten Bäume eingegriffen werden.

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 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) 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.

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

Für alle Gebäude ist jeweils eine Antennen- oder Parabolanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen.

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

Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück schadlos für Dritte zu versickern.

Sollte dies aus geotechnischen Gründen nicht möglich sein, kann die Entwässerung über eine zwischengeschaltete Retentionszisterne und einem Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal erfolgen.

Das Fassungsvermögen der Retentionszisterne muss min. 50 l/m² projizierte 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 0,7l/s zu begrenzen.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

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

ENTWURF