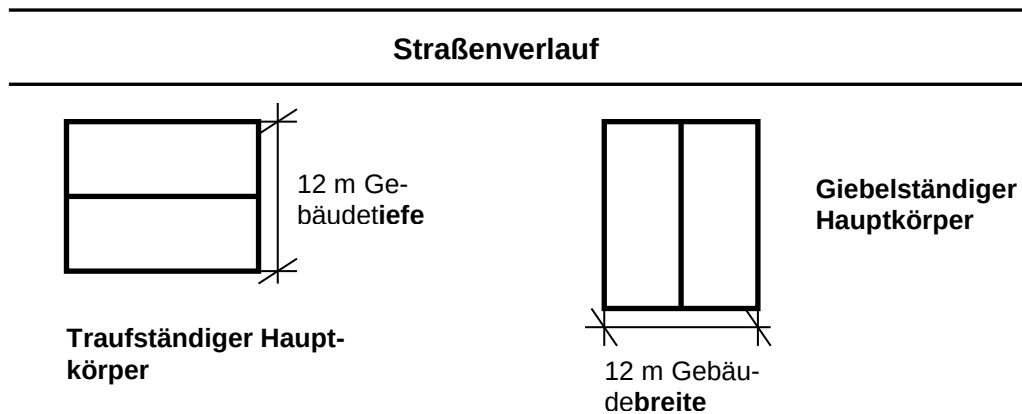


Örtliche Bauvorschriften: des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ der Stadt Bühl, in Bühl- Balzhofen

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

1.1. Gestaltung der Gebäude

In den Baugebieten WA, MI1 und MI2 darf die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers maximal 12 m betragen, siehe Skizze:



1.2. Gestaltung von Doppelhäusern

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

1.3. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Mischgebieten MI1 und MI2 ist als Hauptdachform das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Flachdächer sind bis zu einem Dachanteil von 30% zulässig.

Im Mischgebiet MI3 sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Zulässig sind:

- Giebelgauben,
- Schleppgauben,

dabei sind die Schlepp- und Giebelgauben auch außenwandbündig zulässig,

- Zwerchhaus,
- Dachflächenfenster in einheitlicher Größe und Form und
- Anlagen zur Solargewinnung

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. Schnitlinie 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. 5,00 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.
- 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

Dachflächengestaltung

Die **zulässigen** Farben der Dachdeckung sind ziegelrot bis rotbraun oder anthrazit. Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

Unzulässig sind glänzende und hoch reflektierende Materialien, unbeschichtete Metalle und die der Witterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle (v.a. Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen.

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 der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebietes MI1 und MI2 sind Fußgängerwege, Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege 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.

Stellplätze in der Vorgartenzone sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind grundsätzlich mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Pflasterfläche mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen) herzustellen.

Innerhalb des Mischgebietes MI3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.1 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Mischgebiete MI1 und MI2 sind im Vorgartenbereich und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen Einfriedungen in Form von

- Holzzäunen,
- Drahtzäune, jedoch nur, wenn sie vollständig eingegrünt sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben
- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß der Pflanzliste
- Gabionen in Kombination mit Pflanzbereichen (Pflanzanteil gegenüber der gesamten Gabionenlänge muss mind. 30 % betragen)

bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m Höhe zulässig.

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. Unzulässig sind großflächige Holzpanelen.

Innerhalb des Mischgebietes MI3 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen sowie Plakaten und Bannern an Zäunen und Toren ist unzulässig.

3.2 Abgrabung und Aufschüttung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außerhalb der Baufenster sind folgende Aufschüttungen/Abgrabungen zulässig bzw. erforderlich:

Die gesamten Vorgartenbereiche sind auf das Niveau der Straßenhinterkante aufzufüllen. 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 1:2 ist einzuhalten.

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

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

5. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.