

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krämersbühn - Auf der oberen Allmend - Heizler“, der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl- Neusatz

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

1.1. Gestaltung von Doppelhäusern

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

1.2. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Als Hauptdachform ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 32° zulässig.

Dächer für Garagen sind den Dächern des Hauptgebäudes in Dachform und -neigung anzupassen oder als begrünte Flachdächer bzw. begrünte flach geneigte Dächer auszuführen.

Dachaufbauten und -einschnitte

Zulässig sind:

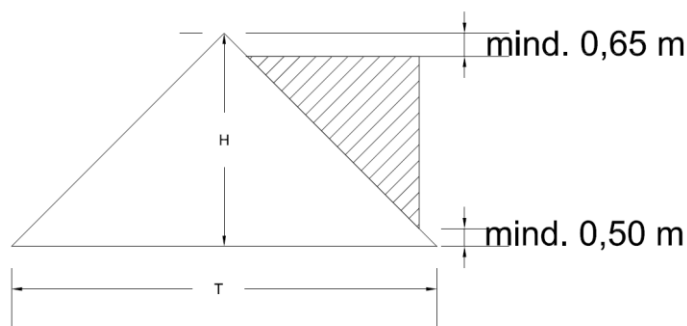
- Giebelgauben,
- Schleppgauben,

dabei sind die Schlepp- und Giebelgauben auch außenwandbündig zulässig,

- Zwerchhaus,
- 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. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten und Zwerchhäuser muss senkrecht gemessen **zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes** mind. 0,65 m unter der Firstlinie 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.
- Dachüberstände sind mindestens 0,40 m tief auszubilden.

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

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind 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, Schotterrasen) herzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Stellplätze und Nebenanlagen - als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen

Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder
- Holzzäunen
- Gitterzäune.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3 Abgrabung und Aufschüttung

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.

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

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