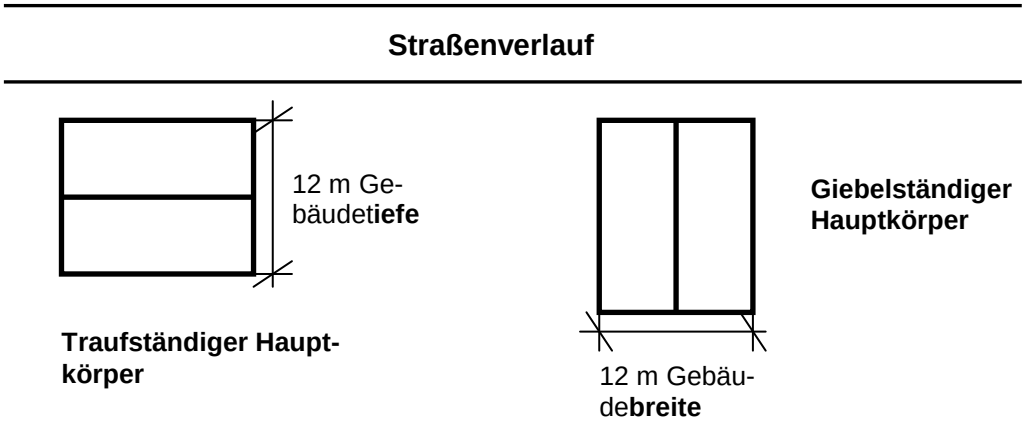
Örtliche Bauvorschriften:
des Bebauungsplanes „Hofmatten“ der Stadt Bühl, in Bühl- Moos

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

1.1. Gestaltung der Gebäude

Die Gebäudetiefe bzw. -breite des Hauptbaukörpers darf maximal 12 m betragen, siehe Skizze:



1.2. Gestaltung von Doppelhäusern

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

1.3. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung
Als Hauptdachform ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40°im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA 2) und 30° bis 45° im Mischgebiet (MI) zulässig. Ausnahmsweise ist 1/3 des Hauptbaukörpers als Flachdach zulässig, wenn die Wandhöhe dabei nicht überschritten wird.

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

Fußgänger- und Wirtschaftswege, 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.

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.

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

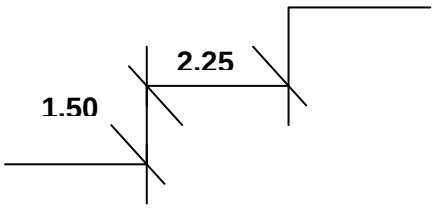
Im Vorgartenbereich und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von
- Holzzäunen,
- Drahtzäunen, jedoch nur, wenn sie vollständig eingegrünt sind und mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben
- freie Gehölzpflanzungen und Naturhecken gemäß Pflanzliste

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.

2.3 **Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt 2,25 m (vgl. Systemskizze). Zugrundegelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.
Stützmauern sind zu begrünen oder in Form von Natursteinmauern zu errichten.



2.4 Abgrabung und Aufschüttung § 74 Abs. 1 Nr. 1 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.

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

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

4. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Im Mischgebiet dürfen freistehende Werbeanlagen die Flächen von 1,00 m² nicht überschreiten. Die Schrifthöhe ist bis maximal 0,30 m zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.