



S A T Z U N G

über die Ergänzung des Bereiches der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Weiherstraße“) im Stadtbezirk Villingen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziff. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 73 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen am 12.06.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Mit dieser Satzung wird die Grenze für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in diesem Bereich des Stadtbezirks Villingen abgerundet.

Das betreffende Gebiet (siehe Übersichtsplan) gilt mit dieser Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Stadtbezirk Villingen.

§ 2

Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 20.01.2002 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) über die nachfolgenden Regelungen hinaus nach § 34 BauGB.

§ 4

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für die Hinterliegerbebauung nach § 3 BauNVO, als reines Wohngebiet (WR) festgelegt.

§ 5

Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen sind traufständig zum Warenbach mit einer maximalen Fassadenlänge von 12 m zu errichten und dürfen eine Grundfläche von 120 m² nicht überschreiten.

Garagen im seitlichen Grenzabstand sind unzulässig.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser, mit maximal II Vollgeschossen, einer Wandhöhe von max. 4,0 m und einer Firsthöhe von max. 9 m, gemessen über gewachsenem Gelände, zulässig.

Aufschüttungen sind nur bis max. 1 m (im Flächenmittel) zulässig.

Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

§ 6

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als externer Ausgleich sind im Bereich des Warenbachs Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Diese werden den Eingriffen auf den privaten Grundstücken zugeordnet.

§ 7

Hinweise

Grundwasser, Überschwemmungsbereich, Landschaftsschutz

Aufgrund von nicht gänzlich auszuschließenden seltenen Hochwasserereignissen (über das 100-jährige Hochwasser hinaus) und aufgrund hohen Grundwasserspiegels des angrenzenden Feuchtgebietes ist auf eine Unterkellerung zu verzichten oder diese als sog. „Weiße Wanne“ auszubilden.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes können Maßnahmen zur Verbesserung der Drainagewirkung des angrenzenden Feuchtgebietes nicht erfolgen.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind alle Handlungen, die den Charakter dieses Gebietes verändern oder dessen besonderem Schutzzweck zuwiderlaufen, ohne besondere Erlaubnis oder Befreiung durch die zuständigen Naturschutzbehörden verboten.

Niederschlagswasser

Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Nach § 45 Abs. 3 Wassergesetz in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Pflicht bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wohnstraßen, Gehwege, Parkplätze, etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, soll über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert werden.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Bei kleinteiligen Lösungen auf den einzelnen Grundstücken ist vor Durchführung einzelner Bauvorhaben die Planung und Bemessung der Anlagen mit der Gemeinde bzw. deren Planer abzustimmen.

Eine teilweise Sammlung und Nutzung über eine Regenwassersammelanlage (Zisterne) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Die Nutzung (Wiederverwendung) sollte sich aus hygienischen Gründen auf die Gartennutzung beschränken.

Bodenschutz

Mutterboden ist separat zu behandeln, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und anschließender Wiedereinbau als Oberschicht.

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.

Durch (Flach-)Dachbegrünung sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Villingen-Schwenningen, den 20. Juni 2002

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister