

Bebauungsvorschriften

**zum Bebauungsplan "Hinterer Warenberg"
Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Villingen**

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 15.09.1977, BGBl. I S.1763)
- 1.1 **Ausnahmen** (§4 Abs. 3 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO sind nicht zulässig

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden. Die Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO wird auf die Haltung von Kaninchen und Hühnern bis zu einer Höchstzahl von je 10 Stück beschränkt.

- 1.2 Nutzungsbeschränkungen:

- 1.2.1 **Nutzungsbeschränkung** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.2.2 **Nutzungsbeschränkung** (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
Mit Ausnahme der Hausgruppen sind in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs.1, § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:
Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 8,00 qm Grundfläche, Einfriedigungen, untergeordnete Anlagen für Kleintierhaltung und Böschungsmauern.
Auf die Bestimmungen Ziff. 1.1 und 2.5 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen

2. **Örtliche Bauvorschriften** (§111 LBO)

- 2.1 **Dachform, Dachneigung und Firstrichtung**
Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° - 33° auszuführen. Die Firstrichtung ist im Plan eingetragen.

2.2 Gebäudehöhe, Traufhöhe

Die Gebäudehöhe darf von OK Erdgeschoß-Fußboden bis Unterkante Sparren senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen nicht mehr als 3,30 m, von der Oberkante Untergeschoß-Fußboden nicht mehr als 6,10 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 6,10 m betragen.

2.3 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachgaupen

In Gebäuden mit Satteldächern von mehr als 30° Dachneigung können für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudehöhe beschränkt. Die Dachfläche muß auf Brüstungshöhe durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen.

Dachgaupen sind nicht zulässig.

2.4 Garagen

Garagen können mit Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 27° - 33° ausgebildet werden. Letztere Dachform gilt nicht für Garagen im Grenzabstand.

Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus gewelltem Material erstellt werden.

2.5 Sichtschutzwände

sind in Form von Pergolen oder in verputztem bzw. geschlämmten Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.6 Böschungsmauern

sind in Sichtbeton oder behandeltem Beton (Waschbeton, steinmetzmäßig behandeltem Beton), Formsteinen oder Natursteinen auszuführen.

2.7 Höhenlage baulicher Anlagen

Bei den in Ziffer 1.2.2 der Bebauungsvorschriften erfaßten Gebäuden darf die Höhe OK Untergeschoß-Fußboden bzw. Erdgeschoß-Fußboden bei den, den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeseiten und in der Mitte der Gebäude, gemessen über OK Randstein der Straße, nicht mehr als 0,50 m liegen. Bei den zweigeschossigen Gebäuden darf die Höhe OK Erdgeschoß-Fußboden an der Nordseite und in der Mitte der einzelnen Gebäude gemessen über OK öffentlichen Weg nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.8 Einfriedigungen und Randbefestigungen zum öffentlichen Verkehrsraum

Einfriedigungen sind nur in Form von Holz- und Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Drahtzäunen muß mit der Erstellung des Drahtzaunes eine Hinterbeplanzung (lebende Hecke) angelegt werden.

Alle Grundstücke sind schon vor der endgültigen Herstellung der Gehwege zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit Randbefestigungen, z. B. Rasenkanstensteinen, zu versehen.

3. Hinweise

3.1 Unbebaute Flächen

innerhalb bebauter Grundstücke sind in ihren Gebäudeverhältnissen aufeinander abzustimmen. Vorgartenflächen, sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Pflanzung und Einfriedigung auf Leitungsrechten

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte zugunsten von Erschließungsträgern dürfen mit Einfriedigungen nur in Abstimmung mit diesen Erschließungsträgern überhaupt und mit Bäumen, Sträuchern usw. bepflanzt werden.

3.3 Stellung von Müllboxen oder Behälter für Mülltonnen

Mülltonnen sind nach Angabe der jeweils gültigen Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) in geeigneten Behältern oder Räumen unterzubringen.

Müllboxen sind an den Stellen zu errichten, an denen nach § 10 der Satzung über das Einsammeln und Befördern von Abfällen (Abfallsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen) Abfallbehälter zulässig sind.

3.4 Müllboxen und Behälter für Mülltonnen

Haben Mülltonnen außerhalb des Gebäudes einen festen Standort, so muß dieser mindestens an 3 Seiten mit Sträuchern dicht bepflanzt werden.

Villingen-Schwenningen, den 14.11.1979

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Müller

Bürgermeister