

Bebauungsvorschriften

**zur Bebauungsplanänderung „Zollhaus“ gem. § 13 BBauG
Stadt Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Villingen**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, BGBl. I. S. 1763)

1.1 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 Abs. 5 Nr. 4 bis 10 aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nur nachfolgend aufgeführte untergeordnete Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

Sichtschutzwände, Pergolen, Schwimmbäder, Mülltonnenschränke, Wäschehängen, Gartenhäuschen bis 8 qm Grundfläche, Einfriedigungen, untergeordnete Anlagen für Kleintierhaltung und Böschungsmauern.

Auf die Bestimmung der Ziff. 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 45° bis 50 ° auszuführen. Die Firstrichtung ist im Plan eingetragen.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf von Oberkante Erdgeschoß Fußboden bis Unterkante Sparren senkrecht über der Außenkante der Außenwand gemessen 3,30 m nicht übersteigen.

2.3 Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Dachgaupen

Für die Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen können Dacheinschnitte zugelassen werden. Die Länge der Dacheinschnitte ist auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Das Satteldach muß als Brüstung durchlaufen. Die Höhe des Dacheinschnittes darf von Oberkante letzter Decke bis Oberkante Dacheinschnitt 2,40 m nicht übersteigen.

Dachflächenfenster dürfen einzeln eine Breite von 0,90 m und die Summe aller Dachfenster darf eine Länge von 1,20 m nicht überschreiten und zusammen nicht mehr als 1/3 der gesamten Dachfläche einnehmen.

Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen darf im Rohbau, zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 – 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Form und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.

2.4 Garagen

Garagen können mit Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 45° ausgebildet werden. Letztere Dachform gilt nicht für Garagen im Grenzabstand.

Die Außenwände der Garagen dürfen nicht aus Metall oder metallähnlichem Material erstellt werden.

2.5 Sichtschutzwände

sind in Form von Pergolen oder verputztem bzw. geschlammtem Mauerwerk, Formsteinen, Sichtbeton oder behandeltem Beton bis zu einer Höhe von 2,00 m auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme darf ihre Länge die Baugrenze maximal 2,00 m überschreiten.

2.6 Böschungsmauern

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

2.7 Höhenlage baulicher Anlage

Bei den Gebäuden darf die Höhe Oberkante Erdgeschoß Fußboden und in der Mitte der einzelnen Gebäude gemessen über Oberkante öffentliche Straße nicht mehr als 0,50 m liegen.

2.8 Einfriedigungen und Randbefestigungen im öffentlichen Verkehrsraum

Für die Einfriedigung zur Straße hin ist ein 30-cm-Steinsockel in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung zu verwenden. Die Gesamthöhe darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedigungen der dem öffentlichen Straßenraum nicht zugewandten Grundstückseiten sind in Form von Holz- und Drahtzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Bei Drahtzäunen muß eine Hinterpflanzung in gleicher Höhe mit der Erstellung des Drahtzauns ausgeführt werden.

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

3. Hinweise

3.1 Unbebaute Flächen

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

3.2 Stellung von Müllboxen oder Behältern 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.

3.3 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.

3.4 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind bis zum Anschluß einer Kanalisation im Stadtbezirk Zollhaus an eine städtische bzw. Verbandskläranlage auf eigenem Grundstück in vollbiologische Kleinkläranlagen zu leiten. Diese müssen DIN 4261 und dem Gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt und des Innenministeriums über Richtlinien für die Anordnung von Kleinkläranlagen und kleinen Kläranlagen vom 23.09.1975 Nr. VII 5101 / 27 (EM) und Nr. V 6320 – II / 7 (IM) und den Richtlinien für die Anordnung von Kleinkläranlagen und kleinen Kläranlagen entsprechen.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Villingen-Schwenningen über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen vom 19.07.1973.

Villingen-Schwenningen, den

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.