

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 BAUNVO)

- 1.1 SONDERGEBIET-EINZELHANDEL (SO_E) (BAUNVO § 11):
IN DEM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL (SO_E) GEMÄSS § 11 BAUNVO SIND NUR EINZELHANDELSBETRIEBE (DISCOUNTMARKT MIT WAREN DES TÄGLICHEN BEDARFES) MIT EINER GRUNDFLÄCHE (GR) BIS MAXIMAL 1900m² UND EINER VERKAUFSFLÄCHE BIS 1200m² ZULÄSSIG.
- 1.2 IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGBIET (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 4 U. 5 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO) HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB, § 18 ABS. 1 BAUNVO)

- 2.1 GEBÄUDEHÖHE:
DIE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE [GH] WIRD DURCH DIE HÖHENANGABE ÜBER N.N. FESTGESETZT. DACHAUFBAUTEN WERDEN AUF DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ANGERECHNET. VON DER FESTGESETZTEN GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG AUSGENOMMEN SIND BETRIEBSERFORDERLICHE TECHNISCHE ANLAGEN, ANLAGEN FÜR LÜFTUNG UND KÜHLUNG, SCHORNSTEINE UND BETRIEBSBEDINGTE ANTENNENANLAGEN.
- 2.2 HÖHE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS:
DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS (FERTIG FUSSBODEN) DARF IM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL (SO_E) MAXIMAL BEI 32,50m Ü.N.N. UND IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET (WA) MAXIMAL BEI 31,50 m Ü.N.N. LIEGEN.

3. STELLPLATZFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB UND § 19 ABS. 4 NR. 3 BAUNVO)

- 3.1 DIE ZULÄSSIGE VERSIEGELUNG (GESAMTGRUNDFLÄCHE DER STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND GEBÄUDE) IM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL DARF DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN VON STELLPLÄTZEN MIT IHREN ZUFahrTEN ÜBER DIE MAXIMALE GRUNDFLÄCHE HINAUS BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHENZAHLE VON 0,80 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 3.2 STELLPLÄTZE SIND AUCH INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (GEKENNZEICHNET DURCH BAUGRENZEN) ZULÄSSIG.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 92 LBO)

- 4.1 FASSADENFLÄCHEN:
ALS FASSADENMATERIAL IM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL (SO_E) IST NUR EIN ROTES SICHTMAUERWERK ZULÄSSIG. IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGBIET (WA) SIND NUR ROTES SICHTMAUERWERK UND PUTZ IN DEN FARBEN GELB UND WEISS ZULÄSSIG.
- 4.2 DACHFLÄCHEN:
IM SONDERGEBIET-EINZELHANDEL (SO_E) IST NUR EIN GENEIGTES DACH MIT EINER HAUPTDACHNEIGUNG VON 15° - 30° ZULÄSSIG. ALS DACHEINDECKUNG IN DEM SONDERGEBIET UND IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGBIET (WA) SIND NUR DACHEINDECKUNGEN AUS NICHT GLÄNZENDEN PFANNEN (BETONDACHSTEIN ODER DACHZIEGEL) IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN UND ANTHARAZIT ZULÄSSIG.

5. WERBEANLAGEN

- 5.1 NUR FÜR DAS SONDERGEBIET-EINZELHANDEL (SO_E) IST EINE FREISTEHENDE WERBEANLAGE ZULÄSSIG. DIE V.G. WERBEANLAGE IST NUR AUF EINEM DER DREI, IN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) GEKENNZEICHNETEN STANDORTE ZULÄSSIG. DIE OBERKANTE DER FREISTEHENDEN WERBEANLAGE DARF NICHT HÖHER ALS 7,50m ÜBER DER AN IHREM STANDORT VORHANDENEN GELÄNDEOBERFLÄCHE SEIN, AUSSERDEM DARF SIE NICHT GRÖßER ALS 7,50M (HÖHE) X 2,50M (BREITE) X 2,50 (TIEFE), SEIN; ALS FLÄCHE DER WERBEANLAGE GILT DAS UMSCHREIBENDE RECHTECK.
- 5.2 MEHRERE WERBEANLAGEN SIND ZU EINEM WERBEANLAGENTRÄGER ZUSAMMENZUFASSEN.
- 5.3 UNZULÄSSIG SIND:
WERBEANLAGEN MIT WECHSELNDEM ODER BEWEGTEM LICHT UND LICHTWERBUNG IN GRELLEN TÖNEN.

6. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE SCHWEDENECK

DIE FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN (BEBAUUNGSPLAN NR. 20) HABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 KEINE GÜLTIGKEIT MEHR.

7. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 15, 20 U. 25A BAUGB I.V.M. § 8A BNATSCHG)

7.1 ERHALT DES BAUMBESTANDES

DER AM 'STEINBERG' VORHANDENE BAUMBESTAND AUS KIRSCHEN IST AUS DEM GEBÄUDEBEREICH DES ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELSMARKTES HERAUS AN EINEN ANDEREN STANDORT IM PLANGEBIET ZU VERSETZEN UND DORT DAUERHAFT ZU ERHALTEN. DIE AUF DEN BEIDEN FLURSTÜCKEN 159/3 UND 323/2 STEHENDEN AUFFÄLLIGEN EINZELBÄUME (BIRKE MIT EINEM KRONENDURCHMESSER VON CA. 9 M SOWIE ESCHEN / CA. 7 M) SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. IN DER BAUPHASE SIND DIE EINSCHLÄGIGEN MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DIESER BAUMBESTANDES RECHTZEITIG VOR BEGINN DER ARBEITEN ZU ERGREIFEN. ES HANDELT SICH IM WESENTLICHEN UM FOLGENDE BESTIMMUNGEN: DIN 18920 VEGETATIONSTECHNIK IM LANDSCHAFTSBAU; SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMASSNAHMEN, SEPTEMBER 1990; RAS-LP 4 RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STRASSEN; TEIL: LANDSCHAFTSPFLEGE, ABSCHNITT 4: SCHUTZ VON BÄUMEN, VEGETATIONSBESTÄNDEN UND TIEREN BEI BAUMASSNAHMEN; FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR DAS STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, AUSGABE 1999.

7.2 SCHUTZPFLANZUNGEN

DIE 4 BIS 6 M BREITEN ABSTANDSSTREIFEN ZU DEN ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKEN AM NORDWESTLICHEN UND NORDÖSTLICHEN PLANGEBIETSRAND SIND VOLLSTÄNDIG MIT STRÄUCHERN AUS DER NACHFOLGENDEN AUSWAHLLISTE DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN. DER GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN DER STELLPLATZFLÄCHE DES SO_E-GEBIETES UND DES NORDÖSTLICHEN WA-GEBIETES IST MIT EINER MIND. 1,5 M HOHEN LAUBGEHÖLZHECKE (GGF. ALS GESCHNITTENE HECKE) AUS Z. B. HAINBUCHEN, ROTBUCHEN, WEISSDORN, LIGUSTER ZU BEPFLANZEN. DER GEMEINDEEIGENE PARKPLATZ AN DER SEESTRASSE IST VON DEM ANGRENZENDEN WA-GEBIET DURCH EINE MINDESTENS 3 M BREITE EBENERDIGE SCHUTZPFLANZUNG AUS HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN ABZUTRENNEN. GEEIGNETE GEHÖLZARTEN: HASEL, HAINBUCHEN, FELDAHORN, WEISSDORN, FELDROSE, BIBERNELLROSE, WEINROSE, WEIGELIE, KOLKWITZIE UND SPIERSTRAUCH. DIE VORGENANNTE PFLANZUNGEN SIND DURCH EINE FACHGERECHTE PFLEGE IN EINEM ORDENTLICHEN ZUSTAND ZU ERHALTEN. PFLANZGRÖSSE DER STRÄUCHER: VERPFLANZTER STRAUCH, 3 TRIEBE, 60 - 100 CM, 2 X VERPFLANZTER HEISTER, 100 - 125 CM.

7.3 STELLPLATZBEGRÜNUNG MIT BÄUMEN

DIE STELLPLATZFLÄCHE DES SO_E-GEBIETES IST MIT MIND. 14 STÜCK LAUBBÄUMEN IN EINER QUALITÄT VON 3 X VERPFLANZTER HOCHSTAMM MIT EINEM STAMM-UMFANG VON MIND. 16 - 18 CM DAUERHAFT ZU GLIEDERN UND ZU BEGRÜNEN. AM GRUNDSTÜCKSRAND SIND ZUSÄTZLICH AUF DEM MIND. 2,5 M BREITEN GRÜNSTREIFEN MIND. 6 WEITERE LAUBBÄUME DERGLEICHEN QUALITÄT ZU PFLANZEN. IM STELLPLATZBEREICH MÜSSEN ALS BAUMSTANDORTE MIND. 2,5 M X 2,5 M GROSSE WASSERDURCHLÄSSIGE, UNBEFESTIGTE PFLANZFLÄCHEN HERGESTELLT UND GEGEN ÜBERFAHREN GESICHERT WERDEN. DIE ANPFLANZUNGSPFLICHT UMFASST AUCH DIE PFLEGE SOWIE DEN ERSATZ ABGÄNGIGER BÄUME DURCH NEUPFLANZUNG IN GLEICHER GEHÖLZART UND GRÖSSE. DIE GEMEINDEEIGENE PARKPLATZFLÄCHE IST ENTSPRECHEND DEN VORGENANNTE VORGABEN MIT MIND. 14 STÜCK LAUBBÄUMEN ZU BEGRÜNEN.

7.4 PARKPLATZ- UND FUSSWEGBEFESTIGUNG

DIE GEMEINDEEIGENE PARKPLATZFLÄCHE SOWIE DER ANGRENZENDE NEUE ÖFFENTLICHE FUSSWEG SOLLN MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN BELAG WIE Z. B. SCHOTTERRASEN, WASSERGE-BUNDENE DECKE, SICKERPFLASTER BEFESTIGT WERDEN.

7.5 WANDBEGRÜNUNG

AUS SICHTSCHUTZ- ODER SCHALLSCHUTZGRÜNDE ERFORDERLICHE WÄNDE (WARENANNAHME 2) SIND ZU EINEM FLÄCHENANTEIL VON MIND. 50 % DAUERHAFT MIT PFLANZEN ZU BEGRÜNEN. SOFERN ERFORDERLICH SIND KLETTERHILFEN ANZUBRINGEN.

HINWEIS: ALLE PFLANZARTEN UND -QUALITÄTEN SOWIE AUSSAGEN ZUR PFLEGE SIND EBENFALLS DEM LANDSCHAFTSPLANERISCHEN FACHBEITRAG ZU ENTNEHMEN.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§9 (1) NR. 24 BAUGB)

ZUM SCHUTZ DER BEBAUUNG DER NACHBARSCHAFT VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IST EINE BESCHRÄNKUNG DER BELIEFERUNGSZEITEN ZU WARENANNAHMEN 1 UND 2 AUF DIE BEURTEILUNGSZEIT TAG NOTWENDIG. DABEI MÜSSEN FOLGENDE LIEFERZEITEN EINGEHALTEN WERDEN:

WARENANNAHME 1 - NORDÖSTLICHE GEBÄUDESEITE:

06.00 BIS 07.00 UHR (IN DER RUHEZEIT) 1 LIEFERFAHRZEUG
07.00 BIS 20.00 UHR (AUßERHALB DER RUHEZEIT) BIS 6 LIEFERFAHRZEUGE

WARENANNAHME 2 - SÜDWESTLICHE GEBÄUDESEITE:

06.00 BIS 07.00 UHR (IN DER RUHEZEIT) 1 LIEFERFAHRZEUG
07.00 BIS 20.00 UHR (AUßERHALB DER RUHEZEIT) BIS 2 LIEFERFAHRZEUGE

ZUM SCHUTZ DER BEBAUUNG DER NACHBARSCHAFT IST ZUSÄTZLICH DIE WARENANNAHME 1 EINZUHAUSEN UND DER NEUBAU EINER LÄRMSCHUTZWAND MIT EINER MINDESTHÖHE VON 2,0 M AN DER WARENANNAHME 2 IN VERLÄNGERUNG DES VERKAUFSGEBÄUDES HERZUSTELLEN. DIE LÄRMSCHUTZWAND IST ABSORBIEREND AUSZUBILDEN UND MUSS EIN MINDESTGEWICHT VON 10 KG/M² AUFWEISEN. ES IST DARAUFGU ZU ACHTEN, DASS DIE VERBINDUNGEN LÜCKENLOS HERGESTELLT WERDEN UND EINE LÜCKENLOSE VERANKERUNG IM BODEN GEWÄHRLEISTET IST. AUSNAHMEN VON DEN FESTSETZUNGEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN, SOWEIT DURCH EINEN ANERKANNTEN SACHVERSTÄNDIGEN NACHGEWIESEN WIRD, DASS GERINGERE MASSNAHMEN AUSREICHEN.

9. FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTDREIECKE (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (SICHTFLÄCHEN) SIND VON JEGLICHEN BAULICHEN ANLAGEN FREIZUHALTEN. BEPFLANZUNGEN UND EINFRIEDUNGEN VON MEHR ALS 0,70 M HÖHE UND DIE ANORDNUNG VON PARKPLÄTZEN SIND UNZULÄSSIG.