

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 6 NR. 1 UND § 4 BAUNVO)

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS §1 ABS. 6 NR. BauNVO DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 U. 3 BAUNVO NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE UND DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS 5 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHENNUTZUNG (§9 ABS. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB, § 18 ABS. 1 BAUNVO)

GEBÄUDEHÖHE:

DIE FESTGESETZTEN MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHEN WERDEN FÜR DIE GEBÄUDE DURCH DIE HÖHENANGABE ÜBER N.N. FESTGESETZT. DIE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE DARF AUSNAHMSWEISE DURCH UNTERGEORDNETE BAUTEILE ODER TECHNISCHE ANLAGEN (SCHORNSTEINE, ANTENNENANLAGEN, LÜFTUNGSANLAGEN) ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIE GEBÄUDEHÖHE WIRD DURCH DIE OBERKANTE DES DACHES BEGRENZT. EINE ÜBERSCHRITTUNG DURCH DACHAUFBAUTEN ODER DACHGAUBEN IST NICHT ZULÄSSIG.

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

3.1 FASSADEN:

ALS FASSADENMATERIAL IST AN MINDESTENS 60% DER FASSADENFLÄCHE NUR ROTES SICHTMAUERWERK UND PUTZ IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN, WEISS, GELB UND GRAU ZULÄSSIG.

3.2 DACHNEIGUNG:

ES SIND AUF DEN BAUFLÄCHEN 1, 3 UND 4 GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 25° - 45° ZULÄSSIG. FÜR DACHAUFBAUTEN UND UNTERGEORDNETE ANBAUTEN UND NEBENANLAGEN IST EINE ABWEICHENDE DACHNEIGUNG ZULÄSSIG.

AUF DER BAUFLÄCHE 2 IST EIN GENEIGTES DACH MIT EINER MAXIMALEN DACHNEIGUNG VON 25° ZULÄSSIG.

3.3 DAS ERSCHEINUNGSBILD (ÄUSSERE FASSADEN- UND GEBÄUDEGESTALTUNG, GEBÄUDEFORM UND MATERIAL) DER ZUSAMMENGEHÖRENDEN DOPPELHAUSSCHEIBEN UND HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER) SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

3.4 ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND NEBENANLAGEN/ ABSTELLRÄUME SIND NUR IN HOLZBAUWEISE MIT EINER MAXIMALEN DACHNEIGUNG VON 15° ZULÄSSIG. DIE ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZE (CARPORTS) DÜRFEN MAXIMAL AN ZWEI GEBÄUDESEITEN DURCH WÄNDE VOLLSTÄNDIG GESCHLOSSEN SEIN.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND IHRE ZUFahrTEN (TIEGARAGE) (§9 ABS. 1 NR. 9 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) SIND NUR INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND IN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZEN) ZULÄSSIG. NEBENANLAGEN UND ABSTELLRÄUME (AUCH DIE GENEHMIGUNGSFREIEN BAULICHEN ANLAGEN GEM. LBO-SH) SIND NUR BIS ZU EINER GRÖSSE VON 10 M² AUF DER GRUNDSTÜCKSLÄCHE ZULÄSSIG.

5. FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 20 UND DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 DER GEMEINDE SCHWEDENECK

DIE FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 20 UND DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 HABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 KEINE GÜLTIGKEIT MEHR.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN I.D. BAUGEBIETEN (§ 9 ABS.1 NR. 3 UND 6 BauGB)

6.1 AUF DER BAUFLÄCHE 1 (BFL 1) SIND MAXIMAL ZWEI [2] WOHNUNGEN PRO EINZELHAUS [E] UND EINE [1] WOHNUNG PRO DOPPELHAUSSCHEIBE [D] ZULÄSSIG.

6.2 AUF DER BAUFLÄCHE 2 (BFL 2) SIND VIERZEHN [14] WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

6.3 AUF DER BAUFLÄCHE 3 (BFL 3) SIND MAXIMAL SECHS [6] WOHNUNGEN PRO EINZELHAUS [E] UND EINE [1] WOHNUNG PRO DOPPELHAUSSCHEIBE [D] ZULÄSSIG.

6.4 AUF DER BAUFLÄCHE 4 (BFL 4) SIND EINE [1] WOHNUNG PRO HAUSGRUPPENSCHIEBE (REIHENHAUS) [H] ZULÄSSIG.

7. MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

EINE ÜBERBAUUNG DES IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN GEHRECHTES (GEPLANTER FUSSWEG) IST NICHT ZULÄSSIG.

8. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB i.V. § 8 BNATSCHG UND § 1 BauGB)

8.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN:

AN DEN FESTGESETZTEN BAUMSTANDORTEN SIND ANPFLANZUNGEN VON STANDORTGERECHTEN, HEIMISCHEN LAUBBÄUMEN MIT EINEM MINDESTDURCHMESSER VON 16 CM VORZUNEHMEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN, ABGÄNGIGE SIND ZU ERSETZEN. BAULICHE ANLAGEN JEDLICHER ART SOWIE FLÄCHENVERSIEGELUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

8.2 SCHUTZPFLANZUNGEN:

IM SÜDLICHEN BEREICH ENTLANG DES RADWEGES IST AUS SICHTSCHUTZGRÜNDEN DIE FLÄCHE DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN. ZULÄSSIG SIND NUR HEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE. DIE ANPFLANZUNGEN SIND DURCH FACHGERECHTE PFLEGE IN EINEM ORDENTLICHEN ZUSTAND ZU ERHALTEN UND BEI ABGANG ZU ERSETZEN.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

IN DEN BAUFLÄCHEN 3 UND 4 AN DER ECKERNFÖRDER STRASSE MUSS, ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRLÄRM, FÜR ALLE ZU DEN VERKEHRSWEGEN (ZUR ECKERNFÖRDER STRASSE) GELEGENEN AUFENTHALTSRÄUME DAS ERFORDERLICHE RESULTIERENDE SCHALLDÄMM-MAß $R'_{w,RES}$ DER GESAMTEN AUßENFLÄCHE MINDESTENS 35dB BETRAGEN. DAS ERFORDERLICHE SCHALLDÄMM-MAß IST DURCH ALLE UMFASSUNGSBAUTEILE EINES SCHUTZBEDÜRFTIGEN RAUMES GEMEINSAM ZU ERBRINGEN. FOLGENDE MINDEST-SCHALLDÄMM-MAßE SIND EINZUHALTEN:

- AUßENWÄNDE, GAUBEN UND DACHFLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN: $R_w = 40$ dB
- FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN $R_w = 30$ dB

SIND SCHALLDÄMMENDE FENSTER ERFORDERLICH, SO IST FÜR SCHLAFRÄUME ZUSÄTZLICH EINE SCHALLDÄMMENDE LÜFTUNG VORZUSEHEN.

AUSNAHMEN VON DEN FESTSETZUNGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN, SOWEIT DURCH EINEN ANERKANNTEN SACHVERSTÄNDIGEN NACHGEWIESEN WIRD, DASS GERINGERE MAßNAHMEN AUSREICHEN. WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN SIND DEM SCHALLGUTACHTEN VOM 27.03.2009 ZU ENTNEHMEN.