

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 DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS §1 ABS. 6 NR. BauNVO DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 UND 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 Nr. 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. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE SOWIE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 19 UND § 23 BAUNVO)

IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH IST BEI DER ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE BZW. DER MAXIMALEN ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE GEM. § 19 ABS. 3 BAUNVO DER FLÄCHENANTEIL DER FESTGESETZTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN NICHT MITZURECHNEN. FÜR DIE BERECHNUNG IST DAHER NUR DER GRUNDSTÜCKSBEREICH (GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN) OHNE DIE FESTGESETZTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MAßGEBEND. EINE BEBAUUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IST NUR DURCH NEBENANLAGEN (AUCH DEN GENEHMIGUNGSFREIEN GEM. LBO-SH) BIS ZU EINER MAXIMALEN GRÖÖE VON 30M² ZULÄSSIG.

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 LBO)

4.1 FASSADEN:

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

4.2 DACHNEIGUNG:

ES SIND AUF ALLEN BAUFLÄCHEN GENEIGTE DÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON MAXIMAL 45° ZULÄSSIG. FÜR DACHAUFBAUTEN UND UNTERGEORDNETE ANBAUTEN UND NEBENANLAGEN IST EINE ABWEICHENDE DACHNEIGUNG ZULÄSSIG.

4.3 DACHEINDECKUNGEN:

ALS DACHEINDECKUNGEN SIND NUR NICHT GLÄNZENDE DACHEINDECKUNGEN IN DEN FARBEN ROT UND ROTBRAUN ZULÄSSIG.

4.4 DAS ERSCHEINUNGSBILD (ÄUSSERE FASSADEN- UND GEBÄUDEGESTALTUNG, GEBÄUDEFORM UND MATERIAL)

DIE ZUSAMMENGEHÖRENDEN DOPPELHAUSSCHEIBEN UND HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSER) SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

5. FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 20 UND DER 1. UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 DER GEMEINDE SCHWEDENECK

DIE FESTSETZUNGEN AUS DEM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 20 UND DER 1. UND 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 HABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 KEINE GÜLTIGKEIT MEHR.

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

ES SIND MAXIMAL ZWEI [2] WOHNUNGEN PRO EINZELHAUS [E] UND EINE [1] WOHNUNG PRO DOPPELHAUSSCHEIBE [D] ZULÄSSIG.

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

7.1 BEGRÜNUNG DER STELLPLATZ- UND PARKPLATZANLAGEN

BEI DEN AUSGEWIESENEN PARKPLÄTZEN SIND DIE RÜCKWÄRTIGEN FLÄCHEN AUS SICHTSCHUTZGRÜNDEN DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN MIT STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. BEI ABGANG SIND DIESE ZU ERSETZEN.

7.2 ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE SIND FLÄCHENDECKEND ZU ERHALTEN UND BEI ABGANG DURCH HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE PFLANZEN ZU ERSETZEN. DIESE FLÄCHEN SIND VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG UND VERSIEGELUNG FREIZUHALTEN.

DIE IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARK BEFINDLICHEN BÄUME UND GEEHÖLZSTREIFEN SOLLEN ERHALTEN UND BEI ABGANG DURCH STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE ANGEMESSEN ERSETZT WERDEN.

7.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

AUF DEN FESTGESETZTEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN (PG) MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „PRIVATE GRÜNFLÄCHE“ SIND NUR GENEHMIGUNGSFREIE BAULICHE ANLAGEN GEM. LBO-SH BIS ZU EINER GRÖÖSE VON 30 M² ZULÄSSIG.

7.4 SCHUTZ DES BODEN- UND WASSERHAUSHALTS (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

GEHWEGE, ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE UND PARKPLÄTZE IM PLANGELTUNGSBEREICH SIND IN WASSER- UND LUFTDURCHLÄSSIGEM BAUART HERZUSTELLEN.

7.5 VERSICKERUNG DES REGENWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

DAS REGENWASSER (UNBELASTETES OBERFLÄCHENWASSER) IST AUF DEM GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN, SO FERN DIE BODENVERHÄLTNISSE UND GRUNDSTÜCKSGRÖÖSEN DIES ZULASSEN. EINE DAUERHAFT E GRUNDWASSERABSENKUNG BZW. – ABLEITUNG DURCH KELLERDRAINAGEN IST UNZULÄSSIG.

7.6 FLÄCHEN FÜR DEN WALD

DIE IM WESTLICHEN TEIL DES PLANGELTUNGSBEREICHES LIEGENDE CA. 3400 M² GROSSE WALDFLÄCHE AUS LAUBGEHÖLZEN IST FÜR DEN AUSGLEICH WEITHIN IN EINEM NATURNAHEN ZUSTAND ZU ERHALTEN UND ZU ENTWICKELN.

HINWEIS: EXTERNER AUSGLEICH

DER AUS DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 RESULTIERENDE NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICH WIRD AUF DEM GEMEINDEEIGENEN FLURSTÜCK 6/2 IM ORTSTEIL KUH HOLZBERG (GEMARKUNG BIRKENMOOR) ERBRACHT. DIE 1,637 HA GROSSE FLÄCHE WIRD DERZEIT ALS ACKER GENUTZT UND SOLL UNTER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN GESICHTSPUNKTEN AUFGEWERTET WERDEN. DIE ANLAGE EINER WALDFLÄCHE UND EINER BAUMREIHE, DIE SCHAFFUNG VON SUKZESSIONSBEREICHEN UND EINE GEWÄSSERANLAGE BZW. DIE SCHAFFUNG EINER FEUCHTSENKE SIND VORGEGEHEN. STELLENWEISE SOLLEN OBSTBÄUME GEPFLANZT WERDEN. DIE GESAMTFLÄCHE WIRD ENTSPRECHEND DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN ZIELSETZUNG VOLLSTÄNDIG HERGERICHTET UND DAS DARAUS RESULTIERENDE GUTACHTEN BEI DIESEM EINGRIFFSVORHABEN VERWENDET. EIN ANTEIL VON 1200 M² WURDE BEREITS FÜR DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 BENÖTIGT. DER TATSÄCHLICHE BEDARF AN KOMPENSATIONSFLÄCHE WIRD IM WEITEREN VERFAHREN ERMITTELT UND IM PARALLEL BEARBEITETEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAG DOKUMENTIERT.