

SATZUNG

DER GEMEINDE SCHWEDENECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

1 SICHTFLÄCHEN

IN DEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN SIND INNERHALB DER SICHTFLÄCHEN EINFRIEDIGUNGEN UND BEPFLANZUNGEN ÜBER 70 cm HÖHE ÜBER DER OBERKANTE DES ANGRENZENDEN FAHRBAHNABSCHNITTES UNZULÄSSIG.

2 SPIELHALLEN

INNERHALB DES GESAMTEN PLANGEBIETS SIND SPIELHALLEN UND ÄHNLICHE UNTERNEHMUNGEN, DIE DER AUFSTELLUNG VON SPIELGERÄTEN MIT UND OHNE GEWINNMÖGLICHKEIT DIENEN, SOWIE VERKAUFSRÄUME UND VERKAUFSFLÄCHEN, VORFÜHR- ODER GESCHAFTSRÄUME, DEREN ZWECK AUF DEN VERKAUF VON ARTIKELN, AUF DARSTELLUNGEN ODER AUF HANDLUNGEN MIT SEXUELLEM CHARAKTER AUSGERICHTET IST, UNZULÄSSIG.

3 WA-GEBIETE, TEILGEBIETE 3 UND 4

AUSSENWÄNDE:
VERBLENDMAUERWERK, 30% DER AUSSENWANDFLÄCHEN KANN IN ANDEREN MATERIALIEN ERSTELLT WERDEN.

SOCKELHÖHE:
SOCKELHÖHE (= OBERKANTE FUSSBODEN ERDGESCHOSS) DIE SOCKELHÖHE DARF FÜR ALLE BAULICHEN ANLAGEN NICHT HÖHER ALS 25 cm ÜBER DER OBERKANTE DER ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE / ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE LIEGEN.

DÄCHER:
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG MAX. 45°;
DACHEINDECKUNG: DACHPFANNEN, ROT, ROT-BRAUN;
FIRSTHÖHE MAX. 8.50m ÜBER SOCKELHÖHE; DREMPEL MAX. 25 cm ÜBER OBERKANTE DECKE ERDGESCHOSS.

4 WA-GEBIETE, TEILGEBIETE 1 UND 2

AUSSENWÄNDE:
VERBLENDMAUERWERK, FARBE: ROT, ROT-BRAUN;
30% DER AUSSENWANDFLÄCHEN KANN IN ANDEREN MATERIALIEN UND FARBEN ERSTELLT WERDEN.

SOCKELHÖHE:
DIE SOCKELHÖHE DARF FÜR ALLE BAULICHEN ANLAGEN NICHT HÖHER ALS 25 cm ÜBER DER OBERKANTE DER ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE V 2 LIEGEN.

DÄCHER:
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG MAX. 25°;
DACHEINDECKUNG: DACHPFANNEN, FARBE: ROT, ROT-BRAUN; DREMPEL MAX. 25 cm ÜBER OBERKANTE DECKE OBERGESCHOSS; FIRSTHÖHE MAX. 8.50m ÜBER SOCKELHÖHE.

5 GARAGEN, STELLPLATZE, NEBENANLAGEN, TEILGEBIETE 1 BIS 4:

FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN GELTEN DIE O.G. BAUVORSCHRIFTEN. DABEI SIND DIESE BAULICHEN ANLAGEN DEM DAZUGEHÖRIGEN HAUPTGEBÄUDE IN MATERIAL UND FARBE ANZUPASSEN, ABWEICHEND DAVON SIND FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN DIE AUSSENWÄNDE AUCH IN ANDEREN MATERIALIEN UND FARBEN ZULÄSSIG, WENN EINE GANZFLÄCHIGE BEGRÜNUNG DER WÄNDE DURCH RANGEWÄCHSE, HECKEN O.A. BEPFLANZUNGEN ERFOLGT, DIE ZULÄSSIGE DACHHÖHE DIESER BAULICHEN ANLAGEN WIRD AUF MAX. 3.50m ÜBER OBERKANTE GELÄNDE BEGRENZT. FÜR DIE TEILGEBIETE 3 UND 4 SIND STELLPLATZE UND GARAGEN NUR IM VORGARTENBEREICH BZW. NEBEN DEM HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG (FLÄCHE ZWISCHEN STRASSE UND HAUPTGEBÄUDE). FÜR DIE TEILGEBIETE 1 UND 2 SIND STELLPLATZE UND GARAGEN NUR IM BEREICH DER FESTGESETZTEN GARAGENFLÄCHEN ZULÄSSIG. DIE GARAGEN DER HAUSGRUPPEN -REIHENHAUSER- IN DEN TEILGEBIETEN 1 UND 2 SIND AUCH ALS ÜBERDACHTE STELLPLATZE (CARPORTS) ZULÄSSIG, WOBEI SEITENWÄNDE UND DACHFLÄCHEN Z.B. DURCH KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN SIND. FÜR DIE TEILGEBIETE 1 UND 2 SIND GEM. SCHNITTDARSTELLUNG 2-2 AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE SICHTSCHUTZWÄNDE /-MÄJERN BIS ZU 2m HÖHE ÜBER GELÄNDE ZULÄSSIG, DIE Z.B. DURCH KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN SIND.
FÜR DIE TEILGEBIETE 1-4 SIND GARAGEN AUCH IM HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG.

6 SO-GEBIET, TEILGEBIET 8

DAS SONDERGEBIET GEM. §11 BauNVO WIRD INNERHALB DES TEILGEBIETS 8 ALS GEBIET FÜR DEN GEWERBLICHEN FREMDENVERKEHR, VERSORGUNG UND DIENSTLEISTUNG FESTGESETZT. ZULÄSSIG SIND BAULICHE ANLAGEN, DIE DIESER ZWECKBESTIMMUNG UND ZUSÄTZLICH DER ALLGEMEINEN WOHNUNGSNUTZUNG GEMÄSS NACHFOLGENDER GLIEDERUNG DIENEN:

IM ERDGESCHOSS:

- 6.1 VERKAUFSRÄUME UND LÄDEN BIS INSGESAMT MAX. 700 m² VERKAUFSFLÄCHE JE LADENBETRIEB (BEZOGEN AUF DAS TEILGEBIET 8).
- 6.2 RESTAURATIONS- UND VERSAMMLUNGSRÄUME
- 6.3 BÜROS
- 6.4 RÄUME FÜR VERWALTUNG
- 6.5 ERFORDERLICHE ZUBEHÖRRÄUME, WIE TECHNIK, PERSONALAUFENTHALT, BETRIEBSWOHNUNG ETC.

IM OBERGESCHOSS / DACHRAUM:

ZULÄSSIG SIND DIE NUTZUNGEN WIE IM ERDGESCHOSS GEM. 6.1 BIS 6.5 UND ZUSÄTZLICH DAS ALLGEMEINE WÖHNEN MIT FOLGENDEN EINSCHRÄNKUNGEN:

VERKAUFSFLÄCHEN SOLLTEN SICH AUF DAS ERDGESCHOSS BESCHRÄNKEN. IM OBERGESCHOSS SIND NUR VERKAUFSFLÄCHEN BIS MAX. 100 m² PRO BETRIEB FÜR Z.B. FRISÖR, BLUMENLADEN ETC. ZULÄSSIG.

INNERHALB DES DACHRAUMES SIND VERKAUFSFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG.

INNERHALB DES TEILGEBIETS 8 IST EINE NUTZUNG ALS HOTEL NICHT ZULÄSSIG.

ENTLANG DER BAULINIE SIND DIE MIT GEH- U. LEITUNGSRECHTEN FESTGESETZTEN FLÄCHEN ALS ARKADEN / KOLONNADEN (ÜBERDACHTER SÄULENGANG) MIT EINER LICHTEN HÖHE VON MIN. 2.50m AUSZUBILDEN.

DÄCHER: DACHNEIGUNG MAX. 45°; DREMPEL MAX. 25 cm ÜBER OBERKANTE DECKE OBERGESCHOSS; FIRSTHÖHE MAX. 11m ÜBER OBERKANTE VERKEHRSFLÄCHE STRASSE V 10.

7 SO-GEBIET, TEILGEBIET 9 -HOTEL-

DAS SONDERGEBIET GEM. §11 BauNVO WIRD INNERHALB DES TEILGEBIETS 9 ALS GEBIET FÜR DEN FREMDENVERKEHR, FÜR DIE FREMDENVERKEHRSEINRICHTUNGEN UND FÜR DIE HOTELNUTZUNG FESTGESETZT. ZULÄSSIG SIND NUR BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN, DIE DEM GEWERBLICHEN FREMDENVERKEHR NEBST GASTRONOMIE UND HOTELNUTZUNG DIENEN, SOWIE NUTZUNGEN GEM. NACHFOLGENDER GLIEDERUNG:

- 7.1 RÄUME FÜR DIE ALLGEMEINE UND DAUERENDE WOHNUNGSNUTZUNG, AUSGENOMMEN BETRIEBSWOHNUNGEN, SIND NICHT ZULÄSSIG.
ZULÄSSIG SIND:
- 7.2 NICHT SELBSTÄNDIGE APPARTEMENTS, MAX. 80
- 7.3 RESTAURATIONS- UND VERSAMMLUNGSRÄUME
- 7.4 VERKAUFSRÄUME BIS MAX. 120 m² VERKAUFSFLÄCHE
- 7.5 ERFORDERLICHE BETRIEBSWOHNUNGEN
- 7.6 ERFORDERLICHE ZUBEHÖRRÄUME (Z.B. TECHNIK, PERSONALAUFENTHALT ETC.)

IM TEILGEBIET 9 SIND RÄUME FÜR DEN DAUERNDEN AUFENTHALT VON MENSCHEN UNTERHALB DES ERDGESCHOSSES NICHT ZULÄSSIG.

DIE VERKEHRSRECHTLICHE ANBINDUNG DES HOTELS IM TEILGEBIET 9 IST NUR ZULÄSSIG ÜBER DIE FESTGESETZTE VERKEHRSFLÄCHE V 10 / BZW. DAS NACH NORDEN ANSCHLIESSENDE GFL.-RECHT.

DÄCHER:
DACHNEIGUNG 25°;
SATTEL- UND PULTDACH;
DACH-/ GEBÄUDEHÖHE ÜBER OBERKANTE VERKEHRSFLÄCHE V 10 MAX. 11 m.

8 GARAGEN, STELLPLATZE UND TIEFGARAGEN, TEILGEBIETE 8 UND 9:

TIEFGARAGEN WERDEN IN DEN TEILGEBIETEN 8 UND 9 NICHT AUF DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSS ANGERECHNET. VON DEN TIEFGARAGEN DES TEILGEBIETS 8 DÜRFEN KEINE ÖFFNUNGEN (AUSGENOMMEN FLUCHTTÜREN UND ZULUFTÖFFNUNGEN) ZUM TEILGEBIET 7 HIN ANGELEGT WERDEN; TEILGEBIET 9: KEINE ÖFFNUNGEN ZUM TEILGEBIET 6 HIN.

9 ABWEICHENDE BAUWEISE

FÜR DIE ABWEICHENDE BAUWEISE (TEILGEBIET 9) GELTEN DIE BESTIMMUNGEN DER OFFENEN BAUWEISE MIT DER AUSNAHME, DASS DIE BAULÄNGE BIS ZU 70 m BETRAGEN DARF.

10 BAUFLÄCHE MARKTPLATZ

FÜR DIE FESTGESETZTE ÜBERBAUBARE FLÄCHE INNERHALB DER VERKEHRSFLÄCHE V 9 GILT:
EINGESCHOSSIG; ZULÄSSIGE NUTZUNGEN: FREMDENVERKEHRSEINRICHTUNGEN, KIOSK, INFORMATION- UND WARTERAUM (BUS).

11 BEPFLANZUNGEN, GRÜNFLÄCHEN

FÜR DIE FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GILT:

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON STANDORTGERECHTEN; HEIMISCHEN GEHÖLZEN, BERGAHORN, ROTBUCHEN, STIELEICHE, ESCHEN, HAINBUCHEN, SÜSSKIRSCHEN, EBERESCHEN, FELDAHORN, SCHLEHDORN, HASEL, WEISSDORN, PFAFFENHÜTCHEN, FAULBAUM, KORNELKIRSCHEN, HUNDSROSE;
HEISTER, 150-200 cm, 2 x v. O.B., MIN. 1 PFLANZE JE m².

FÜR DIE BÄUME IM STRASSENRAUM SIND UNBEFESTIGTE PFLANZFLÄCHEN ANZULEGEN. INNERHALB DER STELLPLATZFLÄCHEN IST JE 5 STELLPLATZE EIN BAUM ZU PFLANZEN. INNERHALB DER TEILGEBIETE 3 UND 4 SIND JE GRUNDSTÜCK MIN. ZWEI OBSTHÖCHSTÄMME ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN.

INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND GRÄBEN UND TEICHE ZUM ABFLUSS DES REGENWASSERS ZULÄSSIG. DAS REGENWASSER IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN, SOFERN DIES SCHADLOS MÖGLICH IST. DIE WEGE IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND WASSERGEBUNDEN AUSZUFÜHREN.

12 LANDSCHAFTSPFLEGE §9(1)20

FÜR DIE GEM. §9(1)20 BauGB FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GILT:

- 12.1 ANLAGE EINER WALDFLÄCHE (ROTBUCHE, STIELEICHE, ESCHEN, HAINBUCHEN, FAULBAUM, HOLUNDER, KIRSCHEN, HUNDSROSE, HIMBEERE)
- 12.2 ANLAGE EINER MÄHWIESE (LANDSCHAFTSRASEN)
- 12.3 ERHALTUNG DER BEPFLANZTEN HANGKANTE
- 12.4 ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN UND PFLANZFLÄCHEN.

13 ZAHL DER WOHNUNGEN

INNERHALB FOLGENDER TEILGEBIETE WIRD DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN / APPARTEMENTS BEGRENZT:

TEILGEBIETE 1, 2, 3,
3.1-3.3, 4, 4.1-4.4: MAX. 2 WE JE EINZELHAUS, JE DOPPELHAUSHÄLFTE UND JE REIHENHAUS-EINZELELEMENT

TEILGEBIET 8: MAX. 40 WE

TEILGEBIET 9: MAX. 80 APP. (80 APPARTEMENTS)

