



# ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Offene Bauweise
  - Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform /Dachneigung	Bauweise

(Beschreibung siehe Textteil)

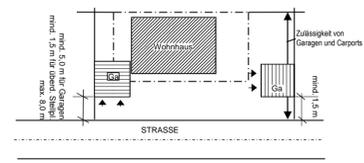
  - 30-45° Dachneigung
- Verkehrsräume**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Gehwegfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplätze
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.**
  - Wasserschutzgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Erhaltung: Bäume
  - Naturpark
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
  - Umgrenzung Mittelsteinzeitliche Siedlung
  - Bodendenkmal
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
  - Erdgesch. - Rohfußbodenhöhe über NN mit Stellung der baulichen Anlage
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Lärmschutz
  - unverbindlicher Vorschlag für neue Grenzen
  - aufzuhebende Baugrenze
  - Abgrenzung der aufzuhebenden Fläche

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:**
- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
  - BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
  - PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 Seite 58),
  - BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
  - UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
  - LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „LANGÄCKER“ rechtsverbindlich seit dem 28.09.1992 maßgebend, mit Ausnahme der folgend geänderten bzw. neuen Festsetzungen:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
  - 1.4 alt (entfällt) NEBENANLAGEN** Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
  - 1.4 neu NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen - zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
  - 1.5 alt (entfällt) GARAGEN** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der Mindestabstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5,00m betragen. Ein größerer Abstand ist nur zulässig, wenn die Anordnung der Baugrenze dieses bedingt. Ausnahmsweise kann die Baurechtsbehörde einen bis zu 2m größeren Abstand zulassen, sofern dies städtebaulich sinnvoll ist.
  - 1.5 neu FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze, höchstens jedoch von 8,00 m einzuhalten (siehe Systemskizze).
  - 1.6 neu HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Einscrib im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.
  - 1.14 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)** Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
  - 1.14.1 neu FÜR EINZELBÄUME**
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
  - 2.10 alt (entfällt) STELLPLÄTZE** Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze, jedoch pro Gebäude mind. 2 Stellplätze erforderlich. Stellplätze können auch wasserdurchlässig (Schotter, Kies, Rasengittersteine, Rasenpflaster o. ä.) angelegt werden, wobei dann auf eine Bircorinne verzichtet werden kann.
  - 2.10 neu GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)** Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- ANLAGEN**
  - Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Umlandstraße 39, 73557 Mutlangen vom 09.04.2018
- VERFAHRENSVERMERKE**
  - 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 + 3 BauGB) vom 09.04.2018
  - 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§§ 2 + 3 BauGB) am 19.04.2018
  - 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 30.04.2018 bis 01.06.2018
  - 4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) vom 19.09.2018
  - 5. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung vom 18.10.2018



Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung Gschwend, den .....

Planbearbeiter Mutlangen, den 09.04.2018

LK&P. INGENIEURE GBR, Umlandstraße 39 73557 MUTLANGEN TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70 post@lkp-ingenieure.de

Walmi  
Unterschrift

Bürgermeister Hald

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Gschwend, den .....

Bürgermeister Hald

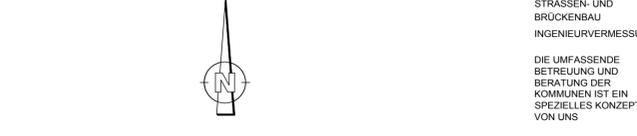
GEMEINDE : GSCHWEND  
GEMARKUNG : FRICKENHOFEN  
FLUR : 0 (FRICKENHOFEN)  
KREIS : OSTALBKREIS

## LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

# "LANGÄCKER, 1. ÄNDERUNG"

M 1 : 500

### Verfahren gemäß § 13 BauGB



ANERKANT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 09.04.2018

Walmi