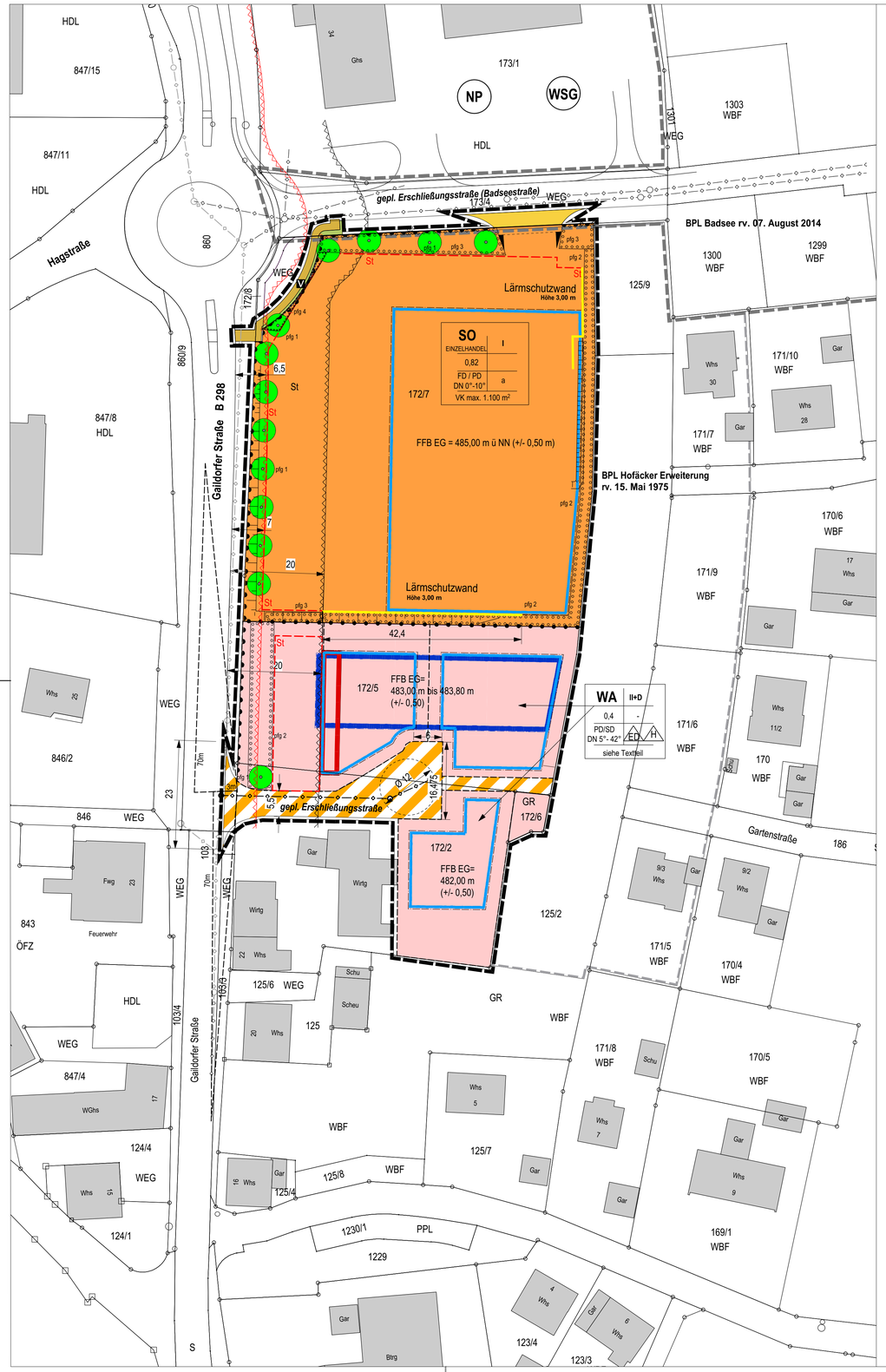


Zeichnerische Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen

LEGENDE:

NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel:

SO oder WA	I oder II+D
0,8 oder 0,4	
FD/PD/SD 0°-42°	ED H

VK max. 1.100 m²
max. TH und max. FH siehe Textteil

Bedeutung:

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

Zweckbestimmung, Einschränkung
max. Verkaufsfläche ..... m²
Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)
Beschreibung siehe Textteil

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 1-15 BauNVO):

Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
Sondergebiet mit konkreter Zweckbestimmung: SO Einzelhandel
Zulässigkeit siehe Planungsrechtliche Festsetzungen.

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BauGB + §§ 16-21 a BauNVO):

0,82 / 0,4 — Grundflächenzahl, (GRZ, § 19 BauNVO)

I / II+D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, (GFZ, § 20 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) NR. 2 BauGB + §§ 22-23 BauNVO):

a — abweichende Bauweise

ED H — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze

FD / PD / SD — Flachdach, Pultdach, Satteldach mit Neigungswinkel

St — Flächen für Stellplätze und deren notwendigen Zufahrten im SO und WA

FFB EG — Fertigfussbodenhöhe im Erdgeschoss über NN

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) , Nr. 26 BauGB):

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: Mischverkehrsfläche

Gehwegflächen

V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

70m — Sichtfeld, das von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten ist.

Zu- bzw. Abfahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABLUSSES: (§ 9 (1) Nr. 14, Nr. 16 + Nr. 20 BauGB):

WSG — Wasserschutzgebiet
Tiefenbrunnen Gerenbühl und
Rotwiesen, Schutzzone III B

6. VERSORUNGSANLAGEN (§ 9 (1) NR. 12 +14 BauGB):

Bestehender Kanal

Geplanter Kanal

7. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE + ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 + § 1a BauGB):

Pflanzgebot für Einzelbäume privat - pfg 1

Flächen mit Pflanzgebot - pfg 2 / pfg 3 / pfg 4

NP — Naturpark

8. PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan "Badsee"

Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan "Hofäcker"

Grenzen unterschiedlicher Nutzung

geplante Grundstücksgrenzen

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Bestehende Gebäude

best. Grundstücksgrenzen

Abgrenzung Anbauverbotszone
7,00 m vom Straßenrand

Abgrenzung Anbauverbotszone
20 m vom Straßenrand
Gemäß § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Lärmschutzwand
(siehe Pkt. 12. Immissionsschutz in den textlichen Festsetzungen)

blau markierter Bauraum (siehe Pkt. 12. Immissionsschutz in den textlichen Festsetzungen)

rot markierter Bauraum (siehe Pkt. 12. Immissionsschutz in den textlichen Festsetzungen)

UMFANG DIESER SATZUNG:

Die Satzung besteht aus diesem Planteil vom 30.08.2021 und aus dem zugehörigen Textteil vom 30.08.2021, redaktionell geändert 13.12.2021

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gschwend hat in seiner Sitzung vom 08.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße" und "Wohngebiet an der Gaildorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2017 hat in der Zeit vom 29.05.2017 bis 26.06.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2017 hat in der Zeit vom 29.05.2017 bis 26.06.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 17.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 30.12.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 30.12.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 30.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 öffentlich ausgelegt.

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Gschwend hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2021 den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße und Wohngebiet an der Gaildorfer Straße " gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.08.2021, redaktionell geändert 13.12.2021 als Satzung beschlossen.

....., den .....
Gemeinde Gschwend

..... (Siegel)
Christoph Hald, Bürgermeister

9. Ausgefertigt:

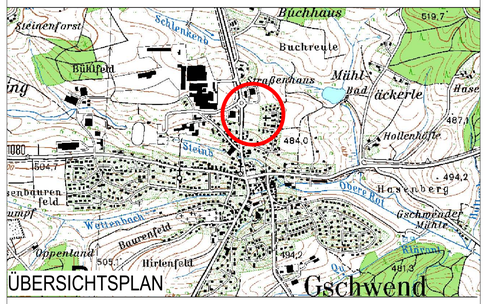
....., den .....
Gemeinde Gschwend

..... (Siegel)
Christoph Hald, Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....
Gemeinde Gschwend

..... (Siegel)
Christoph Hald, Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN Gschwend

Gemeinde: Gschwend
Gemarkung: Gschwend
Landkreis: Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN "Sondergebiet Einzelhandel an der Badseestraße" und "Wohngebiet an der Gaildorfer Straße"

Masstab 1: 500

Fassung: 30.08.2021, redaktionell geändert 13.12.2021

NORD

Plangröße: 0,95 x 0,59 m

Manfred Jahnke Dipl.Ing. FH
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
74629 Pfedelbach, Goethestr. 11
TEL 07941-8806 FAX 07941-9631777
E-MAIL: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de

Bearbeiter:	Planfassung:	Änderung:
MJ/GS	3/1	