



### Legende

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

#### Art der baulichen Nutzung

- MU Urbane Gebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

#### Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Radschnellweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Platz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Private Verkehrsflächen

- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Öffentliche Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Uferböschung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Festsetzung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - plg1: Straßensäume (Pflanzliste 1)
  - plg2: Platzsäume (Pflanzliste 1)
  - plg3: Bäume in Grünflächen (Pflanzliste 2)

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### Weitere Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch

- Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdische Leitung (110-kV-Bahnstromleitung) (5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Gasleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nachrichtlich

- Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude
- Geplante Gebäude
- Sichtdreieck Geschwindigkeit 50 km/h RAS! 06
- Gewässerrandstreifen
- Offenlandbiotop
- HQ 100
- Schutzstreifen Freileitung (30 m rechts und links)

### Nutzungsschablone Nördlich der Fils

	MU1	MU2	MU3	MU4
GRZ: Grundflächenanzahl	0,75	0,50	0,70	0,70
Dachform	FD/PD	FD	FD/PD	FD/PD
Vollgeschosse	-	VI	-	-
GH in m	Max. 9,50 m	Max. 21 m	Max. 9,50 m	Max. 9,50 m
Bauweise	O	E O	9	Abw. Bauweise

	MU5	MU6	MU7	MU8
GRZ: Grundflächenanzahl	0,60	0,50	0,65	0,80
Dachform	FD/PD	FD/PD	FD/PD	FD
Vollgeschosse	III	III	III	III
GH in m	Max. 9,50 m	Max. 9,50 m	Max. 9,50 m	Max. 9,50 m
Bauweise	O	O	O	O

	MU9	GE1	GE2	GI
GRZ: Grundflächenanzahl	0,50	0,75	0,70	0,75
Dachform	FD	FD	FD	FD
Vollgeschosse	IV	-	IV	-
GH in m	Max. 12 m	Max. 10,50 m	12 m	Max. 11 m
Bauweise	E O	O	Abweichende Bauweise	Abweichende Bauweise

## KREIS ESSLINGEN Stadt Plochingen

### BEBAUUNGSPLAN „Filsgebiet-West, Nördlich der Fils“

**ZEICHNERISCHER TEIL - Teil A** 1:750  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** 12.12.2023



#### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung	18.05.2021
2. Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB	-----
3. Zustimmung Vorentwurf	-----
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren	-----
5. Abwägung und Zustimmung zum Entwurf	-----
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	-----
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	-----
8. Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	-----
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	-----

Datum:  
Verbandsbaumeister Plochingen