



### Legende

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

#### Art der baulichen Nutzung

- MU Urbane Gebiete (§ 9 BauVVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 9 BauVVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauVVO)

#### Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Platz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Private Verkehrsflächen

- Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlagen
- Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private 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. 25 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)
  - 1) Sträucherbäume (Pflanzliste 1)
  - 2) Pflanzbäume (Pflanzliste 1 und 2)
  - 3) Pflanzbäume in naturnahen Grünflächen (Pflanzliste 3)
  - 4) Pflanzbäume in den Bestenfallsorten (Pflanzliste 3)

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

- Wasserflächen (§ 9 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 (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)
- 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)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdische Leitung (110-kV-Bahnstromleitung) (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Gasleitung (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 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)
- Flächen für Umspannung / Schaltstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 Abs. 6 BauGB)

#### Nachrichtlich

- Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude
- Geplante Gebäude
- Sichtdreieck Geschwindigkeit 50 km/h RAST 06
- Gewässerrandstreifen
- Offenlandbiotop
- 100-jährliches Hochwasser
- Schutzstreifen Freileitung (30 m rechts und links)
- Fahrbahnrand
- Lärmschutzwand Bestand und Planung 3 m Höhe

#### Nutzungsschablone Nördlich der Fils

	MU1	MU2	MU4	MU5
GRZ: Grundflächenanzahl	0,75	0,50	0,80	0,80
Dachform	FD/PD	FD	FD/PD	FD/PD
Volgeschosse	-	VI	-	III
GH in m	Max. 10,00 m	Max. 21 m	Max. 10,00 m	Max. 10,00 m
Bauweise	O	E O	Abw. Bauweise	O

	MU6	MU7	MU8	MU9
GRZ: Grundflächenanzahl	0,65	0,65	0,80	0,80
Dachform	FD/PD	FD/PD	FD	FD
Volgeschosse	III	III	III	IV
GH in m	Max. 10,00 m	Max. 10,00 m	Max. 10,00 m	Max. 12 m
Bauweise	O	O	O	E O

	GE1	GE2	GE3	GE4	GI
GRZ: Grundflächenanzahl	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Dachform	FD	FD	FD/PD	FD/PD	FD
Volgeschosse	-	IV	-	-	-
GH in m	Max. 10,50 m	12 m	Max. 9,50 m	Max. 9,50 m	Max. 11 m
Bauweise	O	Abweichende Bauweise	O	g	Abweichende Bauweise

KREIS ESSLINGEN  
Stadt Plochingen

BEBAUUNGSPLAN  
„Filsgebiet-West, Nördlich der Fils“

ZEICHNERISCHER TEIL - Teil A 1:750  
BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 25.02./01.04.2025



#### Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung	18.05.2021
2 Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB	27.05.2021
3 Zustimmung Vorentwurf	12.12.2023
4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Pflegeverfahren	15.01.2024 bis 23.02.2024
5 Abwägung und Entwurfsbeschluss durch Gemeinderat	01.04.2025
6 Bekanntmachung der formalen Beteiligung	10.04.2025
7 Formale Beteiligung	10.04.2025
7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet mit begleitender Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	10.04.2025 bis 16.05.2025
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10.04.2025 bis 16.05.2025
8 Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	---
9 Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	---

Datum:  
Verbandsbauamt Plochingen