



Stadt Plochingen
Landkreis Esslingen

Örtliche Bauvorschriften
„Filsgebiet-West, nördlich der Fils“

C. Textteil Bauordnungsrecht

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO



Entwurf

Stand: 28.07.2026

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Filsgebiet-West, nördlich der Fils“. In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdach (FD) - als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 10°.
- Pultdach (PD) – bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 11° bis 25° zulässig

1.2 Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Die Vegetationsform hat mindestens einer extensiven Begrünung aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen (Pflanzenliste 7). Eine intensive Dachbegrünung wird empfohlen.

In Baufeld GE2 wird eine intensive Begrünung mit einer Substratstärke von mindestens 15 cm zwingend festgesetzt (Retentionsdach).

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

Bei der Nutzung von Dachflächen als Terrassen muss der Anteil an Begrünung mindestens 45 % betragen.

Zur Erhöhung der ökologischen Qualität der Dachbegrünung und Förderung der Biodiversität wird empfohlen, den Anteil von Sedum in den Artenmischungen auf unter 30 % zu begrenzen.

1.3 Dacheindeckung

Kupfer-, zink-, oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet unzulässig.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachaufbauten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Bei der Dachform Flachdach und Pultdach ist das Zurücksetzen der Gebäudewand des obersten Geschosses von der Gebäudewand der darunterliegenden Geschosse (als Staffelgeschoss) zulässig.

1.5 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Photovoltaik) zulässig. Die Anlagen müssen aufgeständert werden. Die maximale Höhe der Aufständigung darf 1,0 m ab der Dachhaut nicht überschreiten.

In die Fassade und Einfriedung integrierte Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie sind farblich und gestalterisch auf das jeweilige Gebäude und die Umgebung abzustimmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei auszuführen.

1.6 Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünung

30 % aller Fassadenflächen (unter Abzug von Tür- und Fensteröffnungen) sind mit einer Höhe von mindestens 6 m zu begrünen, die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichend davon sind die Fassaden in MU2 zu 75 % zu begrünen. (Pflanzliste 8)

V6: Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Nicht zulässig sind

- freistehende transparente Scheiben
- hochgradig reflektierende Glas- oder Metallelemente
- Eckverglasungen oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsicht

Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich mit über 3 m² zusammenliegender Fläche müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft sichtbar gemacht werden (vgl. LAG VSW 2021, VOGELWARTE SEMPACH 2022):

- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases und
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht – 3., überarbeitete Auflage“ der Vogelwarte Sempach (VOGELWARTE SEMPACH 2022)

Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.

1.7 **Beleuchtung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V5: Maßnahmen zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen

Die Beleuchtung ist auf ein notwendiges Maß (z.B. Sicherheitsgründe) zu beschränken.

Zur möglichst umfänglichen Minimierung von Beeinträchtigungen des Umfeldes sind bei der Beleuchtung von Neubauten, insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, die folgenden Kriterien entsprechen (vgl. HÖTTINGER & GRAF 2003):

- UV-absorbierende Leuchtenabdeckung
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C
- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge (Anzahl der Lampen und Leistung) sowie der Länge des Betriebs (Notbeleuchtung außerhalb der Öffnungszeiten)
- Minimierung der Beleuchtung in Richtung der Fils und der dortigen Vegetation, beispielsweise durch teilweisen Erhalt der hohen Hecke am geschotterten Weg entlang der Fils.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind sowie Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, sind entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Für Beleuchtungsanlagen im Bereich der Bahnstromleitung ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen.

2 **Werbeanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an senkrechten Wandflächen zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden. Werbeanlagen an Gebäudeseiten entlang der Bahnlinien sind nicht zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

3 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Dach- bzw. Satellitenantennen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

4 Standorte für Müllbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Intensiv befahrene Flächen, Arbeits-, Umschlag- und Lagerflächen, die grundwassergefährdende Stoffe behandeln und verarbeiten, müssen wasserundurchlässig befestigt werden.

6 Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Sämtliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen.

Für Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gilt: Es ist ein Abstand von ~~0,5 m~~ **mindestens 1 m** zum Rand der Verkehrsfläche bzw. Grünfläche einzuhalten. Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von ~~1,2 m~~ **maximal 2 m** zulässig.

Einfriedungen im Bereich von Straßeneinmündungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Für Einfriedungen der übrigen seitlichen Grundstücksgrenzen gilt: Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von ~~1,2 m~~ **maximal 2 m** zulässig.

Bei Einfriedungen mit Solarzäunen gemäß 1.5 kann von der Materialität und der Festsetzung der offenen Einfriedung abgewichen werden.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

(M6 Schutzgut: Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt)

7

Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 6 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten ab 50 m² beträgt 1. Bei Wohneinheiten unter 50 m² wird der Stellplatzschlüssel auf 0,8 reduziert. Ungerade Stellplatzsummen werden aufgerundet.

Bei Wohngebäuden ist pro 40 m² ~~Geschossfläche~~ Wohnfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen.

Im Übrigen ist die VwV Stellplätze BW mit Anhang 1: Richtzahlen für Kfz-Stellplätze und Anhang 2: Richtzahlen für Fahrradstellplätze anzuwenden.

Kann der Stellplatz nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden, kann der Stellplatz auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück hergestellt werden.

Stellplätze in GE2 sind in einer mehrgeschossigen Art herzustellen.

8

Erhaltung der Höhenlage der Grundstücke

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

8.1

Stützmauern

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m gemessen vom jeweiligen Straßenniveau zulässig.

Stützmauern sind bevorzugt aus Natursteinmaterialien aus der Region wie Sandstein, Muschelkalk, harter Jurakalk herzustellen.

Darüberhinausgehende Geländeanpassungen sind jeweils abzuböschten (Neigungswinkel maximal 1:2 oder flacher).

In den festgesetzten flächigen Pflanzgebieten pfg7 ist das Gelände abzuböschten - Stützmauern sind nicht zulässig.

9 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen / Planstatt Senner GmbH xx.xx.xxxx

Ausfertigung

Es wird die Übereinstimmung der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Plochingen,

Frank Buß,
Bürgermeister

Wolfgang Kissling
Leitung Verbandsbauamt

Anhang

Pflanzlisten zur Ein- und Begrünung

Pflanzliste 7: Dachbegrünung

Zur Anlage der extensiven Dachbegrünung im Plangebiet kann eine Saatgutmischung mit mindestens 20% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 25 g/m² ausgesät werden (40 g/m² bei Schrägdächern). Dabei ist auf eine standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten. Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo.

Die Saatgutmischung sollte bspw. folgende Arten beinhalten und kann zudem erweitert werden:

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Aster amellus	Kalk-Aster
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Galium verum	Labkraut
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Pflanzliste 8: Fassadenbegrünung

Clematis vitalba, Waldrebe

Hedera helix, Efeu

Humulus lupulus, Hopfen

Hydrangea petiolaris, Rankende Hortensie

Lonicera caprifolium, Echtes Geißblatt

Lonicera periclymenum, Wald-Geißschlinge

Vitis vinifera, Wildreben