



**Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90**  
 Planzeichenerordnung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
    - WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
    - Gh max = 9,50m maximale Gebäudehöhe (Gh max.), über Bezugshöhe (BH)
    - Fh max = 7,50m maximale Firsthöhe (Fh max.), über Bezugshöhe (BH)
    - Th max = 6,50m maximale Traufhöhe (Th max.), über Bezugshöhe (BH)
    - BH = 338,00 m u. NN Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)
  - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - o offene Bauweise
    - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
    - ↕ Hauptgebäudeorientierung wahlweise
    - Hauptgebäudeorientierung zwingend
  - 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Fußweg
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
  - 5. Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - öffentliche Grünfläche
  - 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB):
- Einzelbaum
  - flächenhaftes Pflanzgebot
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB):
- Einzelbaum
- 7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
    - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - 8. Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
    - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Bezugshöhe
  - 9. Nutzungsschablone**

Art d. Baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl der Vollgeschosse
	Dachform, Dachneigung
maximale Gebäude-/Trauf-/Firsthöhe (Gh max./Th max./Fh max.) in Metern * * Bezugspunkt s. Textteil	

1 / 2 / 3 / 4

WA	△ ED	WA	o	WA	o	WA	△ ED
0,4	II	0,5	III	0,4	II	0,4	II
-	SD DN 20° - 40°	-	FD DN 0° - 5°	-	FD DN 0° - 5°	-	FD DN 0° - 5° PD DN max. 10° SD DN 20° - 40°
Fh <sub>100</sub> max = 8,00 m Th <sub>100</sub> max = 6,00 m		Gh <sub>100</sub> max = 9,50 m		Gh <sub>100</sub> max = 9,00 m		Th <sub>100</sub> max = 6,00 m Fh <sub>100</sub> max = 8,00 m Fh <sub>100</sub> max = 7,50 m Gh <sub>100</sub> max = 6,50 m	

Plangröße BH: 0,970,594 m



**STADT  
EBERSBACH A.D. FILS**

**BEBAUUNGSPLAN  
UNTERER MORGEN**

---

**ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A) M 1:500**  
 I. BEBAUUNGSPLAN  
 II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Satzung**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	14.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	21.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	vom 27.02.2017 bis zum 28.03.2017
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am:	25.09.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 22.10.2018 bis zum 23.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	19.10.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	12.05.2020

Ausgefertigt:  
 Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Ebersbach a.d. Filz, den .....  
.....  
Eberhard Keller (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
 ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten. 12.06.2020

Plandatum: 02.03.2020



Dipl.-Ing. IHH Manfred Mezger  
 Plan- und Städtebau  
 quadrat kommunikative Stadtentwicklung  
 Bodestraße 44 T 071 64 147 18 - 0  
 72087 Bad Boll F 071 64 147 18 - 18