



GEMEINDE ZELL u. A.

BEBAUUNGSPLAN „Rohrwiesenäcker“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	25.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	15.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	26.11.2018 bis 17.12.2018
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	28.01.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	16.02.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	19.02.2021 bis 26.03.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	06.05.2021

Ausgefertigt:

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

Zell u. A., den 01.06.2021

.....
Christopher Flik
(Bürgermeister)

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

10.06.2021

Plandatum: 06.05.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Rohrwiesenacker“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

1. Art der baulichen Nutzung

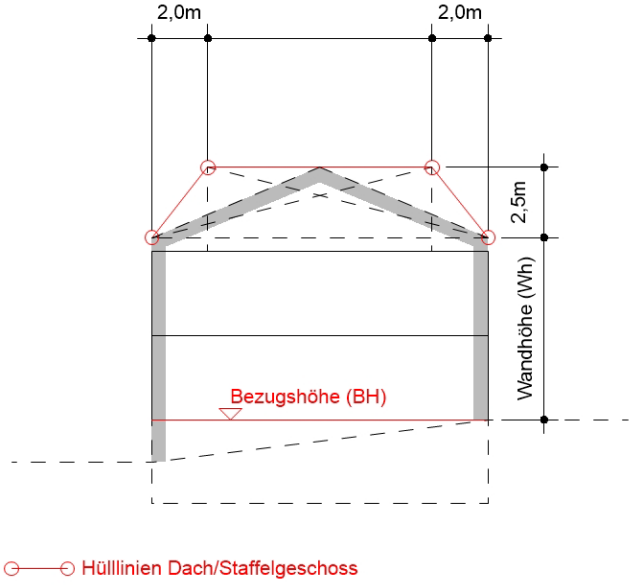
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone <u>zulässig</u> sind: (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig. (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)
---	---

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die Höhen der Gebäude werden durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen (Wh max.) geregelt (siehe Nutzungsschablonen). Die maximalen Wandhöhen sind bezogen auf die jeweilige Bezugshöhen (BH siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhen werden für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreiben lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über NormalNull (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Diese kann von der BH abweichen.

	Die Wandhöhe ist bei <u>geneigten Dächern</u> als Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut an den Traufseiten des Gebäudes definiert. Die Wandhöhe ist bei <u>Flachdachgebäuden</u> als oberste Dachbegrenzung definiert.
	Im WA 1 gilt: Oberhalb der festgesetzten maximalen Wandhöhe ($W_h \text{ max.}$) ist die Ausbildung eines Daches und Staffelgeschosses zulässig. Maßgebend für das zulässige Dachprofil und Staffelgeschoss ist die nachfolgend definierte Hüllfläche.  Die Hüllfläche ist orthogonal zur Hauptgebäudeorientierung/Firstrichtung anzuwenden.
	Im WA 1, WA 2 und WA 3 gilt: Als Mindesthöhe der Hauptgebäude wird eine Wandhöhe von 5,80 m festgesetzt.
	Im WA 2 und WA 3 gilt: Punktueller Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	o = offene Bauweise.
----------	----------------------

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen, Kellergeschosse usw.) ist zulässig.
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Im WA 1 gilt: Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ je Grundstück zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfistrichtungen / Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.
--	--

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenverkehrsfläche, sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.
---	---

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen ist unverbindlich.
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung Die Flächen werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer ausgebaut.
	Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung In den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.

8. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswassers (d.h. Graben/Wall zur Ableitung des Oberflächenwassers um das Plangebiet, Retentionsanlage zur Rückhaltung des Dachwassers aus dem Plangebiet).
---	--

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung
	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Randeingrünung / Gebietsdurchgrünung) Siehe Plandarstellung
	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Kommunikations-, Generationenplatz) Siehe Plandarstellung Die Fläche dient der Unterbringung eines Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielplatz für alle Generationen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
	Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flachdächer sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.) oder als Dachterrasse genutzt werden.
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	Pflanzgebot Einzelbäume Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind hierauf anzurechnen.
	Begrünung Stellplatzflächen Nicht überdachte Stellplatzflächen sind ab dem fünften Stellplatz durch Baumpflanzungen zu durchgrünen. Je fünf nicht überdachter Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

12. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	Pflanzbindungen Einzelbäume Siehe Plandarstellung Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Rohrwiesenäcker“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern, die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen. Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.
	Dachdeckung und Dachbegrünung Es sind nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene (schwarzgrau) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
	Dachaufbauten Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	Zulässigkeit von Werbeanlagen Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlage muss mindestens das dreifache der Höhe betragen (Verhältnis Höhe zu Länge mindestens 1:3). Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.
--	---

3. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	Einfriedigungen zu und entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche gemessen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
--	---

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden. Im WA 2 und WA 3 gilt: 2/3 der nach dieser Regelung erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
--	---

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,75 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Rohrwiesenäcker“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.

2. Bodenschutz:

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Posidonienschiefer-, der Jurensismergel- und der Opalinuston-Formation aus dem Unter- bis Mitteljura.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei den Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen schon bei geringer Hanglage oder bei Baugrubenwänden oder -böschungen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

5. Erdwärmesonden:

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger/Jebenhäuser Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen. Nach Einschätzung des Landratsamtes Göppingen kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet ab ca. 70m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

6. Altlasten:

Im westlichen Bereich des Flurstückes 1190 befindet sich der Altstandort „Fuhrunternehmen, Göppinger Str. 49“. Dieser wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächennummer 3660 geführt und ist auf Beweismiveau 1 mit dem Handlungsbedarf B (Belassen) und dem Kriterium Entsorgungsrelevant bewertet.

Nebenbestimmung:

Es ist nicht auszuschließen, dass der Untergrund verunreinigt ist. Sollte bei Aushubarbeiten auffälliges Material freigelegt werden, ist umgehend ein Gutachter einzuschalten, der die weitere Vorgehensweise zur Behandlung des auffälligen Materials in Absprache mit dem Landratsamt festlegt.

7. Rodungszeitraum:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

8. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen

insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

9. Immissionen Landwirtschaft:

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

10. Planergänzende Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Gemeinde Zell u. A. im Ortsbauamt eingesehen werden.