



GEMEINDE ZELL u. A.

BEBAUUNGSPLAN „Schulstraße“

TEXTTEIL (Teil B) I. BEBAUUNGSPLAN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	12.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	18.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	18.05.2020 bis 19.06.2020
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

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

.....
Christopher Flik
(Bürgermeister)

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

Plandatum: 01.12.2021



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 „Schulstraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).


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

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhen der Gebäude werden durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen (Wh max.) geregelt (siehe Nutzungsschablone).</p> <p>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.</p> <p>Die Wandhöhe ist bei <u>geneigten Dächern</u> als Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut an den Traufseiten des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Wandhöhe ist bei <u>Flachdachgebäuden</u> als oberste Dachbegrenzung definiert.</p>
	<p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind zulässig.</p>
	<p>Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen durch Anlagen zur Solarenergienutzung und Solarenergieerzeugung sind zulässig.</p>

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p>
----------	--


3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

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

	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	--

6. 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 wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind zu min. 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe mindestens 10 cm) zu bepflanzen.
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED, warmweißes Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen, nicht heller als notwendig) und Leuchten (z.B. nur im notwendigen Umfang, mit Richtcharakteristik d.h. Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten und nicht über die Horizontale hinaus, mit vollständig gekapselter und staubdichter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten, mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen) zu verwenden.

II. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Schulstraße“

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.

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 abzuschleppen. 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. 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).

5. Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit Ölschiefergesteinen ist 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.

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 Ingenieurbüro empfohlen.

6. 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 darüberliegenden Arietenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen.

Nach Einschätzungen des Landratsamt Göppingen kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet ab ca. 50 m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

7. Maßnahmen gegen Vogelschlag/für den Tierschutz:

An großflächigen Glasfronten sollten Maßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden, wie z.B.: Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten und Korridoren, Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten.

An den Gebäuden sollten Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten wie z.B. Mehlschwalben, Mauersegler, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Sperling, vorgesehen werden, vorzugsweise im Rahmen der baulichen Gestaltung der Außenwände und Dachvorsprünge.

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.