



GEMEINDE ZELL u. A.

BEBAUUNGSPLAN „Erweiterung Gemeindepflegehaus“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 12.10.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 02.02.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 09.02.2024 bis 11.03.2024

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 17.10.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 31.10.2024

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 04.11.2024 bis 09.12.2024

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: 11.12.2025

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 15.12.2025

.....
Christopher Flik
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: 18.12.2025
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 03.04.2025



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

m quadrat 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 „Erweiterung Gemeindepflegehaus“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Art der baulichen Nutzung

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

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (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. <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
-----------	---

2. 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 Traufhöhen (Th max.) und maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) geregelt (siehe Nutzungsschablonen).</p> <p>Diese 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</p>

	<p>(NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Diese kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Traufhöhe ist bei <u>geneigten Dächern</u> als Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut an den Traufseiten des Gebäudes definiert.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist bei <u>Flachdachgebäuden</u> als oberste Dachbegrenzung definiert.</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für <u>mindestens 60 %</u> der Gebäudelänge. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>
	<p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln) sind zulässig.</p>
	<p>Bei Flachdachgebäuden sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen oder Anlagen (z.B. PV-Anlagen) zulässig.</p>

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o	o = offene Bauweise.
a	a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt</u> .

4. 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>Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Veranden, Wintergärten und Treppenhäuser in ihrer Summe die Baugrenzen auf max. 75 % der jeweiligen Fassadenlänge bis zu max. 2,0 m Tiefe überschreiten.</p>

5. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) 5 BauGB)

	<p>Gemeindepflegehaus (Erweiterung) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Pflegeheim und Seniorenwohnanlage mit Gartenanlage und Freiflächen.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.</p>
---	---

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Siehe Plandarstellung</p> <p>Gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer.</p>

8. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen Zweckbestimmung Hausgarten Siehe Plandarstellung</p>
---	--

9. 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. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

**10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
(§ 9 (1) 25a BauGB)**

	Pflanzgebot Einzelbäume Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind 5 hochstämmige Streuobstbäume 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. Bestehende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind hierauf anzurechnen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“ (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 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).*
- *Die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).*

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

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

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Erweiterung Gemeindepflegehaus“
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).

Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass im Rahmen von vor allem tieferreichenden Bodeneingriffen wie Kelleranlagen oder einer Tiefgarage Fossilien zutage treten.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie Göppingen und dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Operative Archäologie schriftlich mitzuteilen.

Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben.

Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss gemäß § 20 DSchG die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden. Evtl. Leerzeiten im Bauablauf sind im Interesse einer wissenschaftlichen Dokumentation einzuplanen. Sämtliche dabei anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen wird ein möglichst reibungsloser Ablauf der Bauarbeiten erwünscht. Dies setzt jedoch die rechtzeitige Benachrichtigung (siehe oben) zu den geplanten Bodeneingriffen sowie eine logistische Unterstützung und Kooperation durch die Bauträger voraus.

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.

Nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der Verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs.2 LKreiWiG).

3. Entwässerung:

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

4. Geotechnik:

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist bei den Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation 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 Ölschieferthermatik 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.

5. 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).

6. 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.

7. Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger Mineralwasservorkommens. Der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation) darf daher nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arietenkalk-Formation reichen. Nach Einschätzung des Landratsamt Göppingen kommt die Arietenkalk-Formation im Plangebiet ab ca. 60 m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

8. 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.