



GEMEINDE ZELL u.A.

BEBAUUNGSPLAN
„Sportgelände Gereut - Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)
I. BEBAUUNGSPLAN

ENTWURF v. 11.11.2021

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 16.11.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 18.02.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 19.02.2021 bis 26.03.2021

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: 28.10.2021



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


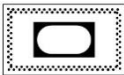
Bebauungsplan „Sportgelände Gereut - Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Flächen für Sport- und Spielanlagen


(§ 9 (1) 5 BauGB)

 	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>In den festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung "Sportanlage" sind insbesondere die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zweckbauten für den Betrieb der Sportanlagen, wie Sporthalle, Gymnastik- bzw. Funktionshalle, Vereinsheim usw. • Sport- und Spielfelder für alle Sportarten mit sonstigen baulichen Anlagen insbesondere als Zuschauerränge • Gaststätten mit Terrassenflächen • Zufahrten zu Stellplätzen und untergeordnete Zubehörbauten (z.B. Sanitär-, Umkleide-, Gerätegebäude) sowie sonstige Erschließungswege <p>In den festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung "Fußball- und Leichtathletikanlagen" sind insbesondere die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sport- und Spielfelder mit sonstigen baulichen Anlagen insbesondere als Zuschauerränge • untergeordnete Zubehörbauten (z.B. Sanitär-, Umkleide-, Gerätegebäude) mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von insgesamt 200 m² • sonstige Erschließungswege
--	--


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

a	a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.
----------	---


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>Untergeordnete Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide-, Gerätegebäude etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	---

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


	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen (s. Plandarstellung) zulässig.</p> <p>Außerhalb der vorgenannten Flächen sind offene Stellplätze zudem entlang der Straße "Gereut" (Flst. 1250) im direkten Anschluss an diese Verkehrsfläche zulässig.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze als KfZ-Abstellflächen sind nicht zulässig.</p> <p>Überdachte Fahrrad-Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung "Sportanlagen" zulässig.</p>
---	---

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen innerhalb des 20 m-Anbauabstands zur L 1214 sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Unzulässig sind neben Garagen auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen.</p> <p>Dies gilt auch für nach landesrechtlichen Vorgaben genehmigungsfreie Anlagen.</p> <p>Bei Werbeanlagen außerhalb des Anbauabstands ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder durch die Beleuchtung geblendet werden.</p>
---	--

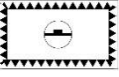
6. Versorgungsflächen

(§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p>Versorgungsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektrizität <p>Der konkrete Standort kann aufgrund der Objektplanung innerhalb der Flächen für Stellplätze verschoben werden.</p>
---	---

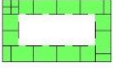
7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) 17 und § 9 (3) BauGB)

	<p>Aufschüttungen Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen sind Auffüllungen zur Herstellung ebener Sportflächen bis zu einer maximalen Höhenlage gemäß Planeinschrieb zulässig.</p> <p>Ausgehend von den Höhen des Bestandsgeländes am Rand des Aufschüttungsbereiches (Unterkante Aufschüttung) sind Aufschüttungen linear bis zum besonders gekennzeichneten Bereich (Oberkante Aufschüttung) zulässig.</p>
---	---

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

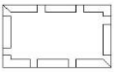


	<p>Maßnahmenfläche MF 1 – Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Heckenstrukturen Siehe Plandarstellung</p> <p>Nach Herstellung der Aufschüttungen und Einbau des Oberbodens ist eine Heumulchsaat mit autochthonem Material vorzunehmen.</p> <p>Entwicklungsziel: Magerwiese mittlerer Standorte (2-schürige Mahd mit Abräumen des Mähguts, Verzicht auf Düngung).</p> <p>Auf max. 10 % der Fläche sind Pflanzungen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (eingestreute Heckenstrukturen) umzusetzen. (Pflanzenliste s. Umweltbericht).</p> <p>Innerhalb der Fläche sind Anlagen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.</p> <p>Nicht zulässig auf dieser Fläche sind untergeordnete Zubehörbauten gem. Ziffer 1.</p>
---	--


	<p>Maßnahmenfläche MF 2 – Erhalt und Pflege vorhandener Grünstrukturen einschl. Gehölzstrukturen Siehe Plandarstellung</p> <p>Vorhandene Gehölzstrukturen und Saumgesellschaften sind innerhalb der Fläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Staudensäume hat extensiv zu erfolgen. Mahdzeitpunkt im Spätherbst und im zeitigen Frühjahr. Das Mähgut ist abzuräumen.</p> <p>Innerhalb der Fläche sind Gehölz- oder Heckenpflanzungen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen umzusetzen. (Pflanzenliste s. Umweltbericht).</p> <p>Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte heimische Pflanzen zu ersetzen.</p>
	<p>Maßnahmenfläche MF 3 – Entwicklung von extensiv genutztem Grünland Siehe Plandarstellung</p> <p>Nach Herstellung der Aufschüttungen und Einbau des Oberbodens ist eine Heumulchsaat mit autochthonem Material vorzunehmen.</p> <p>Entwicklungsziel: Magerwiese mittlerer Standorte (2-schürige Mahd mit Abräumen des Mähguts, Verzicht auf Düngung).</p> <p>Innerhalb der Fläche sind mind. 700 m² Saumgesellschaften mittels artenreichem, autochthonem Saatgut anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Staudensäume hat extensiv zu erfolgen. Mahdzeitpunkt im Spätherbst und im zeitigen Frühjahr. Das Mähgut ist abzuräumen.</p> <p>Innerhalb der Fläche sind in geringfügigem Maße befestigte Flächen zur Erschließung und Unterhaltung zulässig.</p>
	<p>Maßnahmenfläche MF 4 - Eidechsenhabitat Siehe Plandarstellung</p> <p>Fläche zur Herstellung von Zauneidechsenhabitaten durch Anlage von Steinhäufen, Totholzhaufen und offenen Flächen.</p>
	<p>Wasserdurchlässige Oberflächen</p> <p>Nicht überdachte Parkierungsflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Pflasterbeläge mit großem Fugenanteil) herzustellen.</p>
	<p>Insekten- / fledermausfreundliche Leuchtmittel</p> <p>Zur Beleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche 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.</p>

	<p>Artenschutzmaßnahme Vögel</p> <p>Liegen die Bauflächen in der Vegetationsperiode (März bis September) über mehrere Wochen brach, so sind sie vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn der Bauarbeiten mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.</p>
	<p>Schutzmaßnahmen an Gehölzen</p> <p>Vorhandene, von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigte Bäume bzw. Gehölzbestände und ihre Wurzelbereiche sind während der Bauphase mit einem Bauzaun unter Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.</p>

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen


(§ 9 (1) 21 BauGB)

  	<p>Siehe Plandarstellung LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers:</p> <p>Gas-Fernleitung (terranets bw GmbH) Innerhalb des Schutzstreifens (je 3 m beiderseits der Rohrachse) dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten sowie Werbeanlagen usw. dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraumprofil hineinragen.</p> <p>Das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen und Baustelleneinrichtungen), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich ist unzulässig.</p> <p>Fern-Wasserleitung ZL Göppingen-Süd (Landeswasserversorgung) Innerhalb des Schutzstreifens (je 8 m beiderseits der Rohrachse) dürfen keine unterkellerten Gebäude und Gebäude mit hochwertiger Nutzung errichtet werden.</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens (je 6 m beiderseits der Rohrachse) können in Abstimmung mit dem Leitungsträger nicht unterkellerte Gebäude mit untergeordneter Nutzung, wie z.B. Garagen, Schuppen usw. errichtet werden.</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens (je 3 m beiderseits der Rohrachse) sind Geländeveränderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen nicht zulässig. Das Aufstellen eines Krans sowie das Befahren mit Baumaschinen - ausgenommen befestigte Wege/Baustraßen - sind nicht zulässig. Vorhandene Widerlager dürfen nicht beschädigt oder hintergraben werden.</p> <p>Für Pflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der Fernwasser-Leitung gilt: Der zulässige Abstand für Bepflanzungen beträgt mind. 2,50 m von Stammachse bis Leitungsaußenhaut. Für großkronige Bäume erhöht sich der Abstand auf 4,00 m.</p>
--	--

	<p>LR 2 = Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers:</p> <p><u>Gas-Hochdruckleitung</u> (EVF GmbH & Co. KG) Innerhalb des 3 m-Schutzstreifens (je 1,5 m beiderseits der Rohrachse) sind Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.</p>
---	---


10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume (PFG 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Pflanzenliste Umweltbericht) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bei Verlust sind die Bäume artgleich zu ersetzen.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann aus gestalterischen oder technischen Gründen abgewichen werden.</p>
	<p>Pflanzgebot (PFG 2) extensive Dachbegrünung</p> <p>Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen. Davon ausgenommen sind technische Dachaufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Flächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (Gebäudehöhe/Windsog, erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.).</p> <p>Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Begrünung Stellplatzflächen (PFG 3)</p> <p>Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.</p> <p>Je 5 nicht überdachter Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum (s. Pflanzenliste Umweltbericht) mit einem Stammumfang 18/20 cm Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

11. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich oder entsprechend der Pflanzenliste (s. Umweltbericht) zu ersetzen.</p>
---	---

II. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Sportgelände Gereut - Änderung“

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie 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 (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 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. Regelung zum Schutz des Bodens

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.

Anfallender Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu separieren und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Opalinuston-Formation (Mitteljura).

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.

Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage sowie in 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. 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.

4. Rodungszeitraum / Artenschutz

- Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken.
- Arbeiten sind zu Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen geschützter dämmerungs- und nachtaktiver Tierarten im angrenzenden Vogelschutzgebiet auf die Tageszeit von 7:00 Uhr bis 20:00 zu beschränken.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen neu zu errichtender Gebäude gestalterische Festsetzungen zu treffen.
- Schutz der Zauneidechsenhabitate durch Aufbau eines Reptilienzauns vor Baubeginn. Zusätzlicher Schutz der Habitate durch Stellung eines festen Bauzauns entlang dem angrenzenden Feldweg während der Bauarbeiten.

Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

- Goldammer: Innerhalb der Maßnahmenfläche MF 2 sind Gehölz- oder Heckenpflanzungen vor Baubeginn umzusetzen. Die Gehölzgruppen sollen mit dazwischen liegendem Grünland angelegt werden. Im Umland der Gehölze sollten magere Wiesenflächen oder artenreiche Buntbrachen als Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.
- Zauneichechse: Innerhalb der Maßnahmenfläche MF 4 sind geeignete Habitate zu gestalten. Die wesentlichen Lebensraumfunktionen (Überwinterung, Sonnen, Eiablage, Nahrungssuche und Verstecken) müssen durch entsprechende Substrate und Habitatstrukturen in möglichst kleinteiligem Wechsel geschaffen werden.

5. Einwirkungen aufgrund landwirtschaftlich genutzter Flächen

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

6. 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.