



**GEMEINDE ZELL u.A.**

# **BEBAUUNGSPLAN** **„Sportgelände Gereut - Änderung“**

---

## **TEXTTEIL (Teil B)** **I. BEBAUUNGSPLAN**

### **VORENTWURF v. 28.01.2021**

---

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: .....

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

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: 13.01.2021**



**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 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.**

### 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 "Sportplatz" bzw. "Sportplatz – Fußball- und Leichtathletikanlagen" sind insbesondere die folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweckbauten für den Betrieb der Sportanlagen, wie Sporthalle, Vereinsheim, Gymnastik- bzw. Funktionshalle usw.</li> <li>• Sport- und Spielfelder für alle Sportarten mit sonstigen baulichen Anlagen insbesondere als Zuschauerränge</li> <li>• Gaststätte mit Terrassenflächen</li> <li>• Zufahrten zu Stellplätzen und Zubehörbauten sowie sonstige Erschließungswege</li> </ul> <p>In der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung "Tennis" sind nicht überdachte Tennisplätze zulässig.</p>

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) <b>im weiteren Verfahren</b> festgesetzt.</p>
--	--

	<p>Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung etc.) um max. 1,5 m sind zulässig.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Gebäudehöhe ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.</p>
--	---


### 3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<b>a</b>	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.</p>
----------	--


### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide-, Gerätegebäude etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	--

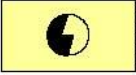
### 5. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Siehe Planeinschrieb</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" im direkten Anschluss an diese Verkehrsfläche zulässig.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze als KfZ-Abstellflächen sind nicht zulässig.</p>
---	---

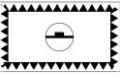
**6. Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) 12 BauGB)

	<p><b>Versorgungsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrizität</li> </ul>
---	---

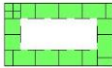
**7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 (1) 17 und § 9 (3) BauGB)

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

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

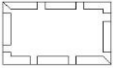
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>Maßnahmenfläche MF 1 – Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Heckenstrukturen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Nach Verfüllung des Geländes und Einbau des gelagerten Oberbodens Durchführung einer Heumulchsaat mit autochthonem Material.</p> <p>Auf max. 20 % der Fläche sind Pflanzungen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen (eingestreute Heckenstrukturen) umzusetzen. (Pflanzenliste s. Umweltbericht)</p> <p>Entwicklungsziel: Magerwiese mittlerer Standorte (2-schürige Mahd mit Abräumen des Mähguts, Verzicht auf Düngung)</p> <p>Innerhalb der Flächen sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.</p>
---	---

	<p><b>Maßnahmenfläche MF 2 – Erhalt und Pflege vorhandener Grünstrukturen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Vorhandene Gehölzstrukturen und Saumgesellschaften innerhalb der festgesetzten Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Staudensäume hat extensiv zu erfolgen. das Mähgut ist abzuräumen.</p> <p>Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte heimische Pflanzen zu ersetzen.</p>
	<p>Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</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>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>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>


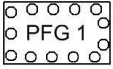
## 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR = Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger Gas-Fernleitung (terraneis bw GmbH) sowie Fern-Wasserleitung (Landeswasserversorgung)</p> <p>Im Bereich des Leitungsrechts sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraumprofil hineinragen.</p> <p>Ebenso <u>unzulässig</u> sind jegliche Aufschüttungen und Abgrabungen.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
---	--


## 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p><b>Pflanzgebot Einzelbäume (PFG 1)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Pflanzenliste Umweltbericht) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bei Verlust sind die Bäume möglichst artgleich zu ersetzen.</p> <p>Von den dargestellten Standorten kann aus technischen Gründen abgewichen werden.</p>
	<p><b>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 2)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Für die Anpflanzung sind ausschließlich autochthone, standort- und landschaftsgerechte Gehölze (s. Pflanzenliste Umweltbericht) zu verwenden.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>
	<p><b>Pflanzgebot (PFG 3) extensive Dachbegrünung</b></p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer mit DN 0-10° sind - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie – mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen 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><b>Begrünung Stellplatzflächen (PFG 4)</b></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><b>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB 1)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst 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 Bereich der Opalinuston-Formation aus dem Mitteljura.

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 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.

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.

5. 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.