



GEMEINDE
ZELL u. A.
Ortsteil Pliensbach

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
„Pliensbach“

SATZUNGEN

- A) **Bebauungsplan**
B) **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	19.11.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:	02.07.2010 bis 09.08.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	22.07.2010 bis 30.08.2010
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	14.10.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	08.11.2010 bis 10.12.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB:	22.10.2010 bis 25.11.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	27.01.2011

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

.....
Bürgermeister Link

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

10.02.2011

Datum: 27.01.2011

A) Satzung über den Bebauungsplan "Pliensbach"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, 2617) m. W. v. 01. März 2010
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) m. W. v. 01. Mai 1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 01. März 2010
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 27.01.2011 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	27.01.2011
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	27.01.2011
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	27.01.2011
Begründung	in der Fassung vom	27.01.2011
Umweltbericht	in der Fassung vom	27.01.2011

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Pliensbach" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Zell u. A., den

(Bürgermeister Link)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO,
§ 9 (1) 5 und 6 BauGB)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Lagerplätze (2) Tankstellen (3) Anlagen für sportliche Zwecke <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Vergnügungsstätten
MD	<p>Dorfgebiet (MD)</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzung nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Tankstellen <p>Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 6 nicht zulässig:</p> <p>§ 5 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO</p>
MD	<p>Dorfgebiet (MD₁)</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) sonstige Wohngebäude und Wohnungen (2) Tankstellen <p>Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gem. § 1 Abs. 6 nicht zulässig:</p> <p>§ 5 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO</p>


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

0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Grundflächenzahl im Gewerbegebiet (GE) wird mit 0,8 festgesetzt.</p>
0,6	<p>Die maximale Grundflächenzahl im Dorfgebiet (MD) wird mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.</p>
II	<p>Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p> <p>Pro Gebäude sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.</p>


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

a	<p>abweichende Bauweise (a) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p>
o	<p>Offene Bauweise (o): Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m.</p>

4. Von der Bebauung freizuhaltende Bereiche (§ 9 (1) 10 BauGB)




	<p>Der gekennzeichnete Bereich entlang der Weilerstraße ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Zulässig sind Zufahrten und offene Stellplätze.</p>
---	---

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Versorgungsflächen: Zweckbestimmung Elektrizität</p>
---	---

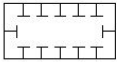
6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)


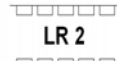
	<p>Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume entsprechend der Artenliste Pflanzgebote zu ersetzen.</p>																																								
	<p>Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)</p> <p>Die Flächen dienen der Ortsrandeingrünung im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>																																								
	<p>Pflanzgebotsflächen (§ 9 (1) 25a BauGB)</p> <p><u>flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)</u></p> <p>Auf den Flächen sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.</p> <p><u>flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2)</u></p> <p>Auf den Flächen ist eine extensiv bewirtschaftete Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen, Wildobst und standortgerechten Laubbäumen anzusäen und zu entwickeln. Dabei sind 23 Bäume entsprechend der Artenliste Pflanzgebote mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>																																								
	<p>Artenliste Pflanzgebote</p> <p><u>Bäume, Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Bergahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Juglans regia</td><td>Walnuss</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aria</td><td>Mehlbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Vogelbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus domestica</td><td>Speierling</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr><td>Obstbäume</td><td>Gebräuchliche, gebietstypische und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst</td></tr> </table> <p><u>Heimische Sträucher für naturnahe Hecken</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus laevigata</td><td>Zweiggrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> </table>	Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Wildbirne	Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche	Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling	Tilia cordata	Winterlinde	Obstbäume	Gebräuchliche, gebietstypische und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst	Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Acer campestre	Feldahorn																																								
Acer pseudoplatanus	Bergahorn																																								
Carpinus betulus	Hainbuche																																								
Juglans regia	Walnuss																																								
Prunus avium	Vogelkirsche																																								
Pyrus communis	Wildbirne																																								
Quercus robur	Stieleiche																																								
Quercus petraea	Traubeneiche																																								
Sorbus aria	Mehlbeere																																								
Sorbus aucuparia	Vogelbeere																																								
Sorbus domestica	Speierling																																								
Tilia cordata	Winterlinde																																								
Obstbäume	Gebräuchliche, gebietstypische und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst																																								
Acer campestre	Feldahorn																																								
Carpinus betulus	Hainbuche																																								
Cornus sanguinea	Hartriegel																																								
Corylus avellana	Hasel																																								
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn																																								
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																								
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																								

	Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Kriechende Ackerrose Hundsrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
--	--	--


7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Gewässerrandstreifen</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Die bestehenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen, welche ufersichernde Eigenschaften besitzen, möglichst artgleich, zu ersetzen. Innerhalb dieser Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso sind der Umbruch dieser Flächen, die Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf diesen Flächen nicht gestattet. Die Ver- und Gebote nach § 68 b Wassergesetz Abs. 3 und 4 Baden- Württemberg sind einzuhalten.</p>
---	--


8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

 <p>LR 1</p>  <p>LR 2</p>	<p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zell u. A. zur Führung eines offenen Grabens für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser.</p> <p>LR 2 = Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EnBW Regional AG zur Führung der bestehenden Versorgungsleitungen.</p>
---	--

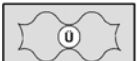
9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind in zu erstellenden Wohngebäuden in Richtung des östlich liegenden Gewerbegebiets keine schützenswerten Wohn- oder Schlafräume zugelassen. Sollten hier ausnahmsweise Wohn- oder Schlafräume zugelassen werden, ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens $R'_{wres} = 40$ dB erforderlich.</p> <p>Weiterhin sind die Fenster nicht öffenbar und die betroffenen Räume mit einer fensterunabhängigen Zwangsbe- und entlüftung auszuführen.</p>
---	---

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

	<p>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</p> <p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--

11. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

	<p>Der dargestellte Bereich des Plangebiets befindet sich nach dem Entwurf der Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich bei einem sogenannten Jahrhundertereignis (HQ100). Die Höhe des Wasserstands beträgt bei einem solchen Extremereignis bis zu ca. 366,85 m ü NN.</p> <p>Die bauliche Gestaltung und die Einrichtung der Gebäude sind daher der Überschwemmungsgefahr anzupassen. Hochwertige, nicht transportable Betriebseinrichtungen, die durch Wasser beschädigt werden, Räume für Energiezentralen oder wassergefährdende Stoffe sind entweder mindestens auf 366,85 m ü NN anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bis zu dieser Höhenlage gegen Hochwasser zu schützen.</p> <p>Kellerlichtschächte oder Kellereingänge sind bis auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dicht hochzuziehen. Die Entwässerungsleitungen des Gebäudes sind gegen Rückstau zu sichern. Stromanschlusskasten, Zählerschränke und Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen.</p>
---	---

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pliensbach"

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.01.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pliensbach" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Pliensbach deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pliensbach" besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 27.01.2011

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pliensbach" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben

Zell u. A., den

(Bürgermeister Link)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Im Dorfgebiet (MD) und (MD1) gilt:</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.</p> <p>Im Dorfgebiet (MD), (MD1) und im Gewerbegebiet (GE) gilt:</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Garagen und Carports mit Flachdach (von 0°- 8°) sind nur zulässig, sofern diese vollflächig bepflanzt sind oder als Terrassen genutzt werden.</p> <p>Dachdeckung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Dächer von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen. Die Dächer der Hauptgebäude und der Garagen bzw. Carports sind farblich aufeinander abzustimmen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.</p> <p>Für alle baulichen Anlagen gilt: Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.</p>
--	--

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Begrünung privater Flächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Einfriedigungen</p> <p>Im Dorfgebiet (MD) und (MD1) gilt:</p> <p>Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Mit Einfriedigungen ist dabei ein Mindestabstand von 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, welcher zu begrünen ist.</p> <p>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</p> <p>Im Dorfgebiet (MD) und (MD1) gilt:</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
--	---

	Eine Befestigung mit versiegelnden Decken z. B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.
--	--

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

	Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
--	---

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	--

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1 m Höhenunterschied zum natürlichen Gelände zulässig. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Kulturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG der Bau- und Kunstdenkmalpflege, das Bauernhaus Weiherstraße 16.

Innerhalb der Ortslage Pliensbach befinden sich Kulturdenkmale der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit:

- Im Bereich Weilerstraße, Einmündung Sonnenweg (Flst.Nr. 854, 1084): abgegangene Kapelle St. Oswald (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG),
- im Bereich zwischen Weilerstraße 48 und 52 (Flst.Nr. 1005/3): abgegangene Mühle mit mittelalterlichem Vorgängerbau (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG),
- im Bereich siehe Kartierung: Spätmittelalterlicher Ortskern Pliensbach (Prüffall).

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goepingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3 (6) BauVorIVO)

4. Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen des Unterjuras (Numismalmergel- und Amaltheentonformation), die in der Niederung von bindigen Talfüllungen überlagert sind. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. In der Niederung ist mit hohen, bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die tonig-schluffigen Verwitterungsböden und die bindigen Talfüllungen bilden einen setzungsempfindlichen Baugrund und neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung).

Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Die oberflächennah verwitterten Mergel- und Tonsteine des Unterjuras können in Hanglage rutschgefährdet sein.

5. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
6. Regelung zum Schutz des Bodens

Der Boden ist getrennt nach Oberboden, Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Oberboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und zwischen zu lagern. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und gegebenenfalls der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
Die Hinweise und Regelungen des „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes Göppingen sind zu beachten.
7. 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).
8. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis

Der Ortsteil Pliensbach ist seit jeher landwirtschaftlich geprägt und weist neben landwirtschaftlichen Betrieben auch Wohngebäude auf. Im südlichen Bereich entlang der Ohrengasse sowie im Westen entlang der Weilerstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Für den Ortsteil Pliensbach besteht mit Ausnahme der gewerblichen Flächen im Westen kein verbindliches Planungsrecht. Bauvorhaben wurden und werden nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) beurteilt.

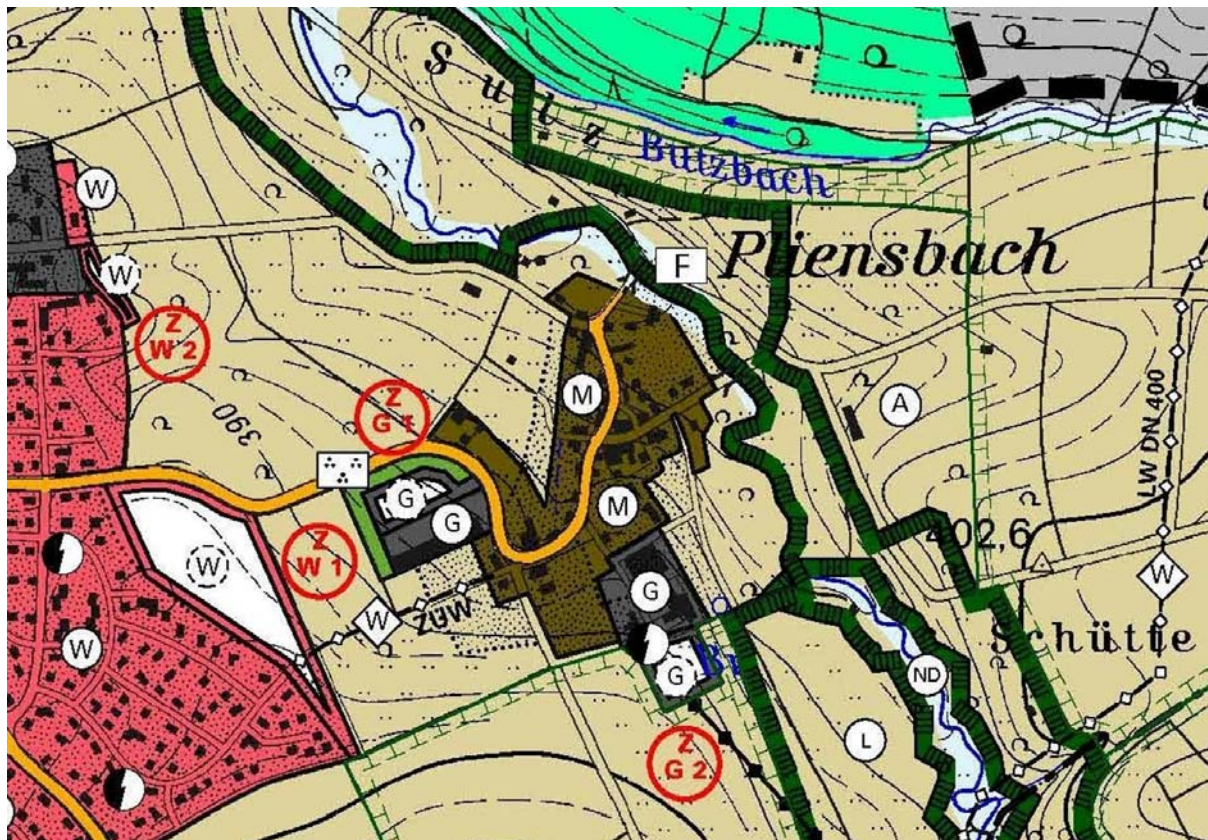
Bereits im Jahr 2003 hat der Gemeinderat die Beschlüsse für die Aufstellung der Bebauungspläne „Pliensbach Süd“ und „Pliensbach Nord“ gefasst. Beide Bebauungspläne konnten im Verfahren nicht fortgeführt werden, da bestehende Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen im Bereich der Ohrengasse nicht abschließend gelöst werden konnten.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden Nutzungskonflikte durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Gleichzeitig wird durch die Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen zwischen Ohrengasse und Badweg der Weiterentwicklungsmöglichkeit des Ortsteils langfristig Rechnung getragen werden. Damit soll der südliche Ortsrand langfristig städtebaulich arrondiert und der bestehende Ortsbildcharakter durch die Planung dauerhaft erhalten werden.

Um verbindliches Planungsrecht für den gesamten Ortsteil zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Im Bebauungsplan soll neben der Bestandssicherung und der Konfliktvermeidung auch die weitere städtebauliche Entwicklung langfristig definiert werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Damit soll im Hinblick auf die örtliche Gemengelage eine möglichst flexible Planung und Beurteilung von Bauvorhaben erreicht werden.

2. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll sind die Flächen des Plangebiets zum größten Teil als gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im nordwestlichen Bereich südlich der Weilerstraße sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die Flächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen westlich des Badweges sollen teilweise als Gewerbegebietsflächen (GE) festgesetzt werden. Aufgrund der geringen Flächenausweisung wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt betrachtet.



Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Bad Boll (Ausschnitt unmaßstäblich)

3. Abgrenzung des Bebauungsplanes

Die nördliche Abgrenzung des Plangebiets verläuft östlich des Flurstücks 868, entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 870 und 870/1 sowie entlang des Pliensbaches.

Im Osten wird das Plangebiet durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1005/3, 1096/1, 1096, 1097/1 und den östlichen Teilbereich des Flurstücks 1005/9 sowie durch die Straßen „Mühlgärten“ und „Badweg“ begrenzt.

Die südliche Abgrenzung wird durch einen Teilbereich der Flurstücke 1117, 1118, 1119 und 1120 sowie durch den landwirtschaftlichen Weg (Flst. 1131) gebildet.

Im Westen wird das Plangebiet durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1130, 1136/1, 1137/1 und der Teilfläche der Flurstücke 1133 und 1134 sowie durch die Weilerstraße (Flst. 854) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

4. Bestand

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Eigentum

Die bebaubaren Grundstücke sowie die als Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellten Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Die Straßen- und Wegegrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Zell u. A.

Schutzgebiete

Der Ortsteil ist vollständig vom Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441) umgeben. Entlang des Pliensbaches verläuft ein nach NatSchG als § 32- biotopkartiertes gewässerbegleitendes Biotop. Östlich an den Pliensbach angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Butzbachtal-Pliensbachtal“. Durch die Planung wird in die vorhandenen Schutzgebiete jedoch nicht eingegriffen.

Verkehrliche Anbindung

Die überörtliche Anbindung von Pliensbach erfolgt über die Weilerstraße an den westlich gelegenen Hauptort Zell u. A. und im Osten an den Nachbarort Bad Boll. Die Weilerstraße bildet dabei die ortsteilinterne Hauptsammelstraße.

5. Emissionen und Immissionen

Bereits im Zuge der Aufstellung der nicht fortgeführten Bebauungspläne „Pliensbach Nord“ und „Pliensbach Süd“ wurden Schall- und Geruchsgutachten erstellt. Dabei wurden mögliche Beeinträchtigungen durch die bestehenden Nutzungen auf eine mögliche Wohnbebauung westlich der Ohrengasse untersucht.

Geruchsemissionen und Geruchsimmissionen

Aus dem Ergebnis des Emissions- und Immissionsgutachtens (Dr. Rüprich vom 17.02.1995 mit Ergänzungen vom 02.11.1995, 19.02.1996 und 27.04.1998) geht hervor, dass durch den vorhandenen Stallbetrieb auf dem Flst. 1089/3 keine Beeinträchtigungen auf die geplante Bebauung zu erwarten sind, da der Mindestabstand zum Stallbetrieb von 80 m eingehalten wird und zeitweilig auftretende Geruchsimmissionen als für Dorfgebiete ortsüblich zu bewerten sind.

Zudem sind zeitweilig auftretende Geruchsimmissionen durch den Betrieb der Fa. Frisch-Lamm GmbH (Flst. 1090, 1090/1 und 1090/2) mit dem Um- und Ausbau des Schlachtbetriebes als ortsüblich zu bewerten. Bei möglich auftretenden Geruchsemissionen durch den Betrieb, welche die Ortsüblichkeit überschreiten, wird auf die Abluftreinigung mit Aktivkohlefilter zur Emissionsreduktion verwiesen. Zudem sind gemäß der Stellungnahme des TÜV Umwelt Service vom 15.01.1999 keine Geruchszusatzbelastungen durch die Erweiterung der Schlachtkapazität zu erwarten, sofern die technisch erforderlichen Anlagen zur Minderung von Emissionen realisiert werden. Das Landratsamt Göppingen hat mit Schreiben vom 30.08.1999 die immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung für den Um- und Anbau des Schlachthofes und zur Erweiterung der Schlachtkapazität mit technischen Auflagen zur Emissionsminderung erteilt.

Schallimmissionen

Aus dem Schallgutachten des TÜV Energie und Umwelt GmbH vom 09.04.1996 geht hervor, dass bei der Anlieferung und dem Abstellen von LKW auf der Ohrengasse mit gleichzeitigem Betrieb von notwendigen Kühlaggregate die Immissionswerte von nachts 45 dB(A) im gesamten Bereich der Ohrengasse überschritten werden. Bei der Aufstellung des Anlieferverkehrs zwischen den Gebäuden Ohrengasse 11 und 11/2 (Verladehof) werden die Grundstücksflächen entlang der Weilerstraße und der „Ohrengasse“ bis zur Straße „Mausäcker“ jedoch nicht beeinträchtigt. Für die weiteren an den Straßen „Mausäcker“ und „Ohrengasse“ gelegenen Grundstücke werden die Immissionsrichtwerte dennoch nicht eingehalten.

Am 04.05.2005 wurden vom TÜV Süd Industrie Service (Gutachten Stand Juni 2005) weitere Schallmessungen durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren die vom Gesamtbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen auf eine mögliche Wohnbebauung westlich der Ohrengasse, gemessen im Bereich der Ohrengasse.

Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass ausgehend von diesem Messpunkt außerhalb eines Abstandes von ca. 47 m die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

Bei der erneuten Messung im westlichen Bereich der Straße Mausäcker vom 18.03.2009/ 03.04.2009 des TÜV Industrie Service (Gutachten Stand April 2009) wurden die Immissionsrichtwerte von nachts 45 dB(A) mit den erfassten Einwirkzeiten überschritten.

Die Überprüfung des schalltechnischen Gutachtens durch die Gewerbeaufsicht hat ergeben, dass der nächtliche Beurteilungspegel von 52 dB(A) den schalltechnischen Orientierungswert für die städtebauliche Planung (DIN 18005) von 45 dB(A) um 7 dB(A) überschreitet.

Durch die Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Flst. 1127 und 1128, zwischen den Flst. 1126 und 1127/2 sowie auf den Flst. 1089/1 und 1089/3 sind sonstige Wohngebäude und Wohnungen im Dorfgebiet MD1 direkt angrenzend an bestehende und geplante Gewerbegebietsflächen nicht zulässig. Damit soll den Ergebnissen der Schallgutachten Rechnung getragen werden.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Dorfgebiet MD, in welchem Wohngebäude zulässig sind, in Richtung des östlich liegenden Gewerbegebiets keine schützenswerten Wohn- oder Schlafräume zugelassen sind. Sollten hier ausnahmsweise Wohn- oder Schlafräume zugelassen werden, ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens $R'_{Wres} = 40$ dB erforderlich. Weiterhin sind die Fenster nicht öffenbar auszuführen und eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume sicherzustellen. Die Fenster können so ausgeführt werden, dass sie zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

6. Überschwemmungsgebiet

Die Gewässerrandbereiche beidseitig des Pliensbaches sind als rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet nach Rechtsverordnung vom 26.10.1994 festgesetzt.

In diesen Bereichen weist die Planung entweder landwirtschaftliche Flächen entsprechend dem Bestand aus oder die Bereiche werden als öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen. Die Uferzonen des Pliensbaches werden als Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen, bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt oder der Umbruch dieser Flächen sowie die Lagerung von Materialien vorgenommen werden. Die als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen sollen dem Erhalt und dem Fortbestand der bestehenden Biotop- und Ufergehölzflächen dienen. Die naturnahe Entwicklung und der Schutz des Gewässers sollen damit dauerhaft gesichert werden.

Zudem wird der nördliche Teilbereich des Plangebiets nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für Baden-Württemberg als hochwassergefährdet eingestuft. Ein Teil des Flurstückes 1005/3, welches noch nicht bebaut ist, liegt innerhalb der berechneten Ausuferungsfläche eines 100-jährigen Hochwassers (HQ100). Um die Hochwassergefährdung und das Schadenpotential innerhalb des Ortsteiles nicht zu erhöhen, wird die Überflutungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Sollte das Grundstück bebaut werden, ist auf geeigneter Fläche ein entsprechender Retentionsraum als Ausgleich zu erstellen. Hierzu wird eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde geschlossen und dem Landratsamt-Umweltschutzamt übermittelt.

Um bauliche Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich gegen Überflutung zu schützen, sind diese entweder mindestens auf 366,85 m ü NN anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bis zu dieser Höhenlage gegen Hochwasser zu schützen. Entwässerungsleitungen von Gebäuden sind aus dem gleichen Grund gegen Rückstau zu sichern.

7. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Weiterentwicklung und Arrondierung des gesamten Ortsteils geschaffen werden. Die Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans größtenteils als Dorfgebiet (MD) bzw. (MD1) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Der bestehende Ortsbildcharakter soll dauerhaft erhalten und fortgeführt werden. Um bei der Beurteilung und Genehmigung von Bauvorhaben vor dem Hintergrund der differenzierten Gemengelage größtmöglichen Spielraum zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach den §§ 34 und 35 BauGB. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an den vorhandenen Bestand.

Die Grundflächenzahl im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft wird gegenüber der maximal zulässigen Grundflächenzahl eines Dorfgebiets von 0,6 auf 0,4 reduziert.

Dadurch soll der vorhandene städtebaulich weniger dichte und durchlässige Ortsrandcharakter dauerhaft erhalten werden. Durch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen soll der Bezug zur vorhandenen Bebauung hergestellt und fortgeführt werden.

Gemäß den Ergebnissen der Schall-, Emissions- und Immissionsgutachten werden im Dorfgebiet (MD1) nach § 5 (2) Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude und Wohnungen ausgeschlossen. Tankstellen und Vergnügungstätten werden gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO und § 5 (3) BauNVO im gesamten Plangebiet (MD und MD1) ebenfalls ausgeschlossen, da sie dem geplanten Charakter des Plangebiets entgegenstehen.

Mit der Festsetzung der Gewerbegebietsflächen (GE) auf der Teilfläche der Flst. 1117-1120 sowie auf den Flst. 1091 und 1092 soll der Erweiterungsmöglichkeit des ortsansässigen Betriebes Rechnung getragen werden. Die festgesetzte private Grünfläche östlich, südlich und westlich der geplanten Gewerbegebietsfläche dient der Ortsrandeingrünung. Damit soll ein begrünter Übergang zur angrenzenden freien Landschaft erreicht werden. Mit der Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen auf den Flst. 1129 und 1130 sowie auf den Teilflächen der Grundstücke Flst. 1127 und 1128 soll der südwestliche Ortsrand städtebaulich arrondiert werden.

Um den bestehenden eingegrünten Ortseingang entlang der Weilerstraße dauerhaft zu erhalten, wird östlich des Straßenrandes ein von Bebauung freizuhalten Korridor von 5 m festgesetzt. Die mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen (LR 1) sollen für die Gemeinde Zell u. A. die ausreichende Bewirtschaftungs- und Pflegemöglichkeit des bestehenden Grabens zur Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser sicherstellen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer < 8° von Garagen und überdachten Stellplätzen sind vollflächig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer auszuführen. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Mit der Maßnahme werden durch Wasserrückhaltung und Verdunstung über die Vegetationsfläche und die Blätter die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima sowie durch die Schaffung neuer belebter Bodenschichten die Eingriffe in das Schutzgut Boden reduziert.

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofflächen wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrassen, Sickersteine, Rasenpflaster). Die Versickerung der auf den Stellplatzflächen anfallenden Niederschläge erfolgt über die versickerungsfähigen Beläge, begrünte Fugen und die an die Stellplätze anschließenden Grünflächen. Mit der Maßnahme werden durch Wasserrückhaltung und Verdunstung die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima reduziert.

Aufgrund des geringen ÖPNV- Angebots und der dörflichen Prägung des Ortsteils Pliensbach ist mit einer erhöhten Anzahl von Kraftfahrzeugen zu rechnen. Damit der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken untergebracht wird und nicht die Funktion der Erschließungsstraßen behindert, wird die Stellplatzzahl je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht (gem. § 74 (2) 2 LBO).

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Straßenraum. Die geplanten als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen im Südwesten des Plangebiets sollen an das örtliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden.

Der Allgemeine Kanalplan (AKP) der Gemeinde wird bezüglich der nun hinzukommenden Bauflächen überprüft.

9. Städtebauliche Kenndaten

Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 10,7 ha.

Gesamtfläche Bebauungsplan	107.454 m²	100 %
Verkehrsflächen	10.614 m ²	10 %
Grünflächen	7.948 m ²	7 %
Landwirtschaftliche Flächen	17.050 m ²	16 %
Gewerbegebietsfläche	16.765 m ²	16 %
Dorfgebietsfläche	55.147 m ²	51 %

Zell u. A., den 27.01.2010