



GEMEINDE AICHELBERG

BEBAUUNGSPLAN „Zeller Straße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF v. 23.10.2025

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

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:
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

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

Öffentliche Auslegung (Veröffentlichung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

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.

Aichelberg, den
Heike Schwarz, Bürgermeisterin

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

Plandatum: 23.10.2025



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 „Zeller Straße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

1. Art der baulichen Nutzung

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

| | |
|-----------|--|
| MU | <p>Urbanes Gebiet (MU) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 6a und § 1 (5) BauNVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) Geschäfts- und Bürogebäude, (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (4) sonstige Gewerbebetriebe, (5) Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, (2) Tankstellen. |
|-----------|--|

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 Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). (siehe Plan-einschrieb). Die Bezugshöhen sind im zeichnerischen Teil für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Bei gestaffelten Bezugshöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind diese mit einer Kreuzlinie abgegrenzt.</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln, diese können voneinander abweichen, sofern die festgesetzte Höhenlage des Gebäudes eingehalten wird.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen mit Satteldach wird durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen mit Flachdach wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Gh) festgesetzt. Die Höhenangaben sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Diese Höhen gelten für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die maximalen Gebäudehöhen und die maximalen Firsthöhen definieren den höchsten Punkt des Gebäudes.</p> <p>Die maximale Traufhöhe entspricht dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Punktueller Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m sind zulässig. Diese Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> |
|--|---|


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

| | |
|----------|----------------------|
| O | o = offene Bauweise. |
|----------|----------------------|

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> |
|---|---|


5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

| | |
|--|---|
| | <p>Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> |
|--|---|


6. Stellplätze und Garagen

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

| | |
|---|---|
|  | <p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen, überdachte KFZ-Stellplätze und nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte und nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind zudem in den zusätzlich festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) zulässig.</p> <p>Überdachte KFZ-Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> |
|---|---|

7. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

| | |
|---|---|
|  | <p>Private Grünflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.</p> <p>Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.</p> |
|---|---|

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

| | |
|--|--|
| | <p>Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen.</p> |
| | <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 3° sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 12 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können. Dazu zählen z.B. erforderliche technische Aufbauten, Oberlichter, Attika usw.</p> <p><i>Hinweis: Gründächer können mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) kombiniert werden können und schließen sich nicht aus.</i></p> |


9. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

| | |
|--|---|
| | <p>Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Gebäude erforderlich: schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenes Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite mit Tag-Beurteilungspegeln von max. 64 dB(A) tags und max. 54 dB(A) nachts möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Alternativ sind schutzbedürftige Räume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. verglast Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem offenen Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 64 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschritten wird.</p> <p>In Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 65 dB(A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonverglasungen, Loggia, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird.</p> <p>Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumlufttechnische Anlagen). Hiervon kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem offenen Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.</p> <p>Im Plangebiet werden passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden.</p> <p>Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Außenlärmpegel auftreten.</p> <p><i>Hinweis:</i> Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Für den Nachweis können die Lärmkarten mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln der Schallimmissionsprognose verwendet werden (s. Anlage).</p> |
|--|---|

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Pflanzgebot (PFG 1) - Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind hochstämmiger Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten kann aus erschließungstechnischen Gründen parallel zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Zeller Straße“ abgewichen werden.</p> |
|---|--|

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Zeller Straße“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

1. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Anichtsfläche darf 3,0 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer der L 1214 ist sicherzustellen.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen (z.B. Fahnenmasten und Pylone) sind nicht zulässig.</p> |
|--|---|

2. Einfriedungen / Stützmauern

(§ 74 (1) 3 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Einfriedungen und Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.</p> <p>Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> |
|--|---|

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.</p> |
|--|---|

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig.</p> |
|--|--|

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Zeller Straße“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zeller Straße“

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen bestehen deshalb keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.

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 (Dr. Reinhard Rademacher, 07161-50318-0 / 50318-17; r.rademacher@lkgp.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, Dr. Aline Kottmann, aline.kottmann@rps.bwl.de) 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.

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.

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.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat von tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. Rodungszeitraum / Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen Anfang November bis Ende Februar zu beschränken, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

4. Planergänzende Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien und technische Vertragsbedingungen usw.) können bei der Gemeinde Aichelberg eingesehen werden.

IV. ANLAGEN

zum Bebauungsplan „Zeller Straße“

