



GEMEINDE ZELL u. A.

BEBAUUNGSPLAN „Teckstraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF

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: 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: 13.11.2025



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

m quadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Teckstraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 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)

| | |
|---|--|
|  | <p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> |
|---|--|

2. Maß der baulichen Nutzung

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

| | |
|---|---|
| <p>z.B. GRZ 0,4</p> | <p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> |
| <p>z.B. Th max. = 6,5m</p> <p>z.B. BH=350,50m</p> | <p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Th max.) ist die Bezugshöhe (BH). (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p> <p>Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut und gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</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)

| | |
|---|---|
|  | Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. |
|---|---|

5. Nebenanlagen

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

| | |
|---|---|
|  | Nebenanlagen in Form von Gebäuden haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. |
|---|---|

6. Stellplätze und Garagen

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

| | |
|---|--|
|  | Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung Garagen und überdachte KFZ-Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein. Nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den zusätzlich festgesetzten Flächen (s. zeichnerischer Teil Bebauungsplan) nicht zulässig. |
|---|--|

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen ist unverbindlich. |
|  | Bereiche ohne Zu- und Abfahrten Siehe Plandarstellung In den dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig. |

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

| | |
|--|--|
| | <p>Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- beziehungsweise Hofbereiche zufließen kann.</p> |
| | <p>Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> |
| | <p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.</p> |
| | <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° sind mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können. Dazu zählen z.B. erforderliche technische Aufbauten, Oberlichter, Attika usw. Ebenfalls ausgenommen sind Dachterrassen (diese sind auf dem Hauptdach nicht zulässig) oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauszugang). <i>Hinweis: Gründächer können mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung (zum Beispiel Photovoltaikanlagen) kombiniert werden können und schließen sich nicht aus.</i></p> |
| | <p>Zur Außen-Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.</p> |

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

(§ 9 (1) 21 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur Führung und Unterhaltung der Abwasserleitung.</p> |
|---|--|

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Teckstraße“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- *Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, 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. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

| | |
|------------------------------|---|
| <i>SD, WD DN 20°-45°</i> | <p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> |
| | <p>Garagen und sonstige Nebengebäude sind zusätzlich zu der für die Hauptgebäude festgesetzten Dachform und Dachneigung auch mit Flachdächern und flachgeneigte Dächern mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.</p> |
| | <p>Dachdeckung</p> <p>Bei Satteldächern und Walmdächern sind nur sind rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungselemente zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> |

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

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

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Teckstraße“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.

2. Bodenschutz:

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Ugeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschlieben. 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. Entwässerung:

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

4. Geotechnik:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

5. Erdwärmesonden:

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich des Göppinger/Jebenhäuser Mineralwasservorkommens, welches durch verschiedene Brunnen genutzt wird. Der Schutz dieses Mineralwassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität. Die

mineralwasserführende Gesteinsschicht (Angulatensandstein-Formation, Lias Alpha 2) darf nicht tangiert werden.

Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen daher maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Aríetenkalk-Formation (Lias Alpha 3) reichen. Nach Einschätzung des Landratsamtes Göppingen kommt die Aríetenkalk-Formation im Plangebiet ab ca. 70m Tiefe zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.

6. Rodungszeitraum:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

7. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

8. Planergänzende Vorschriften:

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