

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Teckstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Aufgrund der engen Baugrenzen des bestehenden Baulinienplans/Bebauungsplans sind die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken eingeschränkt. Ziel der vorliegenden Planung ist eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und die Innenentwicklung insgesamt zu erleichtern.

Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Gemeinde Zell u. Aichelberg ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet und in seiner Siedlungstätigkeit als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) bei allen Neubebauungen eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen Neubebauung, sondern um die Überplanung eines Bestandsgebiets ohne größere unbebaute Bereiche. Die Erreichung dieser Bruttowohndichte wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht (s. Städtebauliche Kenndaten).

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Die Gemeinde Zell u. A. ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Raum Bad Boll.

Im bestehenden Flächennutzungsplan (2008) ist das Plangebiet als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den Bebauungsplans „Letten“ (In-Kraft getreten 1959) und des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Gießweg – Brunnenwiesen“ (Rechtskraft 1984).

In den Überlagerungsbereichen werden diese Bebauungspläne durch den vorliegenden Bebauungsplan „Teckstraße“ ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Zell u. A.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Boller Straße, im Osten durch die Göppinger Straße, im Süden durch die Turmbergstraße begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis auf Höhe der Gebäude Boller Straße 14, Teckstraße 9 und 12 sowie Turmbergstraße 6 (jeweils inklusive).

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der

Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. § 13a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass Flächen im Siedlungsbereich im Sinne der Nachverdichtung sinnvoll bebaut werden können. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann, sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von deutlich weniger wie 20.000 m², setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unterhalb der Schwellenwerte liegt (s. städtebauliche Kenndaten) und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits bebauten Wohngrundstücken. Entlang der Boller Straße (zwischen den Gebäuden Nr. 20 und 14) ist noch eine größere Baulücke vorhanden.

Die Bebauung besteht aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden hin an.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzausweisungen.

6.4 Eigentum

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (Teckstraße, Boßler Straße) befinden sich die Flächen im Plangebiet in Privateigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist im Norden durch die Boller Straße, die Boßler Straße und die Teckstraße mit jeweils begleitenden Fußwegen an das örtliche Straßenverkehrs- und Fußwegenetz eingebunden.

In fußläufig bequem erreichbarer Entfernung ca. 250 m Entfernung befinden sich die Bushaltestellen an der Göppinger Straße.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

6.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Überflutungsflächen (HQ 10 – HQ Extrem).

Eine kommunale Starkregengefahrenkarte liegt noch nicht vor.

6.9 Leitungsbestand

In Nord-Süd Richtung verläuft innerhalb der Baugrundstücke eine bestehende Abwasserleitung.

7. Planungsziele und Planungskonzeption

Durch die Planungen sollen die engen Baugrenzen des Bebauungsplans „Letten“ gelockert werden und hierdurch die Möglichkeit zu einer maßvollen Nachverdichtung (sowohl in der Flächen, als auch in der Höhe) geschaffen werden.

Die Grünzonen zwischen den Baureihen sowie entlang des östlichen Gebietsrands sollen weiterhin zur Durchgrünung des Gebiets beitragen und werden erhalten.

Änderungen an den bestehenden öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) sind nicht notwendig.

8. Umweltbelange, Umweltbericht, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Durch die Änderungen des Bebauungsplans sollen die Nachverdichtung und Innenentwicklung erleichtert werden. Das Vorhaben dient somit der Schonung von baulich nicht genutzten Freiflächen.

Bei den vorliegenden Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt erkennbar.

Konflikte mit dem Artenschutz sind nicht ersichtlich. Artenschutzrechtliche Belange sind vorhabenbezogen zu prüfen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Bebauung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) geregelt.

Die festgesetzte GRZ im WA entspricht dem von der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert (d.h. 0,4).

Durch die festgesetzte Traufhöhe wird eine verträgliche Nachverdichtung in der Höhe (zweigeschossige Bebauung), insbesondere entlang der Teckstraße, der Turmbergstraße und der Boßler Straße ermöglicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der topographischen Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebiets entsprechende, verträglich dichte und auf die angrenzende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

9.3 Bauweise

Im WA ist gemäß der bestehenden Bebauung und dem umgebenden Baubestand die offenen Bauweise festgesetzt.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Letten“ sind die Baugrenzen deutlich erweitert um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in der Fläche zu ermöglichen.

Durch die Baugrenzen werden die prägenden Grünflächen/Freiflächen zwischen der Bebauung und entlang der Göppinger Straße erhalten.

9.5 Stellplätze, Garagen

Um den straßenraum nicht durch zu dicht heranrückende Garagen und Carport zu bedrängen und die rückwärtigen Grünräume von diesen freizuhalten sind Garagen und Carport außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Für offene Stellplätze sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zusätzliche Flächen ausgewiesen. So dass diese auch entlang der Verkehrsflächen entstehen können.

9.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende Straßen- und Fußwege sind entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Direkte Zu- und Abfahrten zur Göppinger Straße sind ausgeschlossen. Die Erschließung der östlichen Grundstücke soll weiterhin über die Boßler Straße erfolgen.

9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebiets zu minimieren, sind Flachdächer wo vertretbar möglich zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung) ermöglicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Die Bebauung ist entsprechend dem umgebenden Gebäudebestand mit Sattel- und Walmdach für die Hauptgebäude festgesetzt, so dass sich die Bebauung in die vorhandenen Dachlandschaft einfügt.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Sattel- und Walmdächer nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbilds widersprechen, werden ausgeschlossen.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

10.3 Einfriedungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs-, Wege und Grünflächen in ihrer zulässigen Höhe beschränkt.

Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu diesen öffentlichen Flächen einzuhalten.

10.4 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestands und die im Plangebiet geplanten Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben.

Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

11. Bodenordnung

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (Teckstraße, Boßler Straße) befinden sich die Flächen im Plangebiet in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 21.067 m² (ca. 2,1 ha). Abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 1.741 m² verbleiben ca. 19.326 m² Wohnbauflächen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich hieraus einen überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 7.730 m².

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut (28 Gebäude + 2 Baugrundstücke). Nur an der Boller Straße ist eine größere Baulücken vorhanden. Der vorherrschende Gebäudetypus sind Einzelhäuser mit ein bis drei Wohneinheiten. Unter Annahme von 1,3 Wohneinheiten je Gebäude/Grundstück ergeben sich ca. 39 Wohneinheiten. Gemäß der aktuellen Belegungsdichte von 2,1 Einwohner je Wohnung (Stand 2024, Quelle: Statistisches Landesamt BW) ergibt sich eine bestehende Wohndichte von ca. 39 Einwohner je ha Bruttobauland.

Durch die geplanten Erleichterungen des Bebauungsplans (Erweiterung Baugrenzen, flächendeckende Erhöhung auf 2 Vollgeschosse) wird es ermöglicht bzw. erleichtert, künftig ein Durchschnitt von 2,0 Wohneinheiten je Gebäude/Grundstück zu erreichen. Dies würde eine Erhöhung auf 60 Wohneinheiten im Plangebiet ermöglichen. Gemäß der aktuellen Belegungsdichte von 2,1 Einwohner je Wohnung (Stand 2024, Quelle: Statistisches Landesamt BW) ergibt sich dann eine Wohndichte von ca. 60 Einwohner je ha Bruttobauland.

26.02.2026



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