



Gemeinde Jettingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Amsel“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 23.10.2018

Stand Satzungsbeschluss



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung** zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die zulässige festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß folgender Staffeltabelle überschritten werden:

- | | |
|--------------|---|
| - bis zu 50% | bei Grundstücksgrößen bis 400 m ² |
| - bis zu 30% | bei Grundstücksgrößen bis 500 m ² |
| - bis zu 20% | bei Grundstücksgrößen über 500 m ² |

Weitergehende Überschreitungen der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 ff ergebenden Grenzen sind ausgeschlossen.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (TH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer).

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FH_{max}) gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe (TH_{max}).

Maximale Wandhöhen:

Als maximale Wandhöhe (gemessen zwischen dem fertigen Gelände nach Bau und der Traufhöhe gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut) wird eine maximale Höhe entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt.

Höhenlage:

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt. Abweichungen von +/- 30cm sind zulässig.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es darf in Form von Kettenhäusern an die jeweils östliche Grundstücksgrenze angebaut werden (§22 (4) BauNVO)

A 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

A 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils 10 m² Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m.

Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite (sofern es sich nicht um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt) von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um maximal 3,00 m zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern Gebäude, nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 25 m³ umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,00 m.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- laut Planeintrag -

- mit der Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Radweg
- mit der Zweckbestimmung: beschränkt öffentlicher Weg:
Öffentlicher Feld-, Fuß- und Radweg sowie
Wirtschaftsweg

A 7 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- vgl. Planeintrag –

A 8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Es gilt ein die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versätze. Entsprechende Aufschüttungen / Abgrabungen sind innerhalb der von der Erschließungsplanung in die Plandarstellung übernommenen Böschungflächen und in der (weiteren) 1,0m Tiefe vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Auf die informelle Darstellung der Böschungslinien aus der Erschließungsplanung im Bebauungsplan wird verwiesen.

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

A 9 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerung (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB) und Führung von unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- vgl. Planeintrag –
- mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Pufferung von Regenwasser
- mit der Zweckbestimmung Mulde zur Ableitung von Regenwasser
- mit der Zweckbestimmung einer unterirdischen Hauptleitungstrasse für die Wasserversorgung

A 10 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- vgl. Planeintrag –
- mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage: **öG 3, 4,**
- mit der Zweckbestimmung Blühsträucher: **öG 8**
- mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen mit Bäumen: **öG 1, 2, 5, 6, 7**
- mit der Zweckbestimmung Baumquartiere: **öB 1 bis 6**

A 11 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen und mit einer Pflanzbindung (**Pb**) belegten **8 Einzelbäume** sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen mit Arten der Pflanzenauswahlliste. Während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 zum Schutz des Bestandes einzuhalten.

A 12 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- vgl. Planeintrag –

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Zur Auswahl standortgerechter, gebietsheimischer Gehölzarten wird auf die empfehlenden Pflanzenlisten im Kapitel E verwiesen.

PFG 1:

Einfriedung der Grundstücksgärten gegenüber der freien Landschaft mit naturnahen Hecken, Breite 2,50m, insgesamt rd. 100 qm;
Pflanzung mehrreihig, versetzt. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualitäten gelten: Heister h = 1,0–1,25m; verpflanzte Sträucher h = 0,60-1,00m; Pflanzabstand bei Sträuchern bis 0,50 x 0,50m.

PFG 2: Einfriedung der Grundstücksgärten gegenüber der öffentlichen Fuß- und Radwegezone mit Blühsträuchern, Breite 1,50m (Ausnahme 1,00m), insgesamt rd. 330 qm;
Als Mindestanforderung für die Pflanzqualitäten gelten: Solitärstrauch h = 80-100cm, 3x verpflanzt.

PFG 3:

Pflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum (Festsetzung öB 1 bis öB 6). Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt, STU 18-20.

PFG 4:

Zwischenpflanzung von Heckensträuchern innerhalb der öffentlichen Pflanzstreifen mit Bäumen (Festsetzung öG 1, 2). Als Mindestanforderung für die Pflanzqualitäten gelten: Heister h = 1,0–1,25m; verpflanzte Sträucher h = 0,60-1,00m; Pflanzabstand bei Sträuchern bis 0,50 x 0,50m.

PFG 5:

Pflanzung von Laubbäumen in öffentlichen Grünflächen (Festsetzung öG 3 und öG 4) und in Baumpflanzstreifen (Festsetzung öG 1, 2, 5, 7). Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt und
öG 1, 2, 5: STU 18-20;
öG 3, 4, 7: STU 16-18.

PFG 6:

Pflanzung von 12 Obstbäumen am südlichen Feldweg. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt, STU 12-14.

PFG 7:

Pflanzung von 1 Laubbaum pro Stellplatz im öffentlichen Straßenraum. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt, STU 18-20.

A 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wasser- und Bodenschutz

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen. Bei öffentlichen Fußwegen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Topografie eine wasserdurchlässige Gestaltung nicht erlaubt.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Bodenschutz

Bei der Ausführung ist auf die Einhaltung der Vorgaben nach DIN 19731 zu achten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und wieder zu verwenden bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Auffüllungen wie Straßenböschungen, Terrassenanschüttungen, Wälle, sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von >40cm anzudecken.

Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Artenschutz:

Bei der Realisierung der Planung muss sichergestellt sein, dass Tierindividuen, insbesondere die Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, weder verletzt noch getötet werden.

Bei allen Arbeiten zur Bauaufbereitung, Beseitigung von Gehölzen, Erschließung und Bebauung ist der nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutz der Brut- und Aktivitätszeiten der betroffenen Tierarten vom 1. März bis zum 30. September einzuhalten. Bäume dürfen nur nach Ausschluss einer möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse beseitigt werden. D.h. Fällungen sind in Wintermonaten November bis Februar und bei Frosttemperaturen von unter -10°C auszuführen. Alternativ kann eine Fällung nur nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden – unmittelbar nach der Inspektion. Diese Maßnahmen gelten auch für den Abriss von Gebäuden oder Schuppen.

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Schutz der biologischen Vielfalt:

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

A 14 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Flächen M 1, M 2, M 3 sind dauerhaft zu blütenreichen Wiesen mit Obstbäumen zu entwickeln und zu pflegen.

Definition: Fläche zur Biotopentwicklung, für den Artenschutz ausgleich, zur Ortsrandausbildung / Landschaftsbildaufwertung, für offene Regenrückhaltungsmulden.

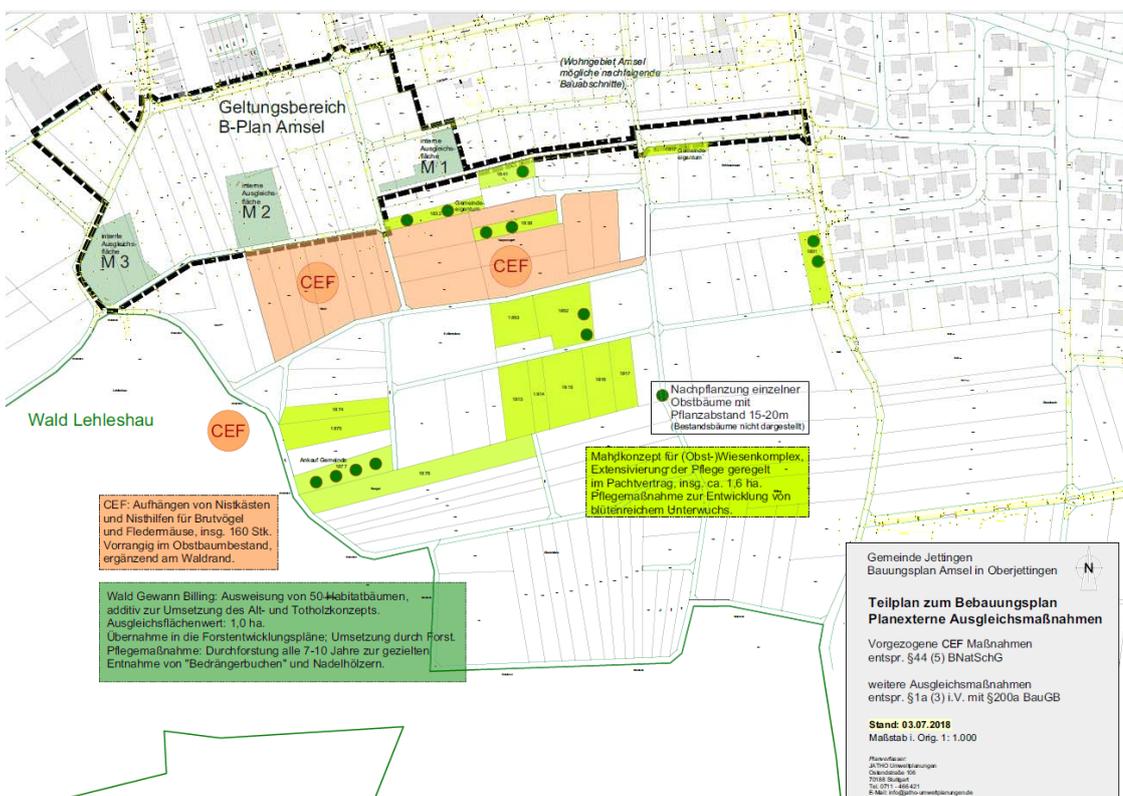
Entwicklungsziel: Vegetationstyp blütenreiche Wiese mit einzelnen Obstbäumen.

A 15 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB

Die im Hinblick auf das Kompensationserfordernis im Artenschutz durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes haben auch positive Ausgleichswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Biotope, Landschafts-/Ortsbild. Die in folgender Tabelle aufgeführten planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Jettingen realisiert und sind im Umweltbericht beschrieben.

Fl.st. Nr.	Fläche qm	Gemeinde-eigentum	Ausgleichsmaßnahme	Anzahl Nachpflanzung Obstbäume
1874	907		Extensivierung Mahd	
1875	1.250		Extensivierung Mahd	
1877	1.158	X	Ext. Mahd + Baumpflanzung	4 Stk
1878	2.731		Extensivierung Mahd	
1913	1.150		Extensivierung Mahd	
1914	585		Extensivierung Mahd	
1915	1.555		Extensivierung Mahd	
1916	1.020		Extensivierung Mahd	
1917	825		Extensivierung Mahd	
1852	1.606		Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
1853	1.013		Extensivierung Mahd	
1838	612		Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
1841	560		Ext. Mahd + Baumpflanzung	1 Stk
1832	638	X	Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
1817	288	X	Extensivierung Mahd	
1801	748		Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
Summe rd.	1,66 ha			rd. 13 Stk

Die planexternen Maßnahmen sind im nachfolgenden Teilplan zum Bebauungsplan festgesetzt: (vgl. auch in der Anlage beiliegenden Plan):



Neben den oben beschriebenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Dauerhafter Erhalt von 50 Habitatbäumen im Wald Gewann Billing (Vorauswahl: Dietz&Dietz, April 2016). Ausweisung der Habitatbäume additiv zur Umsetzung des Alt- und Totholzkonzepts. Ausgleichsflächenwert: 1,0 ha.
Entwicklungsziel: Übernahme in die Forstentwicklungspläne; Durchforstung des Waldbereiches mit den Habitatbäumen alle 7-10 Jahre zur gezielten Entnahme von in die Habitatbäume einwachsenden Buchen („Bedrängerbuchen“), zur Entnahme von Nadelholz und ggf. für weitere pflegende Eingriffe.
2. Nachpflanzung von Obstbäumen innerhalb der benachbarten Streuobstwiesenbereiche. Pflanzabstand 15-20m. Ausgleichsflächenwert: ca. 0,3 ha.
3. Aufwertung des Unterwuchses im benachbarten (Obst-)Wiesenkomplex durch Umsetzung eines Mahdkonzepts zur Entwicklung magerer, blütenreicher Wiesenbestände. Ausgleichsflächenwert: ca. 1,5 ha.
4. Bodenmanagement bei der Anlage der Erschließungsflächen (rd. 6.400 qm) sowie der Rückhaltemulden für Niederschlagswasser (rd. 1.000 qm). Verwendbarer Ober- und Mutterboden wird identifiziert, gesichert und auf geeignete landwirtschaftliche Flächen im Flurneuordnungsgebiet „Nordumfahrung“ in Oberjettingen aufgetragen werden. Während der Bauarbeiten wird die Ausführung und das Aufbringen durch eine bodenkundliche Baubegleitung sichergestellt. Das Auftragen von Bodenmaterial auf landwirtschaftliche Flächen stellt rechtlich eine „Auffüllung“ dar und zieht eine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung nach sich.
(Der Umfang des erzielbaren Kompensationsgewinns durch das Bodenmanagement kann zum jetzigen Bearbeitungsstand noch nicht bilanziert werden.)

Die beschriebenen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme den Eingriffen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

A 16 Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) entspr. §44 (5) BNatSchG

Zum Ausgleich des unmittelbaren Quartierverlustes in Bäumen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse werden folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt, die dem Eingriff vorgezogen und innerhalb des räumlichen Gebietszusammenhangs umzusetzen sind.

CEF 1: Nistkästen für Brutvögel

Maßnahme für den Verlust an Bruthöhlen für Vögel.

Anbringen von 60 Nistkästen für Brutvögel (20 Meisenkästen, 25 Staren-, 15 Halbhöhenkästen), verteilt in den benachbarten Streuobstwiesenbereichen.

CEF 2: Nisthilfen für Fledermäuse

Maßnahme für den Quartiersverlust von Fledermäusen.

Anbringen von etwa 100 Kästen als Nisthilfen für Fledermäuse, verteilt in den benachbarten Streuobstwiesenbereichen, am Waldrand und im angrenzenden Lehleshau. Auflage: Reinigung der Kästen über 20 Jahre jeden Winter.

A 17 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports und Garagen haben einen Mindestabstand von 1,0m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

A 18 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird je frei stehendem Einzelhaus auf 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte / Element einer Hausgruppe / Kettenhaus auf eine Wohnung begrenzt.

A 19 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke für Gebäude müssen (mit Ausnahme der zwischen der Schillerstraße und den Planstraßen 1, 2 und 3 liegenden Baugrundstücke) mind. 325 qm bei einer Einzelhausbebauung, je Doppelhaushälfte oder Element einer Hausgruppe / Element eines Kettenhauses mind. 200qm groß sein.

A 20 Flächen für Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Umspannstation –

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der zuständigen Fachbehörde umgehend zu melden (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart). Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung mit der zuständigen Fachbehörde vereinbart wurde (§20 DSchG i.V.m. §27 DSchG)

B 2 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnlichen Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, Parkstraße 16, 71034 Böblingen).

B 3 Schutz von Grundwasservorkommen

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbands Ammertal- Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 (6) WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen (Wasserbehörde im Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, Parkstraße 16, 71034 Böblingen). Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 4 Wärmepumpen- und Erdwärmegewinnungsanlagen

Zum Schutz des Grundwassers ist eine Nutzung von Erdwärmesonden in der Gemeinde Jettingen nicht zulässig (siehe Karte des LRA Böblingen vom 03.06.2014: Zulassungsfähigkeit von Erdwärmesonden im Landkreis Böblingen).

B 5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen von mindestens 4 cbm Fassungsvermögen je Einzelhaus zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Regenwasserableitungen anzuschließen. Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

B 6 Geotechnik / Altlasten / Bodenverunreinigungen

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist bereichsweise zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Zuge der Bebauungsaufstellung wurde ein Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung, Büro HPC Rottenburg, Stand 25.04.2016) als Übersichtsgutachten zur Erschließungsplanung erarbeitet und ist Anlage der Begründung des Bebauungsplans.

Für konkrete Bauvorhaben sind weitergehende objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten erforderlich.

Entsprechend des vorliegenden Fachgutachtens ist in den oberflächennahen Lehmböden mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Der oberflächennah anstehende Lehmboden ist gering durchlässig und hat eine geringe Versickerungsfähigkeit. Auf die erforderlichen technischen Maßnahmen (Dränagen mit freier Vorflut, Gebäudeabdichtung etc.) wird im Gutachten hingewiesen. Stand der Technik und daher nicht explizit erwähnt ist darüber hinaus, dass technische Einrichtungen wie Dränagen einer regelmäßigen Wartung bedürfen.

Altlasten sind nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 hat die Luftbildauswertung keine Hinweise auf Sprengbombenblindgänger im Plangebiet ergeben.

Auf die genannten Gutachten wird verwiesen. Die Gutachten werden als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans.

B 7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt ein immissionsschutzrechtliches Gutachten (Ingenieurgesellschaft Gerlinger+Merkle, Schordorf, Stand 27.05.2016) vor.

Auf das genannte Gutachten, insbesondere auf die darin enthaltenen Empfehlungen außerhalb des Plangeltungsbereichs wird verwiesen. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans.

B 8 Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor (Kramer, M., Bericht September 2015).

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben und dokumentiert.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans.

B 9 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen ausdrücklich zulässig.

B 10 Entwässerung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

B 11 Pflanzenauswahlliste

Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen sind gebietsheimische, landschafts- und standortgerechte Arten zu verwenden. Sie begünstigen gute Wuchsentwicklung, die gewünschten Biotopvernetzungeffekte und eine landschaftstypische Eingrünung. Empfehlungen zur Artenauswahl sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen (z.B. ins Grundstück hineinragende Äste von Straßenbäumen) sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

B 12 Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

B 13 Hinweis auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG wird von der Gemeinde Jettingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

B 14 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung von Versorgungskabeln, vor allem durch Wurzel ausbreitung, ausgeschlossen wird. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unter irdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Schutzmaßnahmen sind auf Kosten des Verursachers durchzuführen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazitfarbenes Material zu verwenden.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- Laut Planeintrag –

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Der Hochpunkt / First von Pultdächern ist in Abhängigkeit von der gewählten Hauptfirstrichtung wie folgt anzuordnen:

- Hauptfirstrichtung Ost-West: Hochpunkt auf der südlichen Gebäudeseite
- Hauptfirstrichtung Nord-Süd: Hochpunkt auf der westlichen Gebäudeseite

Bei Pultdächern ist der Hochpunkt des Pultdaches um mindestens 2,0m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv zu begrünen (vgl. Festsetzung A 13).

C 1.3 Dachaufbauten

Die Regelungen der „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gaubensatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 29.09.2015 gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

C 2 Äußere Gestaltung, Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) LBO)

Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben Ne. 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) nur mit einem Anteil von maximal 25% der gesamten Fassadenfläche zulässig.

Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch Holzblockhäuser, die hier regional untypisch sind.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

Die Fassade der im Plangebiet vorgesehenen Umspannstation ist zur Einbindung in die angrenzenden Grünflächen mit Holzlatten zu verblenden (Gartenhauscharakter).

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigung zu integrieren und – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0qm an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen und sind nur in Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

C 4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die Regelungen der „Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017 gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem vorhandenen Gelände (Geländeverlauf nach Herstellung der öffentlichen Erschließung der Grundstücke) bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den Geländeverlauf nach Herstellung der öffentlichen Erschließung der Grundstücke der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Der Verlauf des Geländeverlaufs nach Herstellung der öffentlichen Erschließung der Grundstücke und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

An den Grenzen des Baugrundstücks (Grenze zum Nachbargrundstück bzw. zum öffentlichen Raum) dürfen Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,50m errichtet werden. Die Höhe von Stützmauern ist vom geplanten Gelände aus zu messen.

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern in Zuordnung zu den Baugrundstücksgrenzen ist unzulässig

Zulässige Materialien zur Böschungssicherung sind:

- Natursteinmauern, Blocksatz-Natursteine (regional vorkommende Materialien).
- Mauern mit glatt geriebenen einheitlichen Oberflächen im Farbbereich Hellgrau/Weiß bis Sandgelb. Dazu zählen Ortbeton, verputztes Mauerwerk.
- Mauerpfosten mit homogener Putzoberfläche bei max. 1,20m Höhe.
- Anspritzgewebe zur Begrünung.

Alle Arten von gebauten Böschungssicherungen sind zu begrünen.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

Gestaltung der Vorgartenzone:

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind zu mindestens 50% gärtnerisch mit lebenden Materialien anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten, zulässig sind jedoch bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Stellplatzanlagen (Stellplätze, Carports und Garagen). Müllbehälter sind baulich zu integrieren.

C 6 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Die Regelungen der „Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996 gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

C 7 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Auf jedem Gebäude / Gebäudeeinheit ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

C 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

D Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten / kommunale Satzungen

- Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur Umweltprüfung, mit Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne §44 Abs. 5 BNatSchG, JATHO Umweltplanungen, 03.07.2018
- Teilplan zu plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, JATHO Umweltplanungen, 03.07.2018
- Baugrunduntersuchung, Büro HPC Rottenburg, Stand 25.04.2016
- Kramer, M. (Sept. 2015): Bebauungsplan Amsel, Gemeinde Jettingen. Fachbeitrag Fauna und artenschutzrechtliche Beurteilung. Mitarbeit: Dietz&Dietz.
- Gerlinger+Merkle (Stand 27.05.2016): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Amsel.
- Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996
- Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017
- Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015

E Auswahllisten Pflanzen

Empfehlende Liste gebietsheimischer Gehölze
(aus: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze
in Baden-Württemberg, Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1)

Gemeinde Jettingen im Naturraum Oberes Gäu (Nr. 122)
Herkunftsgebiet der Pflanzen: Nr. 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Laubbäume

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Obstbäume

Zur Pflanzung in privaten Gartenbereichen werden Obstgehölze empfohlen, um den landschaftlichen Charakter dieses Bereiches langfristig zu erhalten. Es sollen Mittel- und Hochstämme alter Obstsorten von Apfel, Birne, Süßkirsche, Walnuss sowie Zwetschge aus regionaler Produktion zur Verwendung kommen.

Auswahl Apfelsorten:

deutscher Name	
Jakob Fischer	Brettacher
Alkmene	Kardinal Bea
Goldparmäne	Hilde (Most)
Weilemer Sämling	Topaz
Zabergäu-Renette	Gewürzluke
Rewena	Rosenapfel vom Schönbuch
Boskoop	Böblinger Straßenapfel
Hauxapfel (Most)	

Auswahl Birnensorten:

deutscher Name	
Stuttgarter Gaishirtle	Palmischbirne (B)
Gellerts Butterbirne	Nägelesbirne (B)
Conference	Gelbmöstler (Most)
Harrow Delight	Gute Luise von Avranches

Auswahl Kirschsorten:

deutscher Name	
Hedelfinger Riese	Burlat
Große Schwarze Knorpel	Sweetheart
Schneiders Späte Knorpel	Kordia
Regina	Dolleseppler (B)
Karina	

Auswahl Zwetschgen-, Mirabellensorten:

deutscher Name	
Ruth Gerstetter	Hanita
Ersinger Frühzwetschge	Mirabelle von Nancy
Löhrpflaume (B)	Myrobalane (Kirschkpflaume)

Auswahl Walnußsorten:

deutscher Name	
Mars (veredelt)	Unveredelte Walnuß

(B) = fürs Brennen geeignet

Hecken, Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1 BauGB	vom bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	
Ausfertigung der Satzungen	am
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stand:

Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel
JATHO Umweltplanungen, Jatho

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Amsel“

ausgefertigt, Jettingen, den.....,

Hans Michael Burkhardt, Bürgermeister