

## **E HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS-VERFAHREN – Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften**

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

### **1. Erschließen von Grundwasser**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

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

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig gemäß der maßgeblichen Rechtsverordnung vom 30. September 1986 im rechtskräftig verordneten **Wasserschutzgebiet Zone III A** zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes „Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenztal“. Es sind zwingend die Bestimmungen der genannten Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

### **3. Überschwemmungsgebiet**

Die Grundstücke Nr. 10701, 10702 und 10703 befinden sich gemäß der maßgeblichen Rechtsverordnung vom 06. Februar 1987 im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es sind die Bestimmungen der hier einschlägigen Überschwemmungsgebietsverordnung zu beachten. Hiernach bedürfen insbesondere

- die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche,
- die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Bauten und sonstigen Anlagen (z. B. Einfriedigungen),
- das Anlegen oder Beseitigen von Baum- und Strauchgruppen sowie
- die Entnahme von Bodenbestandteilen und das Lagern von Stoffen (ausgenommen die kurzfristige Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse) auf den Grundstücken im Überschwemmungsgebiet

einer wasserrechtlichen Genehmigung.

**Verboten** sind im Überschwemmungsgebiet

- das Umbrechen von Grünland in Ackerland,
- das Roden von Wald sowie
- das Anlegen von Stützmauern entlang der Elsenz.

### **4. Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

## 5. Belange des Bodenschutzes

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

## 6. Belange des Landesdenkmalamtes

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eppingen anzuzeigen (§ 20 DSchG).

## 7. Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

## 8. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

## 9. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Baubeginn zwingend vom Bezirksbüro Netze, Karlsruhe, in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

## F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	10.09.2003
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.10.2003
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am	15.10.2003
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	10.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	19.03.2004
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	29.03.2004 30.04.2004
Erneute Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	26.06.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	02.07.2004
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt	vom bis	12.07.2004 13.08.2004
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	18.08.2004
Genehmigung der Satzungen durch das RP Stuttgart gem. § 10 Abs. 2 BauGB	am	/
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	26.11.2004



## ANLAGE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN: Gehölzauswahlliste

**Hinweis: Die Neuanpflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig!**

**ARTENLISTE 1:** Pflanzgebot 1 Typ „Feldgehölz“ und Pflanzgebot 2 „freiwachsende Hecke“

Gemäß potentieller natürlicher Vegetation „Reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Traubeneichenbeimischung“ und „Perlgras-Buchenwald“

### Bäume, großkronig

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche

Die Bäume sind als Heister mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 175-200 cm bzw. Hochstämme, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm anzupflanzen.

### Bäume, klein- bis mittelkronig

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Apfel	z.B. Brettacher, Zabergäu-Renette, Boskopp, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Bohnapfel
Birnen	z.B. Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Kirschen	Schwarze Knorpel, Hedelfinger
Zwetschgen	z.B. Bühler Frühzwetschge, Echte Spätzwetschge

Die Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe mindestens 180 cm zu pflanzen, sonst wie Punkt 1.1

### Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Die Sträucher sind mindestens 2 x verschult anzupflanzen.

## ARTENLISTE 2: Pflanzgebot 3 ‚Vorgarten / private Gartenanlagen‘

### Regionaltypische Baumarten

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer plat.</i> ‚Emeralds Queen‘	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer plat.</i> ‚Schwedleri‘	Stadt-Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Fraxinus exc.</i> ‚Atlas‘	Stadt-Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium</i> ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche

Die Bäume sind als Hochstämme oder Stammbüsche, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, anzupflanzen.

### Regionaltypische Straucharten

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Sträucher sind mindestens 2 x verschult anzupflanzen

### Ziergehölze (Auswahl)

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Berberis thunbergii u.a	Hecken-Berberitze
Deutzia ‚Mont Rose‘	Rosen-Deutzie u.a. Sorten
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Malus sargentii u.a.	Zier-Äpfel in Sorten
Philadelphus coronarius	Bauern-Jasmin
Potentilla fruticosa u.a.	Fingerstrauch
Prunus sargentii u.a.	Zier-Kirschen in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder und Hybriden

Die Sträucher sind mindestens 2 x verschult anzupflanzen.

### Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere

Die Sträucher sind mindestens 2 x verschult, Höhe 100-125 cm, anzupflanzen.

### ARTENLISTE 3: Pflanzgebot 4 und Ersatzmaßnahme „Feuchtgebiet“

Gemäß ‚Heutige potentielle natürliche Vegetation an Fließgewässern in Baden-Württemberg‘ LFU 1999: Hainmieren-Schwarzerlen-Wald (Stellario nemorum-alnetum) und Johannisbeer-Eschen-Auwald (Ribeso sylvestris-Fraxinetum)



**Bäume**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Die Bäume sind als Heister mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 175-200 cm bzw. Hochstämme, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm anzupflanzen.

**Sträucher**

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß

**Stauden**

<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Iris germanica</i>	Sumpf-Schwertlilie
<i>Fillipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich

**ARTENLISTE 4: Pflanzen zum Begrünen von Stützmauern**

<i>Hedera helix</i>	Efeu - kletternd
<i>Buddleia alternifolia</i>	Hänge-Buddleie
<i>Cotoneaster dammeri</i> in Sorten	Kriechspindel
<i>Euonymus fortunei</i> in Sorten	Immergrüne Kriechspindel
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Gelber Winter-Jasmin
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> ‚Veitchii‘	Wilder Wein – kletternd

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein – hängend
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich – herabhängend

**ARTENLISTE 5: Pflanzgebot Einzelbäume**

Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer plat. ‚Emerals Queen‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer plat. ‚Schwedleri‘	Stadt-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus ‚Baumannii‘	Gefülltblühende Roßkastanie

Die Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen.