

Fertigung:

Anlage:.....4

Blatt:.....1 - 7

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan

"Löchleäcker - Sponeckstraße"

der Gemeinde Sasbach a. K., OT Jechtingen (Landkreis Emmendingen)

1 Fernmeldeanlagen

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn mitzuteilen an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

Es ist eine unterirdische Verlegung der Leitungen vorgesehen. Zur Kostenreduzierung erfolgt die Leitungsverlegung koordiniert mit den Maßnahmen anderer Erschließungsträger.

2 Stromversorgung • Kabeltrassen

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Netze BW GmbH

Die Energieversorgung kann nicht aus dem bestehenden Netz erfolgen. Es wird eine zusätzliche Transformatorstation errichtet, die jedoch außerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes festgesetzt wurde.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden.

Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen.

Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.

Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen.

Für die Kabelverlegearbeiten benötigt die Netze BW GmbH eine Bauzeit von ca. 10 - 12 Wochen.

Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben.

3 Abfallrecht

Vom Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz, Abt. Abfallrecht, wird auf folgendes hingewiesen:

- 1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.*
- 2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.
Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.*
- 3. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.
Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.*
- 4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.
Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.*
- 5. Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).*

6. *Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.*
7. *Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.*
8. *Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.*
9. *Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.*
10. *Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Abfälle sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.*

4 Bodenschutz

Im Plangebiet stehen hochwertige Böden an. Sie sollten auch einer hochwertigen Verwertung zugeführt werden. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden.

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie zulässig an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden. Eine Anordnung von Garagen, Carports und Stellflächen im rückwärtigen Grundstücksteil ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

5 Altlasten

Altlasten

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

6 Bodenfunde – Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

8 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

9 Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen sollte soweit wie möglich die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die Nutzung von thermischen Solaranlagen, vorgesehen werden.

10 Hochwasserschutz • Grundwasser

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Überflutungsfläche HQ_{extrem} ausgewiesen. Aufgrund der Geländeauffüllungen wird das geplante Baugebiet jedoch außerhalb der HQ_{extrem} -Flächen liegen.

Auf den Hochwasserschutz durch eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

Grundwasser:

Im Plangebiet liegt der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) bei 178,4 m_{üNN}. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 177,8 m_{üNN}. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 4,2 m ermittelt. Das Bauen im Grundwasser (MHW < 177,8 m_{üNN}) ist verboten. Gründungen sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) anzuordnen.

Die Fläche liegt innerhalb eines Plangebiets „Integriertes Rheinprogramm“. Die Angaben zu Grundwasserständen sind ggf. durch das RP Freiburg für Extremsituationen (Rückhaltung) zu verifizieren.

Lt. RP Freiburg hat weder der Polder Breisach/Burkheim, noch der Polder Wyhl/ Weisweil Auswirkungen auf die Grundwasserstände im Geltungsbe- reich.

11 Abwasser • Entwässerungsgesuch

Zur Reduktion der Einleitemengen wird eine zentrale Retention vorgesehen. Der Drosselabfluss entspricht dem Abfluss des unbebauten Zustandes. Die vom LRA gestellten Anforderungen an die RW-Entwässerung wurden in der Planung berücksichtigt und werden detailliert in den GEP aufgenommen.

Das Entwässerungsgesuch ist mit dem Bauantrag einzureichen.

12 Geotechnik • Baugrund • Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Lösssand) mit unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ein Baugrundachten für die Erschließung wurde erstellt.

Ergebnisse der Kampfmittelsondierung

Die Nachgrabungen von verifizierten Anomalien ergaben keine Kampfmittel-funde. Das Untersuchungsgebiet wurde am 07.01.2019 eingemessen und anschließend nachgegraben. Der Ablauf der Nachgrabungen kann über die der Anlage 1 enthaltenen Tagesberichte entnommen werden.

Die Darstellung der Messergebnisse ist der Anlage 2 - Freigabeplan zu entnehmen.

Freigaben

Eine Freigabe der Umrissfläche wird bis zu einer Tiefe bis 2,50 m unter Geländeoberkante (uGOK) zum Zeitpunkt der Untersuchung erteilt.

Bei baulichen Eingriffen ist der Umrisshorizont und die Eingriffstiefe zu überprüfen. Der im Freigabeplan rot markierte Bereich ist nicht freigegeben, da Bunkerbauwerk und eine Vielzahl an Anomalien vorhanden sind.

Bei Erdeingriffen ist zwingend eine Baubegleitung erforderlich.

13 Landwirtschaftliche Belange

An das geplante Baugebiet grenzen Landwirtschaftsflächen direkt an. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Emissionen wie Staub, Gerüche, Lärm und Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auftreten. Soweit sich diese Emissionen trotz guter landwirtschaftlicher Praxis nicht vermeiden lassen, sind diese hinzunehmen.

14 Wasserversorgung

Der bnNETZE GmbH obliegt die technische Betriebsführung für die Wasserversorgung der Gemeinde Sasbach. Die Trinkwasserversorgung für das Verfahrensgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Rheinstraße und der Sponeckstraße, sichergestellt werden. In der Rheinstraße sind dazu im vorgelagerten Netz Umbaumaßnahmen erforderlich, um die benötigten Druck- und Mengenverhältnisse zu erfüllen.

Durch das Planungsgebiet verläuft über die Flurstücke 1193, 1192, 1191, 1190, 1188 und 1187 eine DN 100 Versorgungsleitung. Diese muss vor der Bebauung des Gebiets verlegt werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der auf dem Flurstück 1197 vorhandene Tiefbrunnen (TB Gemeinde Jechtingen; GWDB: 43/018-8) ist die alte gemeindeeigene Wasserversorgung, die jedoch von der Gemeinde Sasbach nicht mehr verwendet wird. Gemäß einer Besprechung im August 2016 soll der Brunnen bestehen bleiben und zukünftig als Beregnungsbrunnen genutzt werden.

Tiefbrunnen:

Auf dem Flurstück 1197 im überplanten Baugebiet liegt ein Tiefbrunnen (TB Gemeinde Jechtingen; GWDB: 43/018-8), welcher früher für die öffentliche Wasserversorgung genutzt wurde

Löschwasserversorgung

1. Eine hydraulische Überprüfung der vorhandenen Netzstruktur durch Unger Ingenieure ergab eine ausreichende Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet.
2. Der bauliche Zustand der TW-Leitung ist jedoch bereichsweise schlecht. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird die TW-Leitung in der Sponeckstraße erneuert.

15 Regenwassernutzungsanlage

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC- Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Freiburg, den 02.03.2017 BU-ta
22.03.2017
27.03.2018 BU-ba
25.04.2018 BU-ba
26.09.2018 BU-ta
12.11.2018
28.01.2019
08.05.2019 BU-ba
17.07.2019 BU-ta
24.07.2019

(137Hin11.doc)

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de