

Fertigung: .....

Anlage:.....5 .....

Blatt:.....1 - 6 .....

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Hirschacker II"

#### der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

---

#### 1 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), 77652 Offenburg, Okenstr. 25-27, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Es ist eine unterirdische Verlegung aller Leitungstrassen vorgesehen. Hierzu ist eine entsprechende Koordination der Leitungsträger geplant.

#### 2 Stromversorgung - Kabeltrassen

Längs der Bahnlinie befindet sich ein 20 kV-Kabel, das durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist.

Dieses Kabel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen und mit einem Leitungsrecht ausgewiesen.

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

Außerdem ist bei Kabeltrassen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

Zur Planung der Baumaßnahmen ist die Versorgungssituation frühzeitig mit dem Überlandwerk Mittelbaden AG & Co. KG, Lahr abzustimmen.

### 3 Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände sind vor Baubeginn zu ermitteln.

Wenn aus **zwingenden** Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidliche bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

#### **Wassergefährdende Stoffe:**

Für den Fall, dass der Grundwasserstand im Plangebiet zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegt ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

### 4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

### 5 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden oder unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen.

Das Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## **6 Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) von Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

## **7 Altlasten**

Nördlich des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung "Hirschacker II" befindet sich der Schadensfall "Fina-Tankstelle Hausacherstraße 13" (Obj. Nr. 5271).

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hirschacker II" liegen nach Erkenntnissen von 2013 keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor.

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

## **8 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.

## **9 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.

## **10 Nachbarrecht**

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

## **11 Geotechnik/ Baugrund**

Als Baugrund sind, ggf. unter lokaler Auffüllung, Talablagerungen der Kinzig zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand könnte bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und konkreten Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **12 Nutzung der Sonnenenergie**

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

## **13 Versickerung von Niederschlagswasser**

Für die Versickerung des Niederschlagswassers (Dachflächenwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, zu beantragen. Art und Umfang der Antragsunterlagen ergeben sich aus dem Merkblatt für erlaubnispflichtige Versickerungsanlagen.

## **14 Immissionen aus dem Bahnbetrieb**

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Diese sind zu dulden.

## 15 Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen

Im unmittelbaren Grenzbereich zum Planbereich befinden sich folgende fernmeldetechnische Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG:

- Streckenfernmeldekabel F4052 (Kabelplusschleife km 33,888); F4097; F7070 (erdverlegt und im U-Kanal)

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Der DB Netz AG ist schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. Ka 602/12 der Termin zur Kabeleinweisung mitzuteilen.

Die Baumaßnahme erfordert Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel.

Zur Einleitung der Vorarbeiten, welche unter Umständen 6 Monate dauern können, empfehlen wir die baldige Beauftragung dieser Arbeiten bei unserem vertrieblichen Ansprechpartner: DB Kommunikation GmbH, Kundenmanagement, Hohenzollernstr. 4, 71638 Ludwigsburg.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

## 16 Werbeanlagen

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG" entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

## 17 Prinzipielle Aussagen zu Ansiedelung von Gewerbebetrieben

Auszug aus Ziff. 6.6 der schalltechnischen Untersuchung "Hirschacker II", Bericht Nr. 12 GS 032-3 vom 15.04.2013, Braunstein + Berndt GmbH:

"Die ermittelten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplangebiets sind - im Vergleich mit anderen Gewerbegebieten - eher niedrig. Insbesondere trifft dies auf die Teilfläche TF 6 (GEE) mit  $L_{EK} = 54$  dB(A)/m<sup>2</sup> tags und  $L_{EK} = 40$  dB(A)/m<sup>2</sup> nachts zu.

Grund für diese niedrigen Werte ist die Tatsache, dass das Bebauungsplangebiet relativ nahe an den Wohnnutzungen an der Hirschgasse (WA) liegt und dadurch hinsichtlich der zulässigen Geräuschwerte spürbar eingeschränkt wird. Hinzu kommt, dass bereits durch andere Gewerbeflächen eine Geräuschvorbelastung besteht."

"Aber auch geräuschintensives Gewerbe ist prinzipiell möglich, sofern man die Lärm Aspekte bereits in der Planungsphase ausreichend berücksichtigt. Planerische, bauliche und organisatorische Maßnahmen können im Zusammenspiel eine sehr effektive Minderung der Geräuschabstrahlung zur Folge haben und auf diese Weise können auch besonders strenge Anforderungen eingehalten werden.

## 18 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Da alle nicht untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen sind, sind vor einer Bebauung vom jeweiligen Bauherrn weitere Vorortmaßnahmen zu veranlassen.

Freiburg, den 31.08.2021 BU-ta  
04.10.2021 BU-ta  
15.12.2021

📄 144Hin03.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ▪ [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)