

Fertigung:

Anlage:.....5

Blatt:.....1 - 5

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohweg, Teil II - 1. Änderung" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

1 Grundwasser

Da keine Angaben über die Grundwasserstände im Planungsgebiet vorhanden waren, wurde am 17.09.1993 ein Probeloch (im Plan als "Messstelle" gekennzeichnet) gegraben, um die Grundwasserstände zu messen. Als Bezugspunkt diente der Kanaldeckel mit der Höhe OK Kanaldecke + 334,92 m ü.NN. (im Plan gekennzeichnet). Die Messungen ergeben folgende Grundwasserstände:

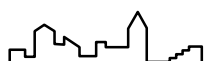
- am 20.09.1993: + 332,73 m ü.NN.
- am 24.09.1993: + 332,63 m ü.NN.
- am 21.10.1993: + 333,05 m ü.NN. (Maximalwert)
- am 29.10.1993: + 332,97 m ü.NN.
- am 24.09.1993: + 332,84 m ü.NN.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplante Erschließungsstraße (Privatstraße) werden im Rahmen der Straßenplanung "Ortsumgehung Hornberg" planfestgestellte Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Als Ausgleich für den Verlust der Ausgleichsfläche wird eine Ersatzfläche in der Größe der durch die Erschließungsstraße entwerteten Ausgleichsfläche für eine Ersatzmaßnahme zur Verfügung gestellt.

Diese Ersatzfläche wird erst beim tatsächlichen Ausbau der Erschließungsstraße und voraussichtlich nicht im unmittelbaren Planbereich zur Verfügung gestellt.



3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten 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.

4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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.

5 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.

6 Nachbarrecht

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

7 Geotechnik/ Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich des Triberg-Granits. Dieser wird vollständig von Auensand unbekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des kompressiblen Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.



Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 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.

9 Werbeanlagen

Längs der B 33 sind Werbeanlagen mit einer Ausnahmegenehmigung zulässig. Durch Werbeanlagen darf die Sicht auf den fließenden Verkehr – auch Radweg – und die sichere Zu- und Ausfahrt nicht beeinträchtigt werden.

10 Verbandssammler

Im "Gewerbegebiet Hohweg Teil 2" liegt am oberen Rand des Gewässers der Verbandskanal des Abwasserzweckverbands (AZV) Raumschaft Hausach-Hornberg. Maßnahmen im Bereich der Leitung sind mit dem AZV abzustimmen.

11 Gewässerrandstreifen

Entlang der „Gutach“ sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m (Innenbereich) ausgewiesen.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen

12 Hochwassergefährdung

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen Bebauungsplänen auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

13 Regenwasserbehandlung

In Ziffer 6.2 der Begründung ist dargelegt, dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist und eine Regenwasserbehandlung im Gewerbegebiet nicht erforderlich ist.

In Abhängigkeit von Gewässersituation (Vorflut) und Verschmutzung des Regenabflusses von gewerblich genutzten Flächen (u. a. Hof- und Verkehrsflächen, LKW-Lieferbereich, ...) kann eine Abschätzung bzgl. der Behandlungsbedürftigkeit durchgeführt werden.

Soweit erforderlich sind Regelungen zum Umgang mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser (z. B. ggf. dezentrale Regenwasserbehandlung auf den jeweiligen Grundstücken) von den Bauherren zu berücksichtigen.

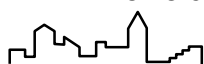
Ggf. freizuhaltende Flächen für eine gezielte Versickerung, zu Rückhaltungszwecken oder bei Bedarf für Regenwasserbehandlung sind im Bauantrag zu nennen.

14 Abfallwirtschaft

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, LRA Ortenaukreis, weist darauf hin:

Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.



Freiburg, den 05.12.2013 BU-ba
08.08.2016 BU-ba
14.02.2017 BU-ba
21.03.2018 BU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

 128Hin05.DOC