

Fertigung:.....

Anlage:.....4

Blatt:..... 1 - 6

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

der Gemeinde Buggingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die Aufstellung

a) des Bebauungsplanes "Himmelreich"

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

1 Erschließungsmaßnahmen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 100365, in 79122 Freiburg so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

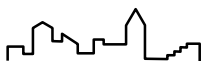
Eine Koordinierung mit den anderen Versorgungsträgern ist vorgesehen.

Für Leitungs- und Kabelverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gem. DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Wege vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gem. DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co.KG, Tullastr. 61, 79108 Freiburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

2 Sicherung von Bodenfunden

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind 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.



3 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den bekannten mittleren Grundwasserhöchstständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für das Bauen in Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS). Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. 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.

Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz

Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten. Wir bitten folgende Bestimmungen im Textteil aufzunehmen:

Allgemeine Bestimmungen

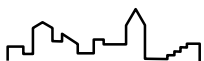
1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Schmutzwasser

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation (Trennsystem) zu zuleiten.



7 Altlasten und Erdarbeiten

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Altlasten bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

8 Baugrund • Geotechnik

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Zu dem Plangebiet wurde eine "Geo- und umwelttechnische Beurteilung des Untergrundes" von der Ingenieurgesellschaft Neumann + Schweizer, Freiburg, mit Datum vom 31.08.2015 erstellt.

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.

9 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

10 Bauantrag

Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zur Erschließungsstraße ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Eintragungen nachzuweisen.

11 Landwirtschaft

Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 580 – Landwirtschaft:

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die Hofstelle auf Flst.Nr. 441/1 ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Um nachbarschaftliche Konflikte bezüglich Spritzmittelabdrift zwischen den künftigen Bewohnern und den langjährigen Bewirtschaftern der Rebfläche zu vermeiden, wird aus landwirtschaftlicher Sicht empfohlen ein Mindestabstand von 20 m zwischen Plangrenze und Rebzeile einzuhalten. Alternativ kann dieser Mindestabstand durch Ergänzung der aktuellen Böschungsbepflanzung insbesondere an der Oberkante der Böschung reduziert werden. Die Bepflanzung sollte in Absprache mit Bewirtschafter und Eigentümer erfolgen.

Die Böschungspflege für die nicht ins Planungsgebiet einbezogenen Teile kann von oben erfolgen – auch wenn dies zu erschwerten Bedingungen erfolgen muss.

Sinnvoll ist eine Absprache der Böschungseigentümer zur Vereinfachung der erforderlichen Pflegemaßnahmen.

12 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 320 – Gesundheitsschutz weist darauf hin:

Da in dem in Frage kommenden Bereich Regenwassernutzungsanlagen erlaubt werden sollen, weisen wir darauf hin, dass die Betreiber dieser Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de> heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Norm DIN 1986-3 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung" und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.


13 Baumschutz auf Grünflächen

Nach fachlicher Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde ragen die in der öffentlichen Grünfläche stehenden großkronigen Bäume teilweise weit in die künftigen privaten Bauplätze hinein. Nach Aussage des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 - Naturschutz muss durch die Gemeinde Buggingen sichergestellt werden, dass diese Bäume nicht stark zurückgeschnitten oder gefällt werden. Während der Bauphase ist der Wurzel- und Kronenbereich zu sichern und vor Baumaschinen etc. zu schützen. Auf das Merkblatt „Baumschutz im Bereich von Baustellen" wird verwiesen.

Freiburg, den 20.07.2015 BU-ta
27.07.2015 BU-ba
26.10.2015
11.04.2016 BU-ta
01.08.2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

 150Hin06.doc