

Fertigung: ...<sup>3</sup>.....

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

Blatt:.....1 - 8 .....

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### zum Bebauungsplan "Obergarten III"

### der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)

---

#### 1 Erschließungsmaßnahmen • Gasversorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Koordination der Leitungsverlegung mit dem Straßenbau und den verschiedenen Leitungsträgern ist vorzusehen.

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination 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, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

#### 2 Stromversorgung • Kabeltrassen

Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist für die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 4,4 x 3,6 m im Kreuzungsbereich der Verlängerung vom Endweg und der Planstraße A erforderlich. Die Transformatorstation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AG zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

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.

### 3 Grundwasserschutz

Das geplante Baugebiet liegt in Bezug auf die Grundwassergefälle zwischen den amtlichen Grundwassermessstellen 112/067-7 und 103/067-9 (s. beigefügter Lageplan).

Die Grundwassermessstelle 112/067-7 zeigt folgende Werte: NW 158,95 m + NN; MW 160,37 m + NN und HW 162,55 m + NN. Die Grundwassermessstelle 103/067-9 zeigt folgende Werte: NW 158,34 + NN; MW 158,93 m + NN und HW 160,67 m + NN.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

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 unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen 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.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass ungeklärte und engräumig wechselnde geologische Verhältnisse vorliegen, die eine separate Standortbeurteilung erfordern.

#### **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 Niederschlagswasser • Versickerungsanlagen**

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Das gleiche gilt für das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Da insbesondere auch für die Versickerung bestimmte Vorschriften und Regeln zu beachten sind, wird darauf hingewiesen, dass der Abwasserzweckverband bereits bei der Planung der Grundstücksentwässerung als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die Grundstücksentwässerung, einschließlich der Versickerungsanlage, ist vom Abwasserzweckverband abnehmen zu lassen.

Für die Versickerung auf der Mischgebietsfläche ist zu beachten, dass eventuell eine Behandlung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken (dezentral) erforderlich wird.

#### **5 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.

#### **6 Abfallbeseitigung**

Die Wendeanlage an der Stichstraße (Planstraße C) ist für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ausgelegt. Die Stichstraße wird von Abfallsammelfahrzeugen befahren.

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 10 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.

## 7 Bodenschutz

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

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigen Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Rastatt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

**Hinweise:**

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 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.

**8 Altlasten**

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

**9 Kulturdenkmal / Bodenfunde**

Innerhalb des Geltungsbereiches des BP "Obergarten III" auf Gemarkung Kappel liegt nach derzeitigen Kenntnisstand des RP Freiburg, Abt. 2 - Denkmalwesen, ein nach § 2 DSchG Baden-Württemberg eingestuftes archäologisches Bodendenkmal. Es handelt sich um eine römische Siedlung, deren Ausdehnung und Struktur noch nicht erfasst sind. Betroffen ist vor allem die westliche Fläche. Bisher wurden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches Mauerreste beobachtet. Es ist daher mit weiteren Siedlungsresten zu rechnen.

Eine frühzeitige Einbindung der Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalpflege, Tel. 0761-208-3570; Fax: 0761/208-3599) in allen Planungen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist dringend erforderlich.

Diese sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen sollen daher geophysikalische Prospektionen durchgeführt werden, um eventuelle Mauerzüge zu erfassen. Durch Suchschnitte kann die Ausdehnung der Siedlungsschichten und der Zerstörung der Befunde festgestellt werden.

Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang flächige Grabungen im Anschluss durchgeführt werden müssen. Die anfallenden Sach- und Personalkosten für Prospektionsarbeiten, Voruntersuchungen und eventuelle flächige Rettungsgrabungen zur Sicherung der Funde und Befunde sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Um das weitere Vorgehen mit der archäologischen Denkmalpflege, Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 im Detail abzustimmen und den zeitlichen Ablauf festzulegen, ist so bald wie möglich ein gemeinsamer Vororttermin mit den Vorhabensträgern, der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg erforderlich.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, 0761/208-3570 ist unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind sie hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **10 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.

## **11 Nachbarrecht**

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

## **12 Geotechnik/ Baugrund**

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.

## **13 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.

## **14 Landwirtschaft**

Die als Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind als ortsüblich hinzunehmen.

Freiburg, den 17.01.2011 BU-ba  
geändert 15.09.2011  
02.11.2011  
12.01.2012  
06.02.2012  
23.04.2012  
09.05.2012

**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)

📄 160Hin10.DOC

