

Fertigung:

Anlage:6

Blatt:.....1 - 7

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Viehgrund"

der Stadt Rheinau - Freistett

1 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) 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.

2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nach § 19 g WHG i.V.m. der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe- VAWs zu errichten und zu betreiben. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

3 Bauen im Grundwasser - "Polder Freistett"

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 höchsten bekannten Grundwasserständen 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. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Stands vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.



Zu beachten sind:

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 Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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 Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtlichen Grundwassermessstelle 105/113-8. Für diese wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1975 bis 2014 nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
105/113-8	124,02 (am 06.02.2006)	124,78	126,97 (am 31.05.1999)

Es wird darauf hingewiesen, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gemäß dem Grundwassergleichenplan bei ca. + 125,0 m NN (im Norden) und ca. + 126,0 + NN (im Süden) ("Grundwassermessstelle": Ecke Steingrund / Salmenkopfstraße)

Die höchsten bekannten Grundwasserstände liegen in diesem Gebiet bei 127,15 m+NN (im Süden) und bei 128,14 m+NN (im Norden). Da die Ableitung der Grundwasserstände in der Regel nur einmal wöchentlich Montags erfolgt, kann der maximal auftretende Grundwasserstand auch über dem höchsten gemessenen Grundwasserstand liegen.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist nicht auszuschließen, dass es bei Hochwasserereignissen zu Überflutungen kommen kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Der Bebauungsplan und seine geplanten Erweiterungsflächen liegen gänzlich in der Rheinaue. Die Grundwasserspiegelhöhen korrespondieren mit dem Abfluss des Rheins und reagieren in den durchlässigen Böden der Rheinaue auch deutlich auf lokale Niederschläge.

Polder Freistett

Nach Aussage der ehemaligen Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein ist auf den nahegelegenen Flächen westlich des Rheinhochwasserdammes XV der Hochwasserrückhalteraum "Polder Freistett" im Rahmen des Hochwasserschutzprogramms des Landes Baden-Württemberg am Oberrhein (Integriertes Rheinprogramm) geplant. Durch den späteren Betrieb des Rückhalterumes sind zusätzliche Grundwasserstandanstiege ebenfalls nicht auszuschließen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt, Ref. 53.3, Integriertes Rheinprogramm weist darauf hin:

Das Baugebiet liegt im Auswirkungsbereich der bestehenden bzw. geplanten Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Hinweis der Stadt Rheinau:

Der Stadt Rheinau liegen bis heute keine konkreten Planungen zum Hochwasserschutz vor, so dass eine Beurteilung und Bewertung durch die Stadt nicht erfolgt.

Insofern ergeht keine weitere Aussage zu dem Vorhaben des Regierungspräsidiums Freiburg.

4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 ist bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

5 Altlasten

Altlasten im Planungsgebiet sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz nicht bekannt.

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

6 Telekommunikation

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Offenburg zu koordinieren. Die Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

7 Sicherung von Bodenfunden • 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.

8 Stromversorgung

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt.

Anpflanzungen im Bereich der Erdkabel

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

9 Entwässerung

Für die Gebiete, deren Entwässerung bisher noch nicht wasserrechtlich genehmigt ist, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

10 Baugrund / Geotechnik

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

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11 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.

12 Nachbarrecht

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

13 Kraftstoff - Fernleitung: Bellheim - Kehl

In der Fernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt.

Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 10,0 m breiten Schutzstreifen gesichert.

Die Inanspruchnahme des 10,0 m breiten, dinglich gesicherten Schutzbereichs der Fernleitung (5,0 m beiderseits der Rohrachse); sowie des erweiterten Schutzbereichs von 25,0 m, zu bewohnten Gebäuden, bedarf in jedem Fall der vorherigen Zustimmung durch die Bundesrepublik Deutschland, hier vertreten durch die Wehrbereichsverwaltung Süd in Stuttgart.

Alle Planungen und Bautätigkeiten im Bereich der Fernleitung sind rechtzeitig mit der Betriebsstelle Tanklager Kehl (Tel. 07853 - 280) abzustimmen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist zur genauen Lagebestimmung eine örtliche Einweisung in den Verlauf der Produktenfernleitung erforderlich. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserer örtlich zuständigen Betriebsstelle TL Kehl 07853/996960, die auch zur Beantwortung technischer Fragen, Arbeitsfreigabe im Schutzstreifenbereich sowie Ortsterminen auf Anfrage zur Verfügung stehen.

Folgende Anlagen und Hinweise sind zu beachten:

1. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der "Richtlinien für Arbeiten im Schutzstreifen" und unter Aufsicht eines Beauftragten der Fernleitungsbetriebsgesellschaft durchgeführt werden.
2. Der 10,0 m breite Schutzbereich der Fernleitung muss von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen freigehalten werden. Zu bewohnten Gebäuden muss ein Abstand von 25 m beiderseits der Fernleitung eingehalten werden.

(Grundlage dieser Abstandsforderung zwischen Bebauung und Fernleitung, ist der gewerbe- und wasserrechtliche Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 31.08.1976).

3. Das Überfahren der Fernleitung mit Baufahrzeugen außerhalb bestehender und befestigter Wege ist nicht zulässig.
4. Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der WBV Süd und des Abschlusses eines Gestattungsvertrags, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt.
5. Die Kreuzung der Fernleitung im Einmündungsbereich in die Salmengrundstraße bedarf
 - einer Begutachtung durch den Sachverständigen (TÜV) auf Veranlassung des Vorhabenträgers und
 - eines Vertrags über die Inanspruchnahme des Pipelineschutzstreifens und die Kreuzung der Fernleitung unter Beifügung des TÜV-Gutachtens, der rechtzeitig vor Baubeginn mit der Standortverwaltung Bruchsal abzuschließen ist.

14 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die neue Bebauung an Landwirtschaftsflächen angrenzt. Dort können auch bei Wahrung der guten fachlichen Praxis Emissionen wie Gerüche, Geräusche oder Stäube entstehen. Die Bebauung der Grundstücke erfolgt in Kenntnis und Duldung dieser ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

15 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.

16 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen

Durch geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen ist sicherzustellen, dass möglichst:

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;

5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

17 Kampfmittelverdachtsflächen

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 Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst in Auftrag zu geben und mit Einreichung des Bauantrags vorzulegen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Da eine Kampfmittelfreiheit auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann, sind vor einer Bebauung oder anderweitigen Baumaßnahme vom Vorhabensträger (Bauherr etc.) weitergehende flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen bzw. zu veranlassen.

Freiburg, den 30.03.2017 BU-ta
29.06.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

 125Hin02.doc