

Fertigung: .....

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

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

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### zum Bebauungsplan "Gerbe" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

### der Gemeinde St. Peter (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

---

#### 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 Telekom, Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das Baugebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Leitungen sind unterirdisch verlegt. Deshalb ist aus städtebaulichen Gründen auch weiterhin eine unterirdische Verlegung vorgesehen. Zur Kostenreduzierung erfolgt die Leitungsverlegung koordiniert mit den Maßnahmen anderer Erschließungsträger.

#### 2 Kabeltrassen - Stromversorgung

Die Stromversorgung der neuen Gebäude erfolgt über ein Kabelnetz.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Für den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze und zur Koordinierung der Versorgungsträger ist der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem EVU (badenova AG & Co.KG, Freiburg) rechtzeitig mitzuteilen.

#### 3 Grundwasserschutz

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

#### 4 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 in abfallwirtschaftlich zulässiger Weise zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 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 – Umweltschutzamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens anzuhören.

## **5 Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) 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 kultivierfähigem 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 m 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 Oberflächenwässer 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.
- Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

## 6 Altlasten – Altablagerungen

Auf der Grundlage der im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald durchgeführter "Historischen Erhebung" altlastverdächtiger Flächen wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Verdachtsfläche festgestellt:

**Altstandort as / Heizöl-/Diesellagerung Waldvogel / St. Peter Flur. Nr. 20/10 Flächen- Nr.: 07222-000**

Der Altstandort wurde mit "B" (belassen zur Wiedervorlage) bewertet. Dies bedeutet im Allgemeinen, dass bei baulichen Maßnahmen im Untergrund die Klärung der Altlastenfrage angezeigt ist. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf der Fläche können dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein. Sollte der o. g. Altstandort tangiert werden, muss mit Untergrundverunreinigungen gerechnet werden. Um eine Verzögerung im Bauablauf jedoch zu verhindern, wird empfohlen die anstehenden Aushubarbeiten fachgutachtlich zu begleiten. Die Ergebnisse sind in Berichtsform dem Landratsamt vorzulegen.

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, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## 7 Sicherung von Bodenfunden

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege teilt mit:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der mittelalterlichen Klostersiedlung St. Peter (archäolog. Kulturdenkmal). Im Vorfeld der Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen, sind auf Kosten des Vorhabensträgers Sondagen anzulegen. Ggf. sind in Teilbereichen vor Baubeginn Grabungen durchzuführen, an deren Kosten der Vorhabensträger anteilig zu beteiligen ist. Das Ref. 26 – Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde oder Befunde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **8 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.

## **9 Nachbarrecht**

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

## **10 Baugrund • Geotechnik**

Nach Geologischer Karte bilden im Plangebiet periglaziale Schuttdecken aus Lehm, Steinen und Sand sowie junge Talfüllungen (überwiegend Schluff und Sand, z.T. überlagert von bindigem Auelehm) mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit den oberflächennahe Baugrund. Im tieferen Untergrund steht Grundgebirge (Paragneise und massige Anatexite) an. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung muss im Plangebiet gerechnet werden.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

## **11 Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen sollte soweit wie möglich die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen werden.

Auf die Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern wird hingewiesen.

## 12 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Im Entwässerungsgesuch sind die Außengestaltung für das Grundstück darzustellen und die verwendeten Bodenbeläge anzugeben.

## 13 Nutzung von Regenwasser aus Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen auf den einzelnen Grundstücken in Behältern zu sammeln (Speicher, Zisterne) und zurückzuhalten. Zum Zwecke der Trinkwasserschonung sollte je Grundstück ein Behältervolumen (Zisterne) von ca. 4 - 5 m<sup>3</sup> mit einem eingebauten Grobschmutzvorfilter errichtet werden.

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der Rückhaltung sollte bei jeder Zisterne (Retentionszisterne mit Abflussdrossel) das Rückhaltvolumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> gedrosselt mit ca. 1,0 l/s in die Ortskanalisation abgeleitet werden. Darüber hinausgehendes Behältervolumen (Speichervolumen) kann für Gartenberieselungen verwendet werden.

Hinweis: Im Falle von Brauchwassernutzung, z.B. für WC-Spülung ist eine besondere Vereinbarung über die Anschlussbedingungen zum Betrieb von Regenwassersammelanlagen mit dem Erschließungs- bzw. Entsorgungsträger erforderlich. Gemäß § 3 der TrinkwVO vom Mai 2001 ist die Verwendung von Brauchwasser für die Verwendung in Waschmaschinen nicht vorgesehen. Die TrinkwVO trat am 01.01.2003 in Kraft.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Regenwasseranlagen sind § 17 der Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1988 zu beachten.

§ 17 TrinkwV:

Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser oder Wasser für Lebensmittelbetriebe mit der Beschaffenheit von Trinkwasser abgegeben wird, dürfen nicht mit Wasserversorgungsanlagen verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Die DIN 1988 beinhaltet technische Bestimmungen für Bau und Betrieb von Trinkwasser-Leitungsanlagen in Grundstücken.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 320 – Gesundheitsschutz, weist darauf hin, dass die Betreiber dieser Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

Freiburg, den 31.05.2012 BU-ba  151Hin07.doc  
26.07.2012  
22.10.2012  
07.02.2013  
28.02.2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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