

## **Bebauungsvorschriften**

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Die Bauflächen der 4. Änderung werden als eingeschränktes GE (Gewerbegebiet) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke.  
Gemäß § 1 Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB**  
Gem. § 16 - 19 BauNVO erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Eintrag der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Firsthöhe im zeichnerischen Teil.  
Die maximale Firsthöhe ist vom geplanten Geländeniveau aus zu messen.  
Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.  
Aufschüttungen im Plangebiet sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m über dem gewachsenen Boden zulässig.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
- 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebiets „025 Rheinfelden“. Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 07.02.1997 in der Fassung vom 02.12.2015 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen der Stadt Rheinfelden.  
Die Versiegelungen auf Gewerbeflächen sind der Rechtsverordnung anzupassen.  
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Grundwasser wird eine flächige Vollversiegelung der Gewerbeflächen vorgeschlagen.  
Eine Versickerung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unzulässig.  
Bezüglich der Entwässerung gelten erhöhte Anforderungen, die dem Merkblatt „Anforderungen an Rohrleitungen und Schächte bei Grundstücksentwässerungen“ (LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt) zu entnehmen sind.

Andere Lösungen zur Behandlung des anfallenden Regenwassers müssen von den zuständigen Behörden (Landratsamt Lörrach, Stadt Rheinfelden) genehmigt werden.

Auf der geplanten Garage ist eine Dachbegrünung anzubringen.

### Anlage Trockenbiotopstrukturen für Zauneidechse

Innerhalb der nördlich gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 2 Steinriegel mit einer Grundfläche von insgesamt mindestens 30 m<sup>2</sup> anzulegen.  
Die Strukturen sollen als Ganzjahreshabitat angelegt werden. Im Gelände ist eine Bodengrube von mindestens 80 cm auszuheben. Diese ist mit großen Steinen und Totholzteilen ebenerdig zu befüllen. Anschließend wird die Grube mit Sand aufgefüllt.  
Auf die befüllten Gruben sind dann weitere Steine unterschiedlicher Körnung und Größe sowie weiteres Totholz einzubauen, sodass eine etwa 50 cm hoher Steinriegel entsteht.

#### Extensivierung Grünlandfläche

Die Fettweidenfläche von Flst. Nr. 1290 und 1289 (Gemarkung Eichsel) wird zukünftig durch eine Nutzungsextensivierung auf 1.300 m<sup>2</sup> ausgemagert. Die Fläche muss als einzelne Parzelle ausgezäunt werden. Als Initialpflege ist die Grünlandfläche im Spätherbst abzustriegeln und im folgenden Frühjahr eine Einsaat mit einer Blütmischung gemäß eines Artenspektrums der Gesellschaft um die Salbei-Glatthaferwiesen- Gesellschaft oder einer lokalen Heudruschsaat einzusäen. Die Beweidung durch zwei Pferde kann bis zu zweimal jährlich stattfinden. Eine Pflegemahd kann alle zwei Jahre durchgeführt werden. Sofern eine Pflegemahd durchgeführt wird, kann die Fläche nur einmal im Jahr beweidet werden. Eine Düngung der Fläche ist nicht vorgesehen.

#### Aufwertung naturnaher Waldstandort

Auf Flst Nr. 2878 (Gemarkung Degerfelden) soll ein bestehender Kratzbeer- Bestand mit Anteilen an nitrophytischer Saumvegetation und mehreren Einzelbäumen aus Ahorn, Eschen und Schwarzerlen als Buchenwald basenreicher Standorte entwickelt werden.

Das Flurstück liegt entlang des Waidbachs, welcher als Offenlandbiotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen ist. Die Randbereiche sind mit Schwarzerlenschösslingen und älteren Eschen bewachsen. Im Zuge der Flächenaufwertung sollen die Schwarzerlen im Randbereich zum Waidbach hin gefördert werden. Des Weiteren sollen zu den Ahornen Buchen und Hainbuchen angepflanzt werden. Die derzeit dominierende Krautvegetation aus Kratzbeere und Brennnessel soll durch Pflegemaßnahmen zurückgedrängt werden bis ein Kronenschluss erfolgt. Ebenfalls muss die Fläche frei von Neophyten wie Indisches Springkraut, Japanischer Staudenknöterich oder Kanadischer Goldrute gehalten werden.

#### Artenschutz

Um die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 – 3 zu vermeiden ist die Eingriffsfläche durch einen reptiliensicheren Schutzzaun von den Lebensräumen der Zauneidechse in den Bereichen im nördlichen Plangebiet parallel zur B 316 abzugrenzen und ein Einwandern von Tieren in den Gefahrenbereich der Baumaßnahme zu verhindern. Das Aufstellen des Schutzzauns ist vor Beginn der Bauarbeiten sowie in außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere, also nach Ende Oktober und vor Ende März durchzuführen.

### **5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB**

Die Pflanzorte der klein- bis mittelkronigen Bäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie dürfen lagemäßig verschoben werden, wenn die Gesamtbilanz unverändert bleibt und im Bauantrag nachgewiesen wird.

Für alle Baumpflanzungen gilt, sofern nicht anders vermerkt:

Alle Bäume sind als klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (Endabnahme bei Gebäuden und bei Straßen) anzupflanzen.

Empfehlungen für Gehölz- und Baumarten sind im Folgenden aufgeführt. Der Baumstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung des Baumes gewährleistet ist.

Definition der Wuchsformen:

Kleinkroniger Baum (3. Ordnung): 5 – 12 m Höhe

Mittelkroniger Baum (2. Ordnung): 12 – 20 m Höhe

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein Laubbaum gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen nach zu pflanzen ist.

30 m<sup>2</sup> der von Versiegelung frei zu belassenden Grundstücksflächen sind gemäß Umweltbericht als Trockenbiotope für Amphibien zu gestalten. Die restlichen Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Des Weiteren sind insgesamt 6 einheimische, standorteigene und hochstämmige Streuobstbäume auf die Grünlandbestände der Flst.- Nr. 853/2, 1293, 1290, 1289 oder 1304 der Gemarkung Eichsel zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzenliste 1**

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus torminalis	Elsbeere

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote	
Jakob Fischer	Conference	Knorpelkirsche	
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer		
Blenheim	Wasserbirne		
Goldrenette			
Trierer			
Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch			
Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 %.

Solaranlagen sind zulässig.

Zum Bauantrag ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 verbindlich mit der Stadtplanungs- und Umweltabteilung abzustimmen.

### **2. Gebäude und unbebaute Grundstücksflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO**

Gebäudedächer sind extensiv zu begrünen.

Parkplatzflächen sind zu versiegeln.

Rheinfeldern, den .....

---

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister