

**Bebauungsvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“  
der Stadt Rheinfelden (Baden)**

Planungsstand: 12. Juni 2017 (Offenlage)

Auftraggeber: Stadt Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)  
vertreten durch das Stadtbauamt / Stadtplanungs- und  
Umweltabteilung  
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

## **In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)..
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO**

- 2.1. Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.
- 2.2. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), sind nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

#### 3.1. Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Gemäß Planeintrag gilt die offene (o) bzw. die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 85 m.

#### 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO dürfen auf den privaten Grundstücken nur zwischen der Baugrenze und den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen errichtet werden

4.2. Stellplätze, Carports, Garagen und Hoch- bzw. Tiefgaragen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Die effektive Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,6 m betragen.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

5.1 Das Anbringen von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.2 Für die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Fußwegen und Platzbereichen muss das Versickern von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.

5.4 Geplante Tiefgaragen unterhalb von Freiflächen sind mit einer mindestens 0,6 m hohen Humusschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen

## **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- 6.1. In der zeichnerischen Darstellung sind insgesamt 77 Pflanzgebote für einheimische, standortgerechte Bäume eingetragen. Als Pflanzgrößen sind grundlegend zu verwenden: großkronige Bäume = Hochstamm = Ho. 3x verpflanzt; Stammumfang 20 – 25cm. Auf den Grünflächen der Tiefgaragendächer können sowohl klein-bis mittelkronige Bäume =Hochstamm = 3x verpflanzt; Stammumfang 14-16 cm verwendet werden. Die Baumarten, welche verpflanzt werden können, sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

## **7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 7.1. Ebenfalls sind im zeichnerischen Teil insgesamt 8 Pflanzbindungen für bestehende, hochwertige Bäume dargestellt. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

## **8. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Plangebiet sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung Nr. 612-2071 der FICHTNER Water & Transportation GmbH, Freiburg vom Juni 2017 (s. Anlage 1 (Ziffer 12.1) zur Begründung) passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

- 8.1. Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet "Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße" die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- 8.2. Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab III (vgl. Anlage 3 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 des Lärmgutachtens) oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten.
- 8.3. Schalldämmung der Umfassungsbauteile  
In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen

bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausg. Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) nachzuweisen wäre, da davon auszugehen ist, dass diese Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### 8.4. Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung (siehe oben) müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

#### 8.5. Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (nach Anlage 3.1 bis 3.9) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich Lärmpegelbereich III erreicht wird. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen maximal Lärmpegelbereich III vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

### 1. Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 0,75m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Plangebiet sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche von

- bis zu 75 m<sup>2</sup> pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> bis zu 100 m<sup>2</sup> pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze
- und für Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 100 m<sup>2</sup> pro Wohnung 2 Stellplätze herzustellen.

Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die DIN 277.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

#### 4. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### III. Hinweise

#### 1. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation nicht erforderlich.

#### 2. Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung und Minimierung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 ist die Einhaltung der Rodungsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar zwingend erforderlich.

Zum Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten im Plangebiet sind insgesamt 3 Nistkästen für Haussperlinge, 2 Nistkästen für Stare sowie 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (2x Typus 28 mm und 2x Typus 32 mm) innerhalb des Plangebietes anzubringen.

### IV. Pflanzliste

Vorschläge für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

<b>Bäume</b>	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

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

**Äpfel**

Blauacher  
Kaiser Wilhelm  
Oldenburg  
Jakob Fischer  
Brettacher  
Boskoop  
Gewürzluiken  
Blenheim Goldrenette  
Trierer Weinapfel  
Ananasrenette  
Gravensteiner  
Danziger Kant  
Goldparmäne  
Berlepsch Goldrenette  
Bohnapfel  
Zuccalmaglio

**Birnen**

Gute Luise  
Sülibirne  
Gelbmöstler  
Conference  
Gellerts Butterbirne  
Alexander Lucas  
Schweizer  
Wasserbirne

**Kirschen**

Burlat  
Beutelsbacher  
Büttners rote  
Knorpelkirsche

**Nussbäume**

Juglans  
regia