

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'WEIHERMATTEN'**

Ortsteil Minseln
Stadt Rheinfeldern (Baden)
Landkreis Lörrach

Stand: 08. August 2017

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | |
|--|--|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB | Siehe Einschrieb im Lageplan. |
| 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete
§4 BauNVO | WA = Allgemeine Wohngebiete

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
Tankstellen und Gartenbaubetriebe |
| 2.1.2 Mischgebiete
§6 BauNVO | MI = Mischgebiete

Nicht zulässig sind:
Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und §18 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.

Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe über das Mittel, der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe, festgesetzt.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude.

Aus Gründen der Hochwasservorsorge sowie hochstehendem Grundwasser sind Untergeschosse im Plangebiet entweder unzulässig oder die Untergeschosse sind fachgerecht wasserundurchlässig (weiße Wanne) entsprechend den jeweils gültigen Richtlinien auszuführen. Zudem ist der Einbau einer Rückstausicherung im Gebäude vorzunehmen. |
| 2.2.2 Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und §19 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.3 Geschossflächenzahl | Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen. |

- 2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO
- 2.3.1 **Bauweise**
§22 BauNVO Offene Bauweise nach §22(2) BauNVO
- 2.3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 23 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- 2.3.3 **Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsflächen**
§ 9 (1) Nr.4 BauGB u
§ 12 BauNVO
§ 21a BauNVO Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahme bei Grundstücken mit eingezeichneten Stellplätzen, Carports, Garagen oder Gemeinschaftsflächen.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- Unterschreitung des Stauraums bei Straßen ohne Durchgangsverkehr ist möglich, sofern ein Funk-Garagentor oder Funk-Tor gebaut wird oder kein Tor vorhanden ist.
- 2.4 Nebenanlagen**
§ 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO sind zulässig.
Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- Die Bewohner der Bauplätze 5-10, 11-20, 26-28, 34, 36-47 sind verpflichtet Ihre Mülltonnen am Abholtermin auf die vorgesehenen Flächen der Müllsammelstellen bereitstellen.
- Auf den Bauplätze 36-47 dürfen Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO nur auf den dafür eingezeichneten Flächen oder innerhalb des Baufensters verwirklicht werden.
- 2.5 Verkehrsflächen**
§ 9(1)11 BauGB Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.
- 2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**
§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.
- Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.
- Ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung, Einrichtungen des Brandschutzes (zum Beispiel Hydranten) oder sonstige notwendige Versorgungseinrichtungen auf den Grundstücksflächen zu dulden. Diese Einrichtungen sind von Einfriedungen freizuhalten.
- Hier ist zu beachten, dass diese Versorgungseinrichtungen bis zu 50 cm hinter der Grundstücksgrenze gebaut werden können.
- 2.7 Beleuchtung**
§ 9 (1)24 BauGB Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Die Anlagen zur Straßenbeleuchtung sind auf dem Grundstücksflächen zu dulden.
- 2.8 Grünflächen**
§ 9 (1)15 BauGB

- 2.8.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
§ 9(1)10 BauGB
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.
- Hinweis:
Bei der Wahl der Baumarten ist die beiliegende Gehölzliste (Anlage 1) heranzuziehen.
- 2.8.2 Pflanzgebot
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Siehe Eintragung im Lageplan
- pfg 1: Innerhalb des Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 5m ist durch eine einmalige Mahd im Jahr (ab Mitte September) eine extensive Saumvegetation zu schaffen. Standortgerechte Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die Entwicklung eines Gehölzstreifens ist anzustreben.
Der Gewässerrandstreifen soll zugleich als Retentionsfläche dienen und 20 cm unter dem Geländeniveau der übrigen Grundstücksfläche liegen.

2.8.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs.3 BauGB)

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

V1 Zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögel und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.

V2 Vergrämung von Reptilien in den Baufeldern

Im Winter vor der Baufeldfreimachung sind Gehölze und Versteckmöglichkeiten für die Eidechsen zu entfernen, dabei ist darauf zu achten, dass keine Winterquartiere beeinträchtigt werden. Die Eingriffsfläche ist vor der Baufeldräumung entweder im April oder im Zeitraum August-September für Reptilien durch eine Mahd und Entfernung des Mähguts unattraktiv zu gestalten, um ein Abwandern in angrenzende Bereiche zu provozieren. Anschließend ist die Fläche bis zur Baufeldräumung entweder kurz zu halten oder mit geeigneter Folie oder Vlies abzudecken.

V3 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist im Aktivitätszeitraum der Zaun- und Mauereidechse von April - September, jedoch frühestens 3 Wochen nach den Vergrämungsmaßnahmen, durchzuführen, um ein Fliehen der Individuen in angrenzende Bereiche zu ermöglichen.

V4 Artenschutzfachliche Begleitung von Abriss- und Sanierungsarbeiten

Unmittelbar vor Abriss von Gebäuden (z. B. Maschinenhalle) und Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (z. B. Arbeiten am Dachstuhl und an der Außenfassade) ist durch eine fledermausfachkundige Person sicherzustellen, dass keine Quartiere zerstört bzw. geschädigt werden.

V5 Pflanzgebot zur Erhöhung der Strukturvielfalt

Pflanzung standorttypischer Laub- oder Obstbaum innerhalb des Planungsgebietes. (Siehe 2.8.1)

V6 Keine Verwendung von Holzschutzmitteln im Bereich möglicher Fledermausquartiere

Vorgezogenen CEF-Maßnahmen:

S1 Anbringung von Fledermausspaltenkästen

Es sind mindestens zehn Fledermauskästen unterschiedlicher Art (alle Himmelsrichtungen außer West-Nordwest, bevorzugt südorientiert, doch pralle Sonne ist zu vermeiden) an geeigneten Standorten (Festlegung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) anzubringen, um etwaige Quartierverluste durch die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu kompensieren. Es muss ein freier Ein- und Ausflug gewährleistet sein. Die Kästen an den Gebäuden sind in einer Mindesthöhe von 3 m und über die Wandflächen verteilt anzubringen. Die Anbringung der Kästen an Bäumen soll in 5 - 6 m Höhe mit Hilfe eines Alu-Nagels erfolgen (alle Himmelsrichtungen außer West - Nordwest). Ein freier Ein- und Ausflug muss gewährleistet sein (es dürfen keine Äste vor das Anflugloch ragen). Pro Baum ist entweder ein Kasten anzubringen, sollen mehrere Kästen an einem Baum aufgehängt werden sind diese in unterschiedlicher Himmelsrichtung auszurichten.

Vorschläge Fledermauskastentypen:

- Fledermaus-Flachkasten (von Strobel-Naturschutzbedarf) aus Holzbeton. Konzipiert für alle vorkommenden Arten, selbstreinigend und langlebig aber kühlt schnell aus
- Fledermaus-Fassadenflachkasten (von Strobel-Naturschutzbedarf) aus Holzbeton. Konzipiert für alle vor-

- 2.9 Ordnungswidrigkeiten**
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

- 3.1 Bodenschutz**
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.
- Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- 3.2 Altlasten**
- Bodenbelastungen sind im Plangebiet teilweise bekannt und den Gutachten der dplan GmbH vom 29.03.2017 / 07.04.2017 / 18.04.2017 zu entnehmen. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Lörrach zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.3 Baugrubenaushub**
- Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die als Aushub anfallenden Erdstoffe sind stark wasser- und frostempfindlich und können nur nach entsprechender Aufbereitung (z.B. Bodenverbesserung etwa mittels Mischbindezugabe, Abtrocknung) wiederverwendet werden. Dazu ist der Wassergehalt der Erdstoffe so anzupassen, dass eine ausreichende Verdichtungsfähigkeit der Erdstoffe gewährleistet werden kann.
- 3.4 Geotechnik**
- Von der Ingenieurgruppe Geotechnik wurde ein Geotechnischer Bericht (Stand. 20.04.2017) für das Plangebiet erstellt. Dieser liegt dem Bebauungsplan 'Weihermatten' als Anlage bei.
- Das geplante Neubaugebiet befindet sich in einem Tal, dessen Untergrund aus einer überwiegend mehr als 5m mächtigen Schicht aus Auelehm besteht, die das im Tieferen Untergrund vorhandene Festgestein und dessen Verwitterungszone überlagert. Diese feinkörnigen Erdstoffe sind als bedingt tragfähig einzustufen und weisen eine vergleichsweise geringe Scherfestigkeit sowie verhältnismäßig starke Zusammendrückbarkeit auf. Ferner sind sie stark wasser- und frostempfindlich.
- Durch die vergleichsweise geringe Wasserdurchlässigkeit der feinkörnigen Böden kann Wasser (Grund-/Stau- und Schichtwasser) in unterschiedlichen Tiefenlagen auftreten.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.5 Kulturdenkmale**
- Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

- | | |
|--|---|
| 3.6 Niederschlagswasser | Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. |
| 3.7 Grundwasser | Bei einer tieferen Gründung ist mit Grundwasserandrang zu rechnen. |
| 3.8 Erneuerbare Energien | Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. |
| 3.9 Planunterlagen | Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand 10.08.2017, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt. |
| 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes | Der Bebauungsplan `Weihermatten` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. |

Stadt Rheinfelden (Baden), den

Anlage 1: Pflanzliste

Bäume:

Zulässig sind nur standortgerechte / landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn, heimisch
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn, Sorte
Acer platanoides 'Apollo'	Spitz-Ahorn, kugelförmige Sorte
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn, kegelförmige Sorte
Acer platanoides 'Columnare' Typ1,2,3	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn, ovalförmige Sorte
Acer platanoides 'Globosum'	Spitz-Ahorn, kegelförmige Sorte
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlachkastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Crataegus lavellei 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanische Nelken-Kirsche
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild Birne
Pyrus caucasica	Kaukasische Wild Birne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Stadtbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Schmale Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugel-Robinie
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winter Linde
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadt Linde
Tilia cordata 'Roelvo'	Stadt-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

Obstbäume:

In Arten und Sorten frei wählbar.

Heckenpflanzen:

Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (Ausnahme: Eibe) z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs, heimisch
Buxus in Sorten	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche, heimisch
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, heimisch
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche, heimisch

Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch

Nadelgehölz: Taxus baccata	Eibe, heimisch
-------------------------------	----------------

Sträucher:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel, heimisch
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Deutzia x magnifica	Zierliche Deutzie
Philadelphus corinarius	Falscher Jasmin, Bauernjasmin
Hibiscus syriacus	Eibisch
Ligustrum ovalifolium	Olivenblättriger Liguster
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Rosa spec.	Rosenarten
Sambucus nigra	Holunder, heimisch
Syringa vulgaris in Arten und Sorten	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball, heimisch
Viburnum opulus 'Roseum'	Schneeball, gefülltblühende Sorte

Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu, heimisch
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblattarten
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletter Rosen in Sorten