

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 III Nr.4 BauNVO
- Tankstellen i.S.v. § 4 III Nr.5 BauNVO

#### **1.2 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 I Nr. 11 BauGB**

- Straßen
- Fuß- und Radweg

### **2. Maß baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GRZ (Nutzungsschablone).

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), sind nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### **2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GFZ (Nutzungsschablone).

#### **2.3 Vollgeschosse**

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene maximale Anzahl der Vollgeschosse.

### **3. Bauweise (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind verfahrensfreie Vorhaben.

Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### **5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind.

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

## **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 I Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in WA 1 und WA 2 beschränkt auf 2 Wohneinheiten je Gebäude.

## **7. Regenwassermanagement (§ 9 I Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)**

Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Versiegelungsfläche sind vorzusehen.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser sowie gegebenenfalls Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 II Nr. 10 und IV BauGB, § 9 I Nr. 20 und VI BauGB)**

Zur Absicherung der in den entsprechenden Gutachten beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

### 8.1 Gebote zu Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Baumbestand (vier Pflanzbindungen für Streuobstbäume) ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es wird ein Pflanzgebot für je einen hochstämmigen Einzelbaum pro Baugrundstück festgesetzt. Festgesetzte Pflanzbindungen können angerechnet werden.

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

Während der Bauzeiten sind zur Vermeidung von Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigung der Stabilität der Einzelbäume die spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten.

Eine Rodung der Bäume darf nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft erfolgen.

### 8.2 Bodenschutz

Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe) sollten vermieden werden.

Erfolgen soll eine fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens. Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.

### 8.3 Artenschutz

Eine Rodung von Bäumen darf nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft durchgeführt werden (artenschutzrechtliche Beschränkung wegen Fledermäusen und Vögeln).

Die durch die Baumrodung verloren gehenden Bruthabitate müssen wie folgt ausgeglichen werden:

- 2 Kästen Typus Haussperling
- 1 Kasten Typus Star
- 2 Kasten Typus Höhlenbrüter

Die anzubringenden Kästen sind auf den Bäumen mit Pflanzbindung im Zuge der Rodung der anderen Bäume als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Bruthabitaten im Plangebiet anzubringen. Die Nistkästen sind fachgerecht und unerreichbar für Marder oder Katzen anzubringen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die Gefahrenbereiche durch Aufstellung von für Reptilien und Amphibien unüberwindbare Schutzzäune entlang der westlichen Grenze des Plangebiets abzugrenzen. Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen.

## Hinweise

### **Vorschläge für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes**

#### Bäume

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <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 pyraister</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. :

| <b>Äpfel</b>          | <b>Birnen</b>         | <b>Kirschen</b>        | <b>Nussbäume</b> |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Blauacher             | Gute Luise            | Burlat                 | Juglans regia    |
| Kaiser Wilhelm        | Sülibirne             | Beutelsbacher          |                  |
| Oldenburg             | Gelbmöster            | Büttners rote Knorpel- |                  |
| Jakob Fischer         | Conference            | kirsche                |                  |
| Brettacher            | Gellerts Butterbirne  |                        |                  |
| Boskoop               | Alexander Lucas       |                        |                  |
| Gewürzluiken          | Schweizer Wasserbirne |                        |                  |
| Blenheim Goldrenette  |                       |                        |                  |
| Trierer Weinapfel     |                       |                        |                  |
| Ananasrenette         |                       |                        |                  |
| Gravensteiner         |                       |                        |                  |
| Danziger Kant         |                       |                        |                  |
| Goldparmäne           |                       |                        |                  |
| Berlepsch Goldrenette |                       |                        |                  |
| Bohnapfel             |                       |                        |                  |
| Zuccalmaglio          |                       |                        |                  |

### **Hinweis der bnNETZE GmbH aufgrund Stellungnahme vom 10.04.2017**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m<sup>3</sup> für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil I). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Rheinfelden nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Wasserversorgung Rheinfelden vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vorn Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

**Hinweis des Landratsamts Lörrach, FB Umwelt aufgrund Stellungnahme vom 02.05.2017**

Eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker-, Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen. Eventuell ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Rheinfelden (Baden), xx.xx.2018

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister