Planungsrechtliche Festsetzungen Bebauungsplan „Kapuzinerstraße“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücke gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO. Für die zulässigen Nutzungen in den Gebieten gilt:

1.1 Kerngebiet

1.1.1 Von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Diskotheken und Tanzlokale.

1.1.2 Von den Einzelhandelsbetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Baumärkte und Gartenmärkte nicht zulässig.

1.1.3 Tankstellen sind weder im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO noch ausnahmsweise nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.1.4 Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Von den in § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannten Nutzungen sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.2.2 Von den in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2.3 Von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.

1.3 Nutzungsausschluss im Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK)

Nicht zulässig sind im Mischgebiet und im Kerngebiet Betriebe die Sexartikel veräußern, sexuelle Dienstleistungen erbringen, sexuelle Unterhaltung darbieten oder im Zusammenhang damit stehen oder dies fördern. Der Ausschluss gilt nicht für die Veräußerung nicht-indizierter pornographischer Medien.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) oder der max. Gebäudehöhe (GH) in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.1 Bestimmung der Gebäudehöhe

2.1.1 Im Kerngebiet (MK) sind die zulässigen Gebäudehöhen in Meter ü NN (Gesamthöhe OK Decke) oder als zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) für die jeweiligen Bereiche gem. Eintrag im zeichnerischen Teil angegeben.
Im Mischgebiet (MI) ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) für die jeweiligen Bereiche gem. Eintrag im zeichnerischen Teil angegeben.

2.1.2 Technische Aufbauten wie Aufzugstürme, Kamine und Lüftungsanlagen dürfen auf maximal 10 % der Grundfläche des obersten Geschosses die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

3.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen die Baugrenzen auf einer max. Breite von 5 m um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Ziff. 3 sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die effektive Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Kapuzinerstraße wird als Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Alle anderen Straßen im Geltungsbereich sind als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 3 m über der Straßenoberkante der Kapuzinerstraße von jeglicher Überbauung freizuhalten.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Die Rodung der vorhandenen Gehölze darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Rodungen sind außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch eine Fachkraft zulässig.

Das Gebäude sollte während der Brutperiode vor Eingriffsbeginn bzw. Abbruch des Gebäudes von einer ökologischen Baubegleitung auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern untersucht werden. Ggf. müssen entsprechende weitere Maßnahmen wie z.B. CEF - Maßnahmen eingeleitet werden.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 , 25a und 25b BauGB, § 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste „Bäume“ (unter 10. Hinweise) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). In der Kapuzinerstraße ist eine Baumart bzw. Sorte zu wählen, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.
Das Pflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter möglich.

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen für Einzelbäume eingetragen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen.

Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0-10°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % Dachfläche fachgerecht extensiv zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Dachterrassen und Flächen für Sonnenkollektor-/ Photovoltaikanlagen sind von einer Begrünung befreit.

Die Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Die Flächen sind mit der unter 10. Hinweise (Pflanzliste „Dachbegrünung“) aufgeführten Saatgutmischung einzusäen.

Alle nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein detaillierter **Freiflächengestaltungsplan** im Maßstab 1: 200 verbindlich mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

10. Hinweise

Pflanzlisten

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

Acer platanoides `Columnare´ Typ1,2,3	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer platanoides `Cleveland´	Spitz-Ahorn, kegelförmige Sorte
Acer platanoides `Olmsted´	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur Erle
Amelanchier arborea `Robin Hill´	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus `Lucas´	Hainbuche, säulenförmige Sorte
Liriodendron tulipifera `Fastigiata´	Säulenförmiger Tulpenbaum
Prunus padus `Schloss Tiefurt´	Trauben-Kirsche, Sorte
Prunus sargentii `Rancho´	Zierkirsche, säulenförmig
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Stadtbirne
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche, heimisch
Quercus robur `Fastigiata Koster´	Schmale Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia `Monophylla´	Einblättrige Robinie
Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere, säulenförmige Sorte
Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere, kegelförmige Sorte
Sorbus intermedia `Browers´	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca `Fastigiata´	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata `Rancho´	Amerikanische Stadtlinde

Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung ist eine Mischung folgender einheimischer und standortgerechter Arten zu verwenden:

<u>Kräuter</u>	
Achillea millefolium	Schafgarbe
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmagerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoos-Teppichsedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten	Fetthenne
Thymus montanus	Berg-Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschel-Veronica

Gräser	
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erd Segge
Festuca amethystina	Amethyst Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Platthalmripse

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinsablagerungen aus Älterem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Denkmalschutz

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bei Kulturdenkmalen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind. Bei Kulturdenkmalen können höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.
Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr

Die zur Oberflächenentwässerung notwendigen Quer- und Längsneigungen der angrenzenden Grundstücke sind so anzuordnen, dass kein Oberflächenwasser auf die klassifizierten Straßen gelangen kann.

Rheinfelden, 20.02.2018

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister