Bebauungsvorschriften

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Baugebiete der 1. Änderung werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) im zeichnerischen Teil.
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstücke lediglich unterbaut werden (Tiefgaragen), sind nicht auf die GRZ anzurechnen, insgesamt darf aber die Summe der Unter- und Überbauung nicht mehr als 80 % der Fläche des Baugrundstücks betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil. Bezugspunkt ist die Hinterkante des Gehwegs an der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.
Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

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).
Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Dachvorsprünge, Eingangsbauten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone) sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,00 über die Baugrenze herausragen (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
Nach der jeweils gültigen Landesbauordnung notwendige Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 24 BauGB

Im Baugebiet sind zum Schutz vor Straßenlärm der westlich vorbeiführenden Mouscron-Allee und der nördlich vorbeiführenden B 316 Vorkehrungen zu treffen. Auf die gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707 des Büros für Schallschutz Dr. Jans wird verwiesen.

In den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „tags“ von 59 dB(A) betroffenen Bereichen sollen Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone und Dachterrassen nicht angeordnet werden. Sollten dennoch Außenwohnbereiche in den von der oben beschriebenen Überschreitung betroffenen Bereichen geplant werden, müssen diese objektspezifisch (z. B. durch Teilverglasung oder durch Abschirmung durch das eigene Gebäude) geschützt werden.

An Teilen der Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte im Tagzeitraum überschritten werden, sind Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn die sie begrenzenden Gebäudeaußenbauteile mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung versehen sind.

An Teilen der Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte im Nachtzeitraum überschritten werden, sind Schlafräume und zum Schlafen geeignete Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sie mit ausreichendem passiven Lärmschutz und Schalldämmlüftungen versehen werden.

Räume mit einer sauerstoffverbrennenden Energiequelle (z. B. Kaminofen), die sich in den entsprechenden Fassadenabschnitten befinden und nur über diese belüftet werden können, müssen mit einer Lüftungsanlage ausreichen belüftet werden.

Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung von Gebäuden dürfen die von den pegelbestimmenden Schallquellen abgewandten Gebäudefassaden gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 – ohne besonderen Nachweis – dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Entsprechend der geometrischen Anordnung eines Gebäudes ist auf der Grundlage der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen Lärmpegelbereich und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die im Bereich schutzbedürftiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenteile nach dem in DIN 4109-2 vorgeschriebenen Verfahren (siehe Abschnitt 3.4 der gutachterlichen Stellungnahme) zu ermitteln und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sicherzustellen.

Die Einzelnachweise sind in den Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind nach den Lärmpegelbereichen der DIN 4109-1 zu bestimmen.
Sie ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7

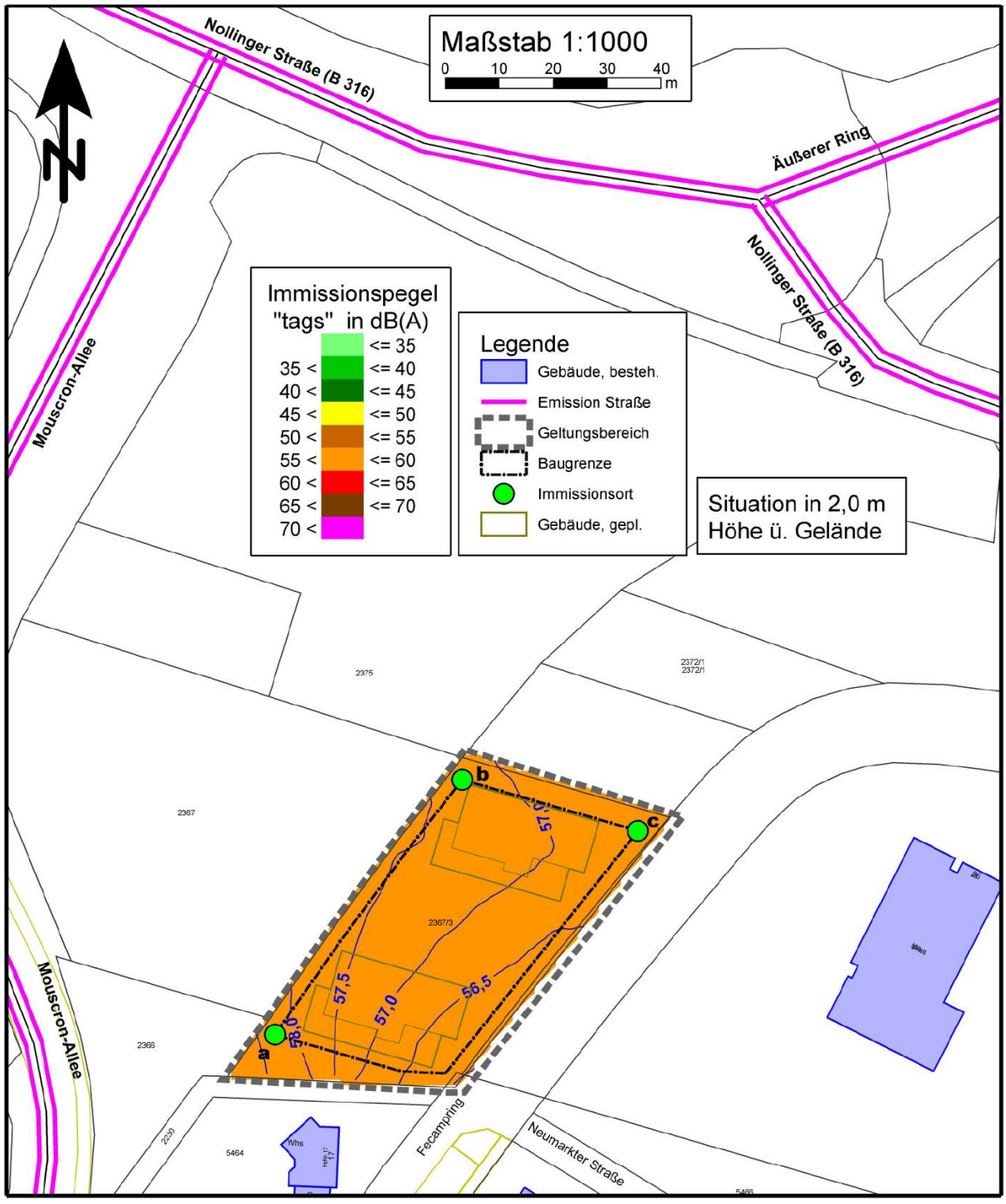
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,ges}$ in dB	35	35	40	45	50	b	b
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ in dB	30	30	35	40	45	50	b
Büroräume[a] und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$	-	30	30	35	40	45	50

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

$R'_{w,ges}$ = erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB

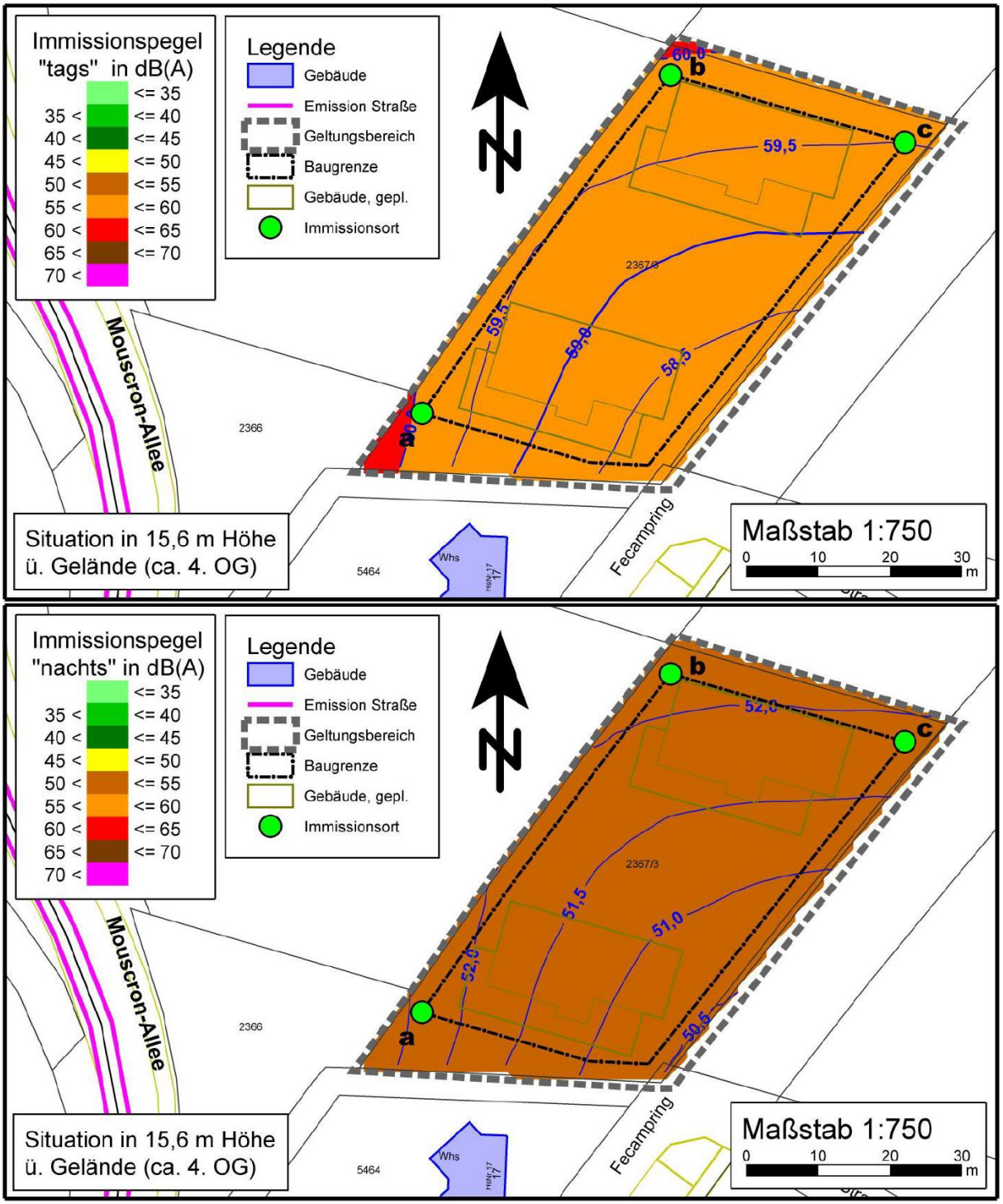
Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 3

Karte
Lärmeinwirkung Tagzeitraum in 2 m Höhe über Gelände (Außenwohnbereich) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet
Situation „tags“ in 2,0 m Höhe über Gelände (Außenwohnbereich, Freifläche) resultierende Beurteilungspegel



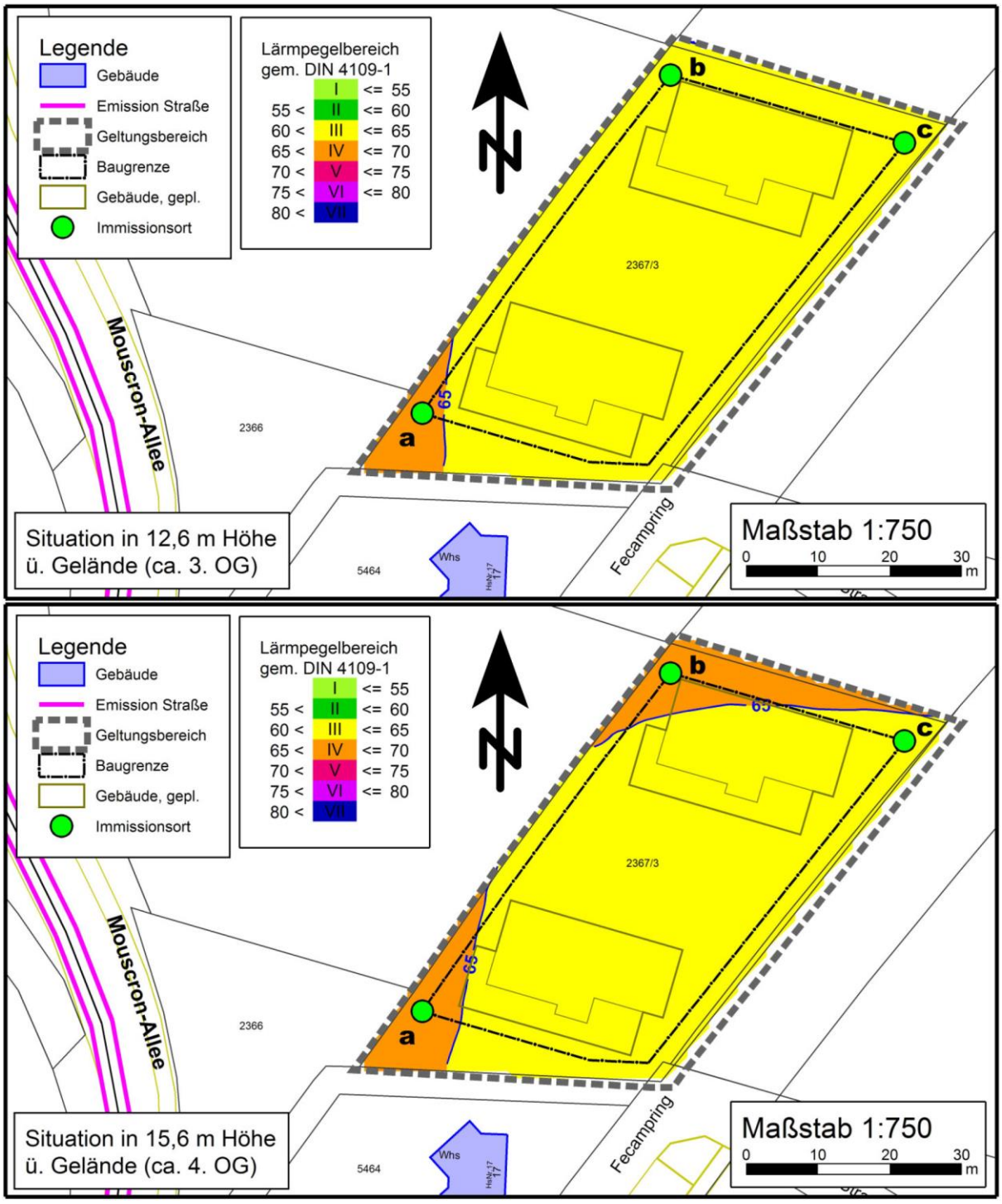
Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Nr. 6 Schallimmissionen und Anlage 4

Karte
Lärmeinwirkung Tag- und Nachtzeitraum in 15,6 m Höhe (4. OG) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet
Situation „tags“ und „nachts“ in 15,6 m Höhe über Gelände resultierende Beurteilungspegel



Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 6

Karte
Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 bei freier Schallausbreitung in 12,6 m Höhe (3. OG) und 15,6 m Höhe (4. OG) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet
Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel „nachts“ + 13 dB(A)
Grundlage = künftige Straßenverkehrseinwirkung „nachts“



Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 8

Diese Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Immissionstabelle für die an ausgewählten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel für Tag- und Nachtzeitraum

Immissionsort	Geschoss	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	Überschr. IGWt dB(A)	Überschr. IGWn dB(A)
Immissionsort a	EG	58,7	51,1	---	2,1
	1.OG	58,9	51,3	---	2,3
	2.OG	59,5	52,0	0,5	3,0
	3.OG	59,8	52,2	0,8	3,2
	4.OG	59,9	52,4	0,9	3,4
Immissionsort b	EG	58,0	50,3	---	1,3
	1.OG	58,7	50,9	---	1,9
	2.OG	59,2	51,5	0,2	2,5
	3.OG	59,6	51,9	0,6	2,9
	4.OG	59,9	52,2	0,9	3,2
Immissionsort c	EG	57,4	49,7	---	0,7
	1.OG	58,2	50,5	---	1,5
	2.OG	58,8	51,1	---	2,1
	3.OG	59,2	51,5	0,2	2,5
	4.OG	59,5	51,9	0,5	2,9

Legende

$L_{r,t}$ = Beurteilungspegel "tags" in dB(A)
$L_{r,n}$ = Beurteilungspegel "nachts" in dB(A)
IGW_t = Immissionsgrenzwert "tags" gemäß [5] in dB(A)
IGW_n = Immissionsgrenzwert "nachts" gemäß [5] in dB(A)

Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 5

5. 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 getroffene Festsetzungen gem. §9 Abs. 6 BauGB

Aus Gründen der Wasserversickerung, des Bodenschutzes und des Mikroklimas sind mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und fachgerecht einzugrünen. Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Endabnahme) abgeschlossen sein.
Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu versickern (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 46 Abs. 2, Satz 2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)).
Sollte eine Versickerung nicht verwirklicht werden, sind Retentionszisternen vorzusehen.

Die Versickerungsanlagen sind nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Für die Herstellung und Dimensionierung der Anlagen der

dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 heranzuziehen.
Unbeschichtete Metalldächer aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzink sind aufgrund der Schwermetallanreicherung nicht erlaubt, wenn das Oberflächenwasser dieser Flächen versickert werden soll.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebiets „025 Rheinfelden“. Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 07.02.1997 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen 1-4 der Stadt Rheinfelden.
Bezüglich der Entwässerung gelten erhöhte Anforderungen, die dem Merkblatt „Anforderungen an Rohrleitungen und Schächte bei Grundstückentwässerungen“ (LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt) zu entnehmen sind.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwassers und ggf. Schichtwasser zu schützen. Der Anschluss von Dränagen an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

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

Die Flächen der geplanten Tiefgarage müssen außerhalb von Wegen, Terrassen o. ä. begrünt werden. Die Erdüberdeckung der Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen.

Die Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und ausschließlich Notfahrzeugen dienenden Verkehrsflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten.

<u>Vermeidung und Minimierung:</u>
Während der Bauphase sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Schäden an den an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbeständen wie Ackerflächen und Fettwiesen müssen vermieden werden.
- Während der Bauphase sind die Maßnahmen des Merkblatts „Baumschutz im Bereich von Baustellen“ nach DIN 18920 im Bereich des angrenzenden Feldgehölzes einzuhalten (siehe Anhang)
- Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe) sind zu vermeiden.
- In Bereichen mit ungestörtem Boden muss der Oberboden fachgerecht gelagert und wiederverwendet werden.
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten

<u>Artenschutzrechtliche Vorgaben:</u>

- Als Vermeidungsmaßnahme ist während der Bauzeit ein reptiliensicherer Schutzzaun entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze aufzustellen und über die vollständige Bauzeit zu unterhalten.

- Eine Beleuchtung der Gebäudefassaden in Richtung Norden bzw. zum Feldgehölz sollte vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Tiere dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden
- Empfohlen wird eine fledermausfreundliche Beleuchtung (Beleuchtung nur dort wo nötig, „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, Leuchtkörper oben anbringen und Lichtkegel nach unten zeigen lassen, Leuchtmittel ohne UV – Anteil)

Grünordnerische Maßnahmen:

- Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen usw. sind wasserdurchlässig zu gestalten
- Bei Verzicht auf eine Versickerung sollen Retentionszisternen eingebaut werden, um bei Starkregenereignissen Wasser verzögert und reguliert abzugeben.
- Nicht zu überbauende Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Dächer der Tiefgaragenflächen, die nicht als befestigte Wege oder Zufahrten herstellt werden, sind mit einer min. 40 cm starken Bodenabdeckung zu begrünen.
- Zwei klein- bis mittelkronige Bäume müssen gepflanzt werden.

6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Erdgashochdruckleitung der bnNETZE GmbH ist in den zeichnerischen Festsetzungen eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgelegt.

7. Anpflanzen 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 nachzupflanzen ist.

Baumempfehlungen „Rose-Zielmatt, 2. Änderung“

Acer campestre 'Elsrijk'

Acer platanoides 'Cleveland'

Acer platanoides 'Columnare' Typ 1, 2, 3,

*Acer platanoides '*Olmsted'

Acer x freemanii 'Armstrong'

Alnus cordata,

Alnus x spaethii

Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Crataegus lavallei 'Carrierei'

*Liquidambar styraciflua '*Paarl'

Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

*Prunus sargentii '*Rancho'

Pyrus caucasica

*Quercus robur '*Fastigiata'

Quercus robur 'Fastigiata Koster'

*Sorbus aria '*Magnifica'

*Sorbus intermedia '*Brouwers'

Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'

Tilia cordata 'Rancho'

Nachrichtlich übernommene **Hinweise:**

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Geotechnik
Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (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 der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen aus quartären Lockergesteinsablagerungen aus älterem Auenlehm mit ungekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds 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.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.
Des Weiteren verwiesen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt
Die unter „5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur, …“ festgesetzten Retentionszisternen als Alternative zur Versickerung werden begrüßt. Retentionszisternen sind geeignet, die anfallenden Niederschlagswasserspitzen und -mengen zu mindern und hiermit die öffentlichen Kanalisationsanlagen und die Gewässer zu entlasten. Zu empfehlen bei Zisternen ist ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m^3/100 m^2 angeschlossener Versiegelungsfläche, da hier das zur Bemessung der Kanalisationsanlagen anzusetzende Niederschlagsereignis gespeichert wird und bei der Kanaldimensionierung in Abzug gebracht werden kann. Desweiteren sollte im Sinne der Planungssicherheit ein maximaler Drosselabfluss z. B. 0,5 l/s festgelegt werden.

Rheinfelden (Baden), den ……

_____
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister