

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

Planungsstand: 15. April 2019

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2019 (BGBl. I S. 2542) letzte geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.Jui 2000 (GBI. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBI. S. 161, 186).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBI. S.357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18. Juli 2019 (GBI. 2019, S. 313 – Inkrafttreten der Änderung am 1. August 2019).

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 Regenwassermanagement

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versickerung hat grundsätzlich:

- a) über 30 cm belebten, begrünten Oberboden – oder
 - b) über geeignete Filtereinrichtungen (Spezialsubstrat etc.) nach vorheriger Absprache mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt und dem Stadtbauamt, zu erfolgen.
- Die schadlose Versickerung des Regenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Alle technisch geprüften Systeme wie Muldenversickerung, Rigolen, etc. können eingesetzt werden, soweit sie baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. 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.

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

5.3 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. Hierbei sind Pkw-Stellplatzflächen zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mind. 10% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden.

5.4 Befestigte Wegeflächen sind breitflächig in den Grünbereich zu entwässern.

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

5.6 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 August 2018 (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 Außenlärmpegeln von 63 dB(A) oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden mit Außenlärmpegeln von bis zu 62 dB(A) zu betrachten. Für Wohnräume sind dabei die Außenlärmpegel in Anlage 3 des Lärmgutachtens maßgebend. Für Schlafräume ist jeweils der höhere Wert in Anlage 3 und Anlage 4 des Lärmgutachtens heranzuziehen.
- 8.3. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen

für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

8.4. Schalldämmung der Umfassungsbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 63 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende 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.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in Anlage 3 des Lärmgutachtens und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlage 4 des Lärmgutachtens dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

8.5. Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln von 63 dB(A) oder mehr (vgl. Anlage 4 des Lärmgutachtens) ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung (siehe oben) erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. 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.

8.6. Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit Außenlärmpegeln von mehr als 67 dB(A) (nach Anlage 3 des Lärmgutachtens) 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 ein Außenlärmpegel von 67 dB(A) bzw. ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) erreicht wird. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

II. 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.

3. Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Gebäudehöhen wird seitens der bnNetze GmbH darauf hingewiesen, dass für die Trinkwasserversorgung derzeit rechnerisch ein Versorgungsdruck von 3,8 bar bereitgestellt werden kann. Abhängig von den haustechnischen Anforderungen und dem tatsächlich anstehenden Versorgungsdruck ist der Einbau einer Druckerhöhungsanlage zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.

4. Baugrundverhältnisse und 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 Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen aus Rheingletscher- Niederterrassenschotter, Talauenschotter und Schwemmlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Bereich der Schwemmlöhne ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

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.

5. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist das archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 13 "Basler Sträßle, Keltenstraße, Staffelweg" römische Straße, betroffen (siehe Plan mit Eintrag des Kulturdenkmals, Verlauf der römischen Straße).

In den unbebauten Flächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 5000, 4999, 4994, 4992, 4990, 4982 ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden, empfehlen wir eine frühzeitige Abstimmung der einzelnen Baumaßnahmen innerhalb dieser archäologisch -relevanten Flächen mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761-208-3599). Eventuell sind zur Klärung der Befundsituation bauvorgreifende Untersuchungen auf den betroffenen Grundstücken durchzuführen. Sollten Funde und Befunde zutage treten, sind nachfolgende Rettungsgrabungen erforderlich. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle von Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Funde und Befunde mehrere Wochen in Anspruch nehmen können.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zurechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart. Wir bitten Sie, diese Hinweise nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (§9 (06) BauGB) aufzunehmen und das Kulturdenkmal in den Planungsunterlagen zu kennzeichnen.

6. Altlasten / Bodenschutz:

Das Plangebiet befindet sich im mit Dioxinen belasteten Innenstadtbereich von Rheinfelden. Die freie Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial ist daher nicht zulässig und es sind die „Bestimmungen zum Umgang mit Böden im Innenstadtbereich von Rheinfelden“ zu beachten.

7. Brand- und Katastrophenschutz

Die ggf. erforderlichen Zu- und Durchfahrten sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen. Aufstellflächen der Feuerwehr sind ebenfalls zu kennzeichnen. Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie die Zu- und Durchfahrten sind gemäß der aktuellen Fassung der VwV Feuerwehrflächen des Land Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen und zu kennzeichnen.

8. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 48 m³/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Sollte die Anzahl der Vollgeschosse >3 oder die GFZ tatsächlich >0,6 sein, wird ein Löschwasserbedarf von 96m³/h über zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal in 100 Meter Abstand aufgestellt werden. Ebenfalls sollten Hydranten nicht mehr als 40 Meter von einem Gebäude entfernt sein.

III. Pflanzliste

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. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote	
Jakob Fischer	Conference	Knorpelkirsche	
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer		
Blenheim Goldrenette	Wasserbirne		
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			