4. Änderung des Bebauungsplans
„Rose-Zielmatt I“

Örtliche Bauvorschriften und Begründung zum Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Februar 2020

Rheinfelden
Baden

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rose Zielmatt I – 4. Änderung“

1. Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

   Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer.
   Solaranlagen sind zulässig.
   Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zulässig.

2. Begrünung, unbebaute Grundstücksfläche (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

   Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke müssen Grünflächen sein, sofern sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.
   Steingärten sind nur zulässig, solange eine natürliche Verbindung zum darunterliegenden Boden besteht. Das Anbringen von Folien, Wannen o.ä. ist nicht zulässig. Steinaufschüttungen, sogenannte „Schottergärten“, sind ebenfalls nicht zulässig.

3. Stellplätze, unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

   Oberirdische Stellplätze sowie alle Wege- und Zufahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Hierbei dürfen nur Varianten mit belebter Bodenzone wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen etc. ausgeführt werden. Versiegelnde Beläge sind nur im Ausnahmefall zulässig (z.B. bei Gefahr durch erhöhte Tropfverluste, Umschlagsflächen etc.).

4. Stellplatzschlüssel (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

   1. Für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche auf 1,0 Stellplatz
   2. Für Wohnungen über 50 m² bis 100 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
   3. Für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

Rheinfelden (Baden), XX.XX.2020

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan „Rose Zielmatt I – 4. Änderung“

Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden ist bemüht nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.

Ein privater Bauherr möchte im Uhlandweg auf dem Grundstück 2330/36 ein neues Wohngebäude errichten. Da das Bauvorhaben durch die massive Überschreitung des Baufensters die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Hier bietet sich die Möglichkeit die Baufenster der östlich benachbarten Grundstücke 2470/25, 2470/28 und 2470/29 ebenfalls zu vergrößern und für eine eventuelle Nachverdichtung zu öffnen. Zudem soll in diesem Zuge die Wohnbebauung auf dem Grundstück 2470/32 in den Bebauungsplan integriert werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.
Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine wesentlichen Umweltbelange berührt sind. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Eine Begehung unter artenschutzrechtlichen und umweltbelangenden Gesichtspunkten wurde durchgeführt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“ sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen werden.

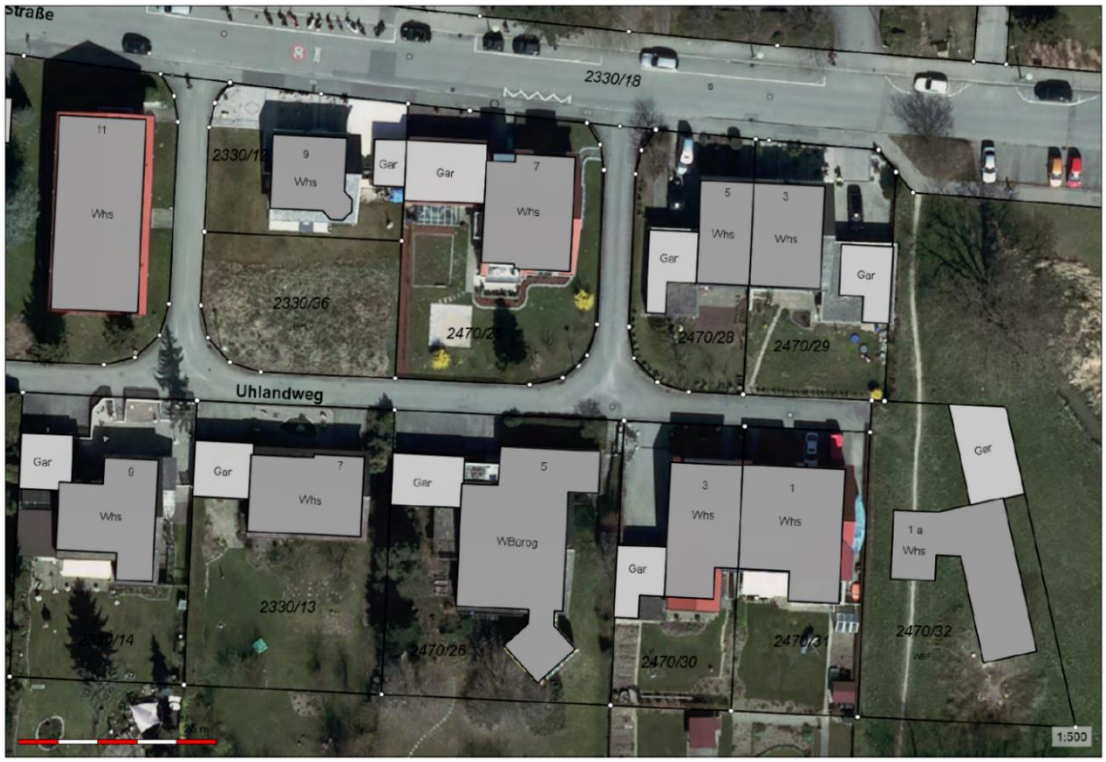

Abbildung 1: Luftbild des zu ändernden Bereichs, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich demnach aus der Darstellung des FNP entwickeln, beziehungsweise ändern.

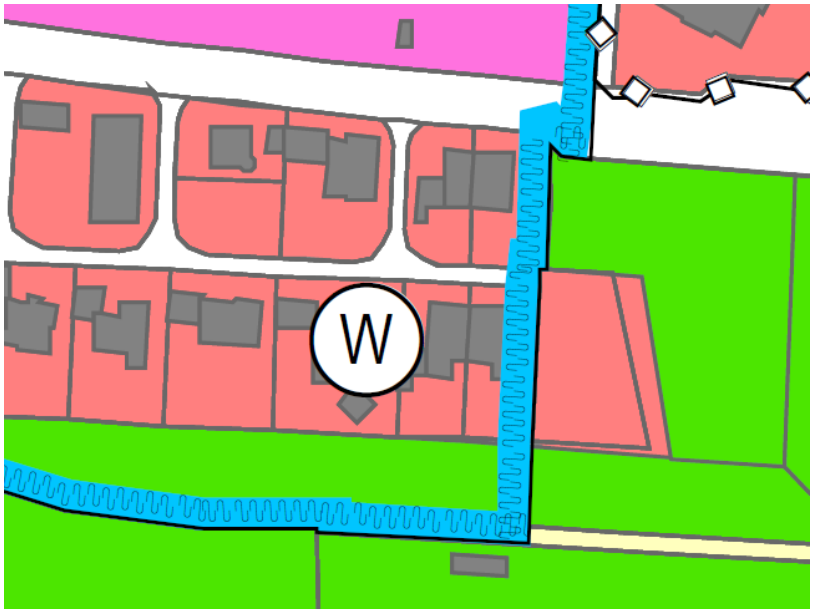

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014

Planungsgebiet und Bauvorhaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I“ vom 21.04.1977 stellt sich für den Änderungsbereich wie folgt dar:

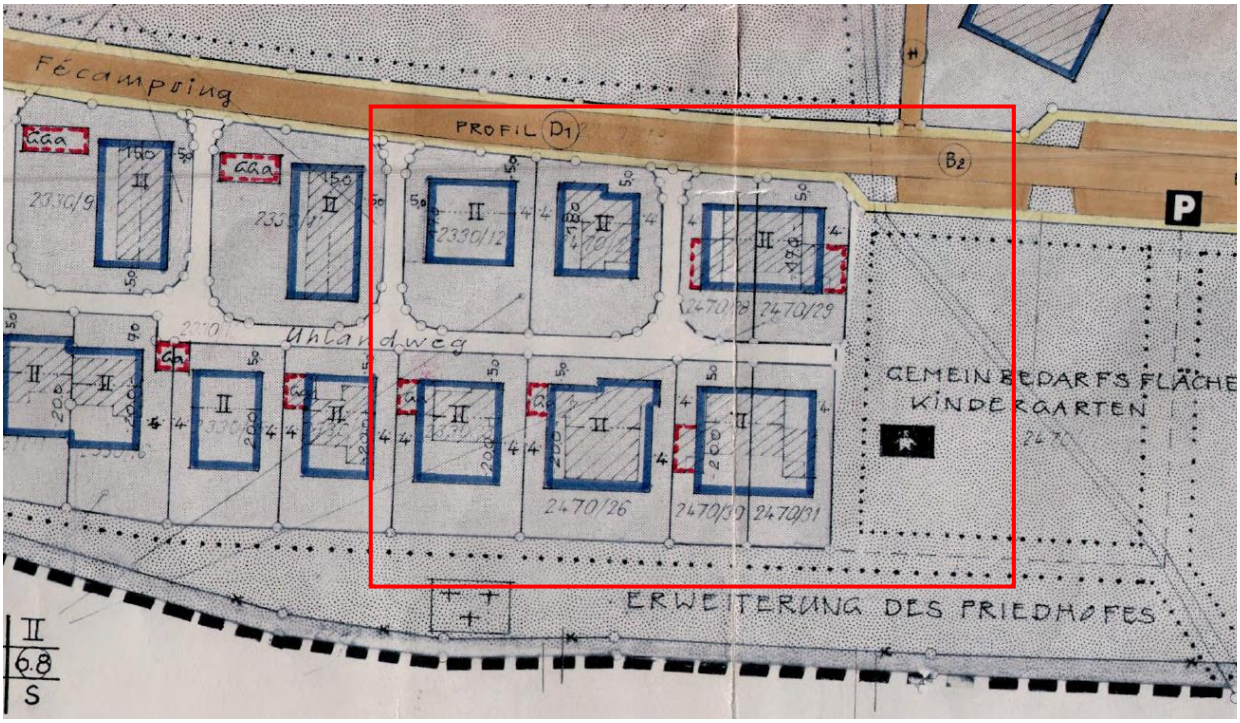

Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan "Rose Zielmatt I", unmaßstäblich

In „Rose-Zielmatt I“ ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Satteldächer zulässig.

Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Änderung des zeichnerischen Teils inklusive der Nutzungsschablone im Deckblattverfahren. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig.

Ergänzt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Rose-Zielmatt I“ durch Örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Dachgestaltung, zu Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen sowie zur Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen. Hierbei wird eine gestaffelte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorgenommen um zu garantieren, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem privaten Grundstück zur Verfügung stehen.

In den nachfolgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

- Art der baulichen Nutzung: das allgemeine Wohngebiet (WA) bleibt erhalten und wird um den Teil der Fläche für Gemeinbedarf ergänzt, die bereits Wohnnutzung im Bestand enthält.
- Maß der baulichen Nutzung: bleibt unverändert.
- Baugrenzen: werden auf den nördlichen Grundstücken in Richtung Süden erweitert, treten aber fünf Meter von der südlichen Grundstücksgrenze zurück. Im südlichen Teil wird ein neues Baufenster an den Bestand angepasst.
- Dachform: die bereits zulässige Dachform „Satteldach“ wird um „Flachdach“ erweitert.

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Maximale Anzahl Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

WA (Allgemeines Wohngebiet)	
0,4 (40% der überbaubaren Grundstücksfläche)	**0,8** (Vollgeschosse insg. max. 80% der überbaubaren Grundstücksfläche)
II Maximal zwei Vollgeschosse	**o** Offene Bauweise
SD/FD Satteldach/Flachdach	

Nutzungsschablone „Rose Zielmatt – 4. Änderung“

Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes findet bereits im Flächennutzungsplan von 2014 Berücksichtigung und ist daher Teil der Bebauungsplanänderung (siehe dazu Abbildung 2). Die Abtrennung des Grundstückes fand bereits vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes statt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen geben an, dass die Traufhöhe der Gebäude höchstens 6,5 m betragen darf. Dabei wird von der im Mittel gemessenen vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut) gemessen.
Die Grundflächenzahl beträgt wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen 0,4 und bei maximal zwei Vollgeschossen eine Geschossflächenzahl von 0,8. Die Maße der baulichen Nutzung greifen auch die Maße des westlich im Uhlandweg liegenden Mehrfamilienhausquartiers auf. Die erweiterten Baugrenzen orientieren sich ebenfalls an den Baufenstern für die westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser, die ebenfalls fünf Meter von der südlichen Grundstücksgrenze zurückspringen. Die Bauweise bleibt offen, lässt aber theoretisch die Möglichkeit für eine größere Bebauung, als Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung zu.
Die Dachform Satteldach wird mit Blick auf den ursprünglichen Bebauungsplan um das Flachdach ergänzt, da der Bestand bereits beides aufweist. Aus Gründen des Umweltschutzes sind sowohl Solaranlagen auf Dächern zulässig, als auch unbeschichtete Metalldächer unzulässig.

Eine Begrünung der unbebauten Bereiche der bebaubaren Grundstücke ist vorgesehen, um den negativen stadtklimatischen Auswirkungen des immer höheren Versiegelungsgrades entgegenzuwirken. Aus diesem Grund sind ebenfalls Steinaufschüttungen ohne oder mit geringem Bewuchs, die sogenannten „Schottergärten“, ausgeschlossen. Diese heizen sich in der Regel sehr schnell auf und geben die Wärme zur kühleren Tageszeit wieder ab. Dadurch verschlechtern sie vor allem im Sommer das Stadtklima.
Als Schotter werden gebrochene Mineralstoffe im Korngrößenbereich von ca. 32-56 mm definiert[1]. In der Gesamthaftigkeit betrachtet können aber auch Steinaufschüttungen größerer Korngröße als „Schottergarten“ gewertet werden. Entscheidend ist die ökologische und klimatische Funktion der Anlage.
Die örtliche Bauvorschrift zu oberirdischen Stellplätzen, die besagt, dass Stellplätze sowie alle Wege- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, dient dem schonenderen Umgang mit der Ressource Wasser.
Der moderate Stellplatzschlüssel beträgt für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz, für Wohnungen über 50 m² bis 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze. Ziel dieses Stellplatzschlüssels ist die Vermeidung des Parkens auf der Straße. Durch das Vorsehen von zwei Stellplätzen ab 100m² soll eine Überbelastung der Flächen kleinerer Grundstücke vermieden werden.
In der nachfolgenden Abbildung 4 wird das Deckblatt zur Bebauungsplanänderung unmaßstäblich dargestellt:

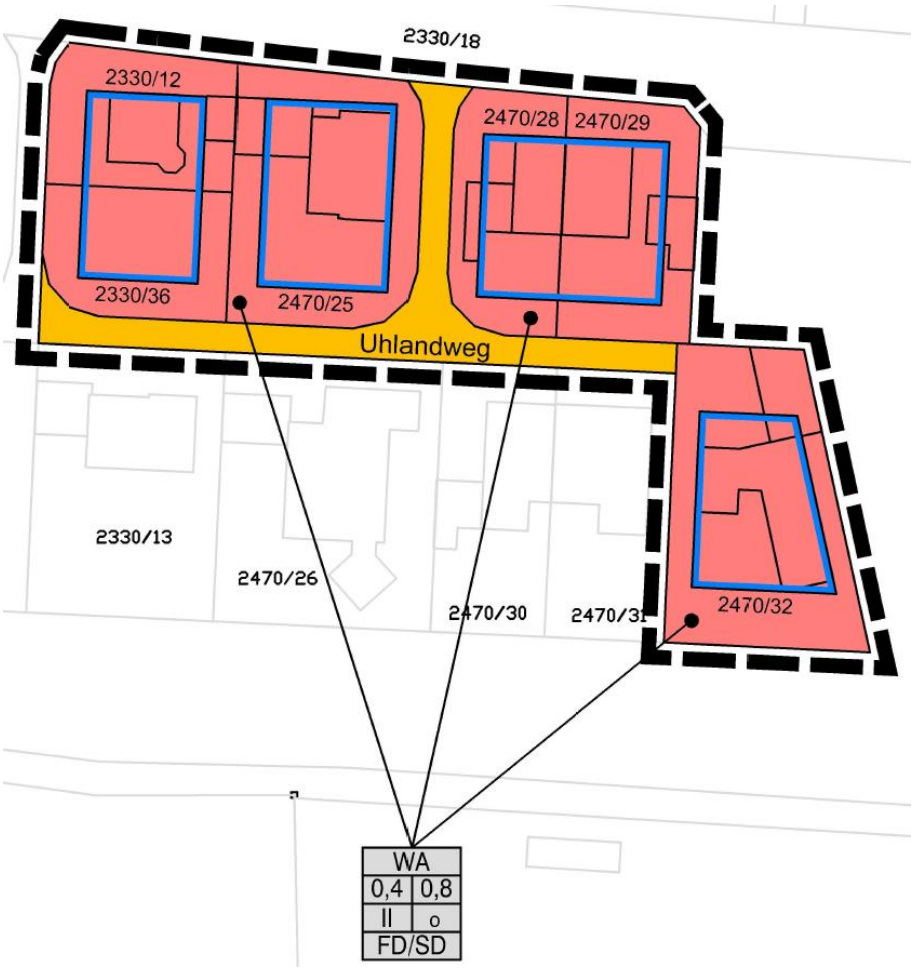

Abbildung 4: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Rose Zielmatt I - 4. Änderung", unmaßstäblich

[1] Lexikon der Geowissenschaften 2020: https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/schotter/14438

Artenschutzrechtliche Belange

Die Untersuchung der Artenschutzrechtlichen Belange haben ergeben, dass diese durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rose Zielmatt I“ nicht berührt werden. Der Vermerk zu der Begutachtung findet sich in Anhang 1 zur Begründung.

Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung „Rose Zielmatt I – 4. Änderung“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden. Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die Fläche des zu ändernden Bereichs beträgt insgesamt 4157,58 m² inklusive der Verkehrsflächen.
Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. Besondere Biotope nach §32 NatSchG ausgewiesen. Anschließend werden die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen.

Schutzgut Mensch
Ein negativer Einfluss auf die Lebensqualität im Sinne von Wohn- und Erholungsfunktion ist durch die durch die Bebauungsplanänderung in dem Sinne nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Die Begutachtung zu Artenschutzrechtlichen Belangen hat ergeben, dass diese durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rose Zielmatt I“ nicht berührt werden (Anhang 1).

Schutzgut Boden
Durch die Vergrößerung des Baufensters kann auf dem Grundstück 2330/36 ein weiteres Gebäude entstehen. Es ist mit einer geringen Neuversiegelung zu rechnen.
Altlasten liegen keine vor.

Schutzgut Wasser
Offene Gewässer sind im geänderten Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft
Negative stadtklimatische und Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft
Negative Auswirkungen die Vielfalt, Schönheit, Eigenart sowie Seltenheit der Landschaft sind im nicht zu erwarten, ebenso wie negative Auswirkungen auf das Stadtbild.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
Es sind keine kulturhistorischen Aspekte bekannt. Denkmalschutz ist nicht vorhanden.

Fazit
Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind kaum bis keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da sich die Art der Nutzung nicht verändert kann hier von einer gleichbleibenden Situation ausgegangen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom ist hergestellt.

Rheinfelden, 24.01.2020
601 | Birthe Fischer

Anhang 1: Vermerk zu den Artenschutzrechtlichen Belangen

VERMERK

Rheinfelden (Baden), den 15.01.2020

Betr.: In Augenscheinnahme des Geltungsbereiches zur 4. Änderung des Bebauungsplan „Rose Zielmatt I“ bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere am 13.01.2020.

Der o.g. Geltungsbereich wurde unter naturschutzfachlichen Kriterien in Augenschein genommen. Hierbei wurde insbesondere auf die vorhandenen Biotoptypen, der Baumbestand und auf potentielle Habitate geschützter Tierarten hin geprüft. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Einzel- und Reihenhausgebiet.

Beschreibung

Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften, Parkplätzen und Garagen. Die Freiflächen sind privat und zur Straße hin als Ziergarten, teilweise mit Swimmingpool genutzt. Sie sind gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an fremdländischen Gehölzen, Dominanz von immergrünen Laubgehölzen, Koniferen, niedriggehaltenen Sträuchern und Laubbäumen, Rabatten und Zierrasen. Die übrigen Freiflächen werden teilweise als Nutzgarten mit halbstämmigen Kulturobstsorten genutzt. Das Erscheinungsbild ist durch intensive Pflege weitgehend gleichbleibend. Spontane Vegetation fehlt nahezu.

Biotoptypen

(33.70) Trittpflanzenbestand; (33.80) Zierrasen; (44.00) Naturraum- und standortfremde Gebüsche und Hecken; (45.30) Einzelbäume; (60.21) völlig versiegelter Platz; (60.23) Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter; (60.51) Blumenbeet oder Rabatte; (60.53) Bodendeckeranpflanzung;

Gehölzbestände

Im Geltungsbereich befindet sich randständig ziergartentypischer Gehölz und Baumbestand, der vornehmlich aus exotischen Baumgehölzen aber auch heimischen Arten besteht.
Folgen Arten wurden erfasst:

- Rotbuche
- Weißtanne
- Kultur-Apfel
- Kirsch-Lorbeer
- Garten Forsythie
- Feige

- Hibiskus
- Felsenbirne
- Buchsbaum
- Kriech Heckenkirsche
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Zierliche Deutzie
- Weigelie
- Kolkwiztie
- Rosen
- Efeu

Bestände der Ziergarten

- Thymian
- Rosmarin
- Salbei
- Lavendel

Avifauna

Bei dem relativ jungen Gehölzbestand könnte es sich um potentielle Bruthabitate für die Avifauna handeln. Die Heckenstrukturen werden jedoch als Nähr- und Nistgehölz angenommen.

Fledermäuse

Baumhöhlen kommen nicht vor.

Fazit

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rose Zielmatt I“ nicht berührt.

Dr. rer. nat. Patrick Pauli
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Stadtplanungs- und Umweltabteilung
Naturschutz – Grün- und Landschaftsplanung