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
Für alle allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) gilt:
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr.4 BauNVO
- Tankstellen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr.5 BauNVO

1.2 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 I Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet sind entsprechend der im Plangebiet bereits vorhandenen Straße festgesetzt. Auf dem im zeichnerischen Teil benannten Flurstück 153 im WA 3 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Schulweg hin festgesetzt.

1.3 Erweiterungen bei Bestandschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO
Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb auf Flurstück 148 im WA 1 erhält Bestandschutz, bis die Nutzung aufgegeben oder geändert wird. Erneuerungen oder Erweiterungen vorhandener Anlagen sind allgemein zulässig.

Die nicht im WA allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe auf Flurstück 144/1 im WA 4 erhalten Bestandschutz, bis die Nutzung aufgegeben oder geändert wird. Erneuerungen oder Erweiterungen vorhandener Anlagen sind allgemein zulässig.

2. Maß baulicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In WA 1-4 ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Werden Gebäude als Doppelhaushälfte einseitig ohne Grenzabstand errichtet, ist daran anzubauen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil für WA 2-4 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.

Stellplätze, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie 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 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird beschränkt im WA 2 und WA 4 auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude, im WA 3 auf 6 Wohneinheiten pro Gebäude.

7. Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)
Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche sind vorzusehen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und IV BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² jeweils ein standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang.

<u>Artenschutz / nachrichtliche Übernahme</u>

Vermeidung und Minimierung:

- Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sowie ggf. das Abhängen von Nistkästen müssen im Winter von Anfang Dezember bis Ende Februar stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude oder Gehölze vor der Beseitigung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Bauarbeiten nur tagsüber ausführen.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden in Richtung der Gewässer sollten vermieden werden.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).
- Im Rahmen der Baugesuche sind die Baugrundstücke bzw. die Eingriffsflächen nochmals artenschutzrechtlich im Hinblick auf eine mögliche Besiedlung mit Reptilien zu überprüfen.
  Sofern im Rahmen der Baugesuche bzw. der erforderlichen Nachuntersuchungen auf den jeweiligen Eingriffsflächen Reptilien gefunden werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie das Vergrämen der Tiere aus den besiedelten Bereichen, das Aufstellen von Schutzzäunen usw. entsprechend festzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Die Eingriffsflächen sind im Rahmen der Bauanträge nochmal auf genutzte Nester zu prüfen. Wenn Neststandorte betroffen sind, müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nistkästen festgelegt werden.

- Im Rahmen der jeweiligen Bauanträge müssen die relevanten Eingriffsflächen nochmal auf einen Fledermausbesatz überprüft werden. Sofern eine Nutzung der Gebäude oder Bäume festgestellt werden, ist der Umfang an Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Anzahl der aufzuhängenden Fledermauskästen festzulegen.
- Sofern im Rahmen der Baugesuche bzw. der erforderlichen Nachuntersuchungen auf den jeweiligen Eingriffsflächen Reptilien gefunden werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit der Anlage von Ersatzhabitaten umzusetzen.

9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [15]) von 62 dB(A); ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße 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 in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in Anlage 3.1 bis 3.3 dargestellt. Da im Nachtzeitraum geringere Außenlärmpegel vorliegen, können die Werte für den Tag für alle schutzbedürftigen Räume herangezogen 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.

Die Anlagen sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

9.2 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 4.2.2 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht können Anlage 2 entnommen werden.
Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

Die Anlagen sind Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Hinweise

Hinweis der bnNetze aufgrund von Stellungnahme vom 17.12.2018
Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgrund von Stellungnahme vom 27.12.2018
Geologie:
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalks, welche von quartärem Schwemmlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:
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 verweisen 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.

Hinweis des Landratsamts Lörrach aufgrund von Stellungnahme vom 15.01.2019
Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3+4“. Die geltende Rechtsverordnung vom 07.02.1997 in der Fassung vom 02.12.2015 ist zu beachten.

Rheinfelden (Baden), xx.xx.2020

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Anhang I

Pflanzenliste - Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus spec.	Ulmen

Birnen:
Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne

Kirschen:
Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball