

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Josefstraße“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

### 1. Art der Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 III Nr.4 BauNVO
- Tankstellen i.S.v. § 4 III Nr.5 BauNVO

### 2. Maß baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

#### 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 bis zu einer GRZ von 0,7 zuzulassen wenn die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GFZ (Nutzungsschablone).

#### Vollgeschosse (Z)

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene maximale Anzahl der Vollgeschosse.

#### Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. Gebäudehöhe festgesetzt:

Im WA 1: 12,40 m

Im WA 2: 12,40 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße an der Mitte des Grundstücks. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

### 3. Bauweise (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Planungsgebiet ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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.

## **5. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **6. Regenwassermanagement (§ 9 I Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)**

Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Versickerung hat grundsätzlich

a) über 30 cm belebten, begrünten Oberboden - oder

b) über geeignete Filtereinrichtungen (Spezi substrat 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.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 II Nr. 10 und IV BauGB, § 9 I Nr. 20 und VI BauGB)**

Auf der öffentlichen Grünfläche sind 9 hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Als Einzelbäume sind Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang 18 bis 20 cm oder Solitär mind. 3xv.) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein Laubbaum gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen ist.

Während der Bauzeiten sind zur Vermeidung von Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigung der Stabilität der Einzelbäume die spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten.

Eine Rodung der Bäume darf nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft erfolgen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste unter Hinweise.

Auf der öffentlichen Grünfläche ist auf einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> eine artenreiche Fettwiese anzulegen und zu entwickeln. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Die Umströmung der Tiefgarage muss durch ein Drainagesystem gewährleistet werden. Dies ist abhängig von den während der Bauphase vorgefundenen hydrogeologischen Verhältnissen (Lage Grundwasserleiter / -Stauer).

Im Planungsgebiet sind Schottergärten (eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind) nicht zulässig.

### Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.  
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.  
Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.  
Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

## **8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB**

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

### Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf den Baugrundstücken

Den Baugrundstücken werden die Grünflächen im Satzungsbereich mit den Ausgleichsmaßnahmen:

- Artenreiche Fettwiese
- Pflanzung von 9 hochstämmigen Einzelbäumen

mit 18.000 Ökopunkten zugeordnet.

## **9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **9.1 Lärmschutzmaßnahmen bei Gewerbelärm:**

Im Plangebiet sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen des Ausschlusses sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden ausschließlich aufgrund der Eigenabschirmung der neuen Baukörper durch die Nutzung der Veranstaltungshalle Lärmbelastungen von nicht mehr als 40 dB(A) in der Nacht bestehen.

## 9.2 Lärmschutzmaßnahmen bei Verkehrslärm:

### 9.2.1 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [50]) von über 62 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.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in **Anlage 5** und für die Nacht in **Anlage 6** 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.

### 9.2.2 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 Festsetzung in 9.2.1 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 für Schlafräume können **Anlage 7** entnommen werden. Auf die schalldämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

Die **Anlagen 5-7** sind Bestandteile der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Josefstraße“.

## HINWEISE:

### 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. :

<b>Äpfel</b>	<b>Birnen</b>	<b>Kirschen</b>	<b>Nussbäume</b>
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote Knorpel-	
Jakob Fischer	Conference	kirsche	
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer Wasser-		
Blenheim Goldrenette	birne		
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern bis wenigen Zehnermetern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **bN Netze GmbH, Freiburg**

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind die Vorgaben des DVGW-Regelwerkes GW 125 bzw. des Merkblattes Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen einzuhalten. Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Versorgung des Verfahrensgebiete mit Trink- und Löschwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Der Ruhedruck bezieht sich auf die Höhe 326 m NN. Der versorgungsdruck liegt bei ca. 4 bar. Löschwasser kann zu Zwecken des Grundschutzes im gesamten Planungsgebiet mit einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden geliefert werden. Löschwassermengen für den Objektschutz werden grundsätzlich nicht bereitgestellt. 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.

### **Landratsamt Lörrach**

#### Altlasten / Bodenschutz:

Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und/ oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzusprechen. Wir empfehlen die Entsorgung und Zwischenlagerung des anfallenden Erdaushubes vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

#### Gesundheit

Ende 2018 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren.

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.

Für Neubauten sind zum Radonschutz u.a. grundsätzlich die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz anzuwenden und die Energie-Einsparverordnung einzuhalten. Diese stellt den für die Gesundheit notwendigen Mindestluftwechsel sicher.

Bereits in der Planungsphase ist daher auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume zu achten.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

*Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05)*

#### Artenschutz

Gehölzfällungen dürfen in der Zeit vom 28.02. – 01.10. nicht durchgeführt werden.

---

Klaus Eberhardt, Oberbürgermeister  
Rheinfelden (Baden), 06.02.2020

## Anlagen 5 – 7 zu den Lärmschutzmaßnahmen (Kap. 9)