

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Grundfläche

Die maximale Grundfläche pro Hauptgebäude im Teilbereich A beträgt 150 m².
Im Teilbereich B richtet sich die maximale Grundfläche nach § 34 BauGB.

1.2 Anzahl der Vollgeschosse

Festgesetzt sind im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse.

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

Ausschließlich für Teilbereich A gilt:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen können außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt ist eine private Grünfläche. Bauliche Anlagen sind dort ausgeschlossen.

4. 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)

- Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.
- Unbebaute Flächen sind von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünflächen zu unterhalten.
- Die festgesetzten privaten Grünflächen mit 1.280 m² sind als Fettwiesen (anzusäen und) zu bewirtschaften. Eine intensive Gartennutzung ist auf den Flächen nicht zulässig.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Herstellung einer Magerwiese mittlerer Standorte bzw. FFH-Mähwiese auf einer etwa 5.000 m² großen Fläche auf Flst. Nr. 3461 in der Gemarkung Adelhausen. Die Maßnahme ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Grundstückseigentümer sowie der zuständigen Naturschutzbehörde zu sichern.

5. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

- Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind 13 Einzelbäume zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).
- Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen für 9 Einzelbäume eingetragen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) gemäß der Pflanzliste unter dem Punkt „Hinweise“ zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind folgende Pflanzgebote durchzuführen:

- Flst. Nr. 2411: 2 Einzelbäume
- Flst. Nr. 2431: 5 Einzelbäume
- Flst. Nr. 2366: 10 Einzelbäume
- Flst. Nr. 2606: 14 Einzelbäume

Hierfür sind einheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm).

Hinweise

Pflanzliste

Obstbäume

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

Sträucher z. B.:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel, heimisch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball, heimisch
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Holunder, heimisch

Artenschutzrechtliche Vorgaben / nachrichtlicher Hinweis:

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Anlage von zwei Totholzpyramiden auf der im Norden und Osten des Baugebiets festgesetzten Grünfläche aus 6 zu fällenden Obstbäumen (Auswahl der Bäume siehe Artenschutzgutachten). Hierfür werden jeweils 3 Baumstämme aus dem Plangebiet gesichert und die Stammfüße ca. 0,5 m tief eingegraben sowie die Stammenden mit einem Spanngurt oder Stahlseil zusammengebunden. Die stehenden Baumstämme mit den Baumhöhlen stehen dann sowohl Spechten als Nahrungshabitat als auch für Fledermäuse und Totholzkäfer als Habitat zur Verfügung.
- Bei Abbruch von Schuppen und Scheune Aufhängen von Fledermauskästen im näheren Umfeld des Plangebietes. Diese sollten aus 2 Fledermaushöhle 2F (universell) und 2 Fledermausflachkasten 1FF bestehen.
- Die Fällung der Totholzbäume ist außerhalb der Schwärmzeit von Hirschkäfern und in Kombination mit dem Schutz von Vögeln und Fledermäusen von Anfang Dezember bis Ende Februar vorzunehmen und bauökologisch zu begleiten. Die für Käfer wichtigen Baumstrukturen sind zuvor von der Baubegleitung zu markieren bzw. dem Rondungsteam zu erläutern. Die relevanten Stammteile müssen zur weiteren Verwendung als Totholzpyramide schonend aussortiert und am Baustellenrand abgelegt werden.
- Der Abbruch des Schuppens muss innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) oder nach einer erneuten Kontrolle durch eine Fachkraft durchgeführt werden. Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren außerhalb von Gebäuden des Eingriffsbereiches.
- Die Fällung der Gehölze muss aufgrund der Vorgaben bezüglich der Avifauna innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Zeitraum: Dezember bis Ende Februar). Aufgrund der nicht auszuschließenden Nutzung als Winterquartier muss in den Herbstmonaten (September / Oktober) jedoch eine erneute Untersuchung der betroffenen Bereiche (Höhlen) stattfinden. Sollten keine Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden können, müssen die Bereiche unverzüglich verschlossen werden, um eine spontane Besiedelung zu vermeiden. Können jedoch Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden, müs-

sen an warmen Abenden ebenfalls im Herbst Ausflugbeobachtungen durchgeführt werden. Nachdem die Tiere ausgeflogen sind, müssen die Einflugmöglichkeiten in den folgenden Nachtstunden unverzüglich verschlossen werden.

- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sollten vermieden werden, da so eine mögliche Störung potentiell darin befindlicher Fledermäuse vermieden werden kann.
- 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).

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