

4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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.

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 Bau-
grenzen bestimmt.

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grund-
stücksfläche zulässig.

Die effektive Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,6 m betragen.

5. 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 über 30 cm belebten, begrüntem Oberboden oder

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.

Technisch geprüfte Systeme wie z.B. Rigolensysteme mit vorgeschaltetem Substrat können eingesetzt werden, soweit sie baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind. Das vorgeschaltete Substrat muss eine Bauartzulassung gemäß DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) haben.

Sollten die abflusswirksamen Flächen insgesamt größer als 1.200 m² sein, muss das Vorhaben beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, angezeigt werden.

Keller / Tiefgaragen 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 die Bauwerke und deren Anschluss an die öffentlichen Mischwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach.

6. 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)

Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)

Auf der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Bäume (auch Koniferen) dauerhaft zu erhalten und bei Verlust 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.

Im Planungsgebiet sind Schottergärten (eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind) nicht zulässig. Steingärten sind nur zulässig, solange eine natürliche Verbindung zum darunterliegenden Boden besteht. Das Anbringen von Folien, Wannen o.ä. ist nicht zulässig.

Artenschutz

Durch die Festsetzung von Verbesserungsmaßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Insekten im Änderungsbereich wird der Bedeutung der Grünachse „Herbert-King-Park“ Rechnung getragen und ein nachhaltiger Beitrag zur Arten-Diversität im Stadtgebiet geleistet:

- 4 Vogel-Brutvorrichtungen für Hausbrüter an jedem einzelnen Gebäude (z.B. Für Sperlinge, Schwalben, Rotschwänze, Eulen etc.)
- 4 Fledermaushabitate an jedem einzelnen Gebäude (z.B. Mauersteine, Hohlräume oder Kästen etc.)
- Schaffung von Reptilienhabitaten in der Größenordnung 0,5% der Versiegelungsfläche im Änderungsbereich (ca. 25 m²)
- 2 m² Insektenhotel pro Gebäude (am Gebäude oder auf Grünflächen)

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.

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.

Wasserschutz

Im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Niederschlagswasser ist auf der Fläche zu versickern.

7. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Befestigung durch Wege ist möglich. Eine Gefährdung der Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

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. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
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 Wasserbirne		
Blenheim Goldrenette			
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

Radon

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.

Ende 2019 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren.

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.

Badenova

Die Versorgung mit Trinkwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über die bestehenden Leitungsnetze erfolgen.

Im Verfahrensgebiet besteht ein Wasserversorgungsdruck von ca. 3,5 bar. Der Ruhedruck bezieht sich auf die Höhe 326 m NN (Druckzone HB 300). Es kann eine Löschwassermenge (Grundschatz) von 96 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Löschwasserbedarf für den Objektschutz wird aus dem Trinkwassernetz 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.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der quartären Rheingletscher-Niederterrassenschotter. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. im tieferen Untergrund nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, 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.

Landratsamt Lörrach:

Wasserversorgung I Grundwasserschutz

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Die Wasserversorgung ist über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Hinweis: Auf dem Flurstück 2948/1, Gemarkung Rheinfeldern, befinden sich Grundwassermessstellen, die ggf. von dem Bauvorhaben betroffen sind und zurückgebaut werden müssen. Ein erforderlicher Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist rechtzeitig im Vorfeld beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu beantragen.

Klima und Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Hinweise auf erhöhte Dioxin-Belastungen vor. Im Bereich der geplanten Spielplätze ist sicherzustellen, dass der Maßnahmenwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodschV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch von 100 ng I-TEq/kg Boden nicht überschritten wird.

Eine Zwischenlagerung der zu erwartenden Überschussmassen aus dem Tiefgaragenbau sollte möglichst vor Ort erfolgen oder andernfalls nur auf genehmigten Zwischenlagerflächen gelagert werden darf.

Immissionsschutz

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

Naturschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/ Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Rheinfelden (Baden), 07.08.2020

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister