

Planungsrechtliche Festsetzungen zur dritten Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“

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

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird festgesetzt als Mischgebiet (MI 1 und MI 2), gem. § 6 BauNVO.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 (3) Nr.4
- Tankstellen i.S.v. § 4 (3) Nr.5
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) Nr. 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GRZ, differenziert nach MI 1 und MI 2.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GFZ, differenziert nach MI 1 und MI 2.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO ist für MI 1 und MI 2 festgesetzt auf Z = II.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird beschränkt im MI 1 auf 4 Wohneinheiten pro Gebäude, im MI 2 auf 7 Wohneinheiten pro Gebäude.

6. Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Wege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen nur erstellt werden, wenn ein Verkehrsaufkommen kleiner als 300 Kfz/24h und kein Lieferverkehr zu erwarten sind. Bei höherem Lieferverkehr oder Verkehrsaufkommen sind die befahrenen Flächen wasserundurchlässig herzustellen.

Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche sind vorzusehen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzbindungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß der beigefügten Pflanzliste zu ersetzen. Koniferen sind nicht zulässig.

Rheinfelden (Baden), xx.xx.2020

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Hinweise

Hinweise aus der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Umweltbeitrag vom 29.09.2020:

Reptilien:

Im Hinblick auf die Reptilien kann eine zukünftige Besiedlung der vorhandenen Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden, daher müssen im Rahmen der jeweiligen Bauanträge die relevanten Eingriffsflächen nochmal auf einen Reptilienbesatz überprüft werden.

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. Zudem sind in diesem Fall in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit der Anlage von Ersatzhabitaten umzusetzen.

Vögel:

Da im Hinblick auf Vögel eine (zukünftige) Besiedlung der vorhandenen Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann, müssen im Rahmen der jeweiligen Bauanträge die relevanten Eingriffsflächen (Gehölze, Gebäude) noch einmal auf einen Vogelbesatz überprüft werden. Findet das Entfernen der Gebäude und Gehölze während der Brutzeit statt, kann eine Tötung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist deshalb das Fällen von Bäumen und Sträuchern sowie der Abbruch von Gebäuden nur im Winter (in Zusammenhang mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar, zulässig. Alternativ sind die Strukturen vor der Beseitigung durch eine Fachkraft zu begutachten und erst nach Freigabe durch ebendiese zu fällen bzw. abzubrechen.

In allen mutmaßlich von Eidechsen besiedelten Habitaten muss das Fällen der Bäume in den Wintermonaten so erfolgen, dass ggf. in tieferen Bodenbereichen überwinterte Eidechsen nicht geschädigt werden. Maßnahmen wie das Herausreißen der Bäume oder die Rodung der Wurzelstubben sind zu diesem Zeitpunkt nicht zulässig. Sie sind erst zulässig, wenn in den Eidechsenhabitaten eine fristgerechte Vergrämung stattgefunden hat.

Für den derzeit konkreten Eingriff des Umbaus eines Wohnhauses werden zwei Ersatznistkästen für den Haussperling als Ausgleichsmaßnahme fällig.

Sofern konkrete Bauabsichten vorliegen und die Eingriffsflächen nochmal auf genutzte Nester geprüft wurden, sind bei Betroffenheit von Brutstätten geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nistkästen festzulegen.

Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Die Fällung von Bäumen und Sträuchern sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen muss innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Dezember bis Ende Februar). Dabei ist in den mutmaßlich besiedelten Eidechsenhabitaten auf den Schutz eventuell vorhandener Winterquartiere zu achten. Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Fledermäuse in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches. Sollte dies aus baulichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Bäume und Gebäude kurz vor dem Abbruch noch einmal durch eine Fachkraft geprüft werden. Die Rodungs- und Abbruchmaßnahmen sind erst nach Freigabe der Arbeiten durch die Fachkraft zulässig.
- 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.
- Dauerbeleuchtungen der Gebäudefassaden sollten nicht erfolgen, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

- Sind nächtliche Dauerbeleuchtungen 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).
- Falls bei den Umbau-/Abbrucharbeiten der Gebäude oder beim Fällen der Bäume Fledermäuse angetroffen werden sollten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Infolgedessen sind die Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen.

Um den ggf. anlagebedingten Verlust der Gehölze und Gebäude auszugleichen und die Funktion des Bereiches als Ruhestätte zu erhalten, sind bei einem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durch Pflanzung von Gehölzen zu schaffen.

Um das Höhlenangebot zu erhöhen sind zudem je nach Eingriffsdimension Quartierkästen im Plangebiet (z. B. an den verbleibenden oder neu errichteten Gebäuden) aufzuhängen. Diese sollten je gerodetem Baum bzw. Gebäudeumbau/-Abriss aus:

- 2 Fledermaus-Universalhöhlen 1FFH
- 2 Fledermaushöhlen 2F (universell)

bestehen.

Schutzgut Boden:

Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind zu vermeiden.

Hinweis des Landratsamts Lörrach aufgrund der Stellungnahme vom 09.12.2020:

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgrund der Stellungnahme vom 27.11.2020:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter 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/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind 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 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.

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.

Pflanzliste:

Vorschläge für Pflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Juglans regia	Echte Walnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch in Sorten)
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (auch Sorte Edulis)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde in Sorten
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Alte Kulturobst-Sorten von Apfel und Birne	

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball