Stadt Rheinfelden (Baden)

Stadtteil Karsau

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE): § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente gemäß 1.4

1.2 Mischgebiet (MI): § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente gemäß 1.4

1.3 Urbanes Gebiet (MU): § 6a BauNVO

Zulässig in MU 1 und MU 2 sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig in MU 1 und MU 2 sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente gemäß 1.4

1.4 Ausschluss von Nahversorgungs- und Zentrenrelevanten Sortimenten:

§ 1 (9) BauNVO

1.4.1 Im gesamten Bebauungsplangebiet ist der Verkauf von Nahversorgungs- und Zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Liste unter 1.4.4 im Einzelhandel nur dann zulässig, wenn es sich um branchentypische, untergeordnete Randsortimente handelt, die nicht mehr als 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, beziehungsweise nicht mehr als 250 m² der realisierten Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von auf den (Bau-) Grundstücken selbst produzierten Waren aus den in 1.4.4 definierten Nahversorgungs- und Zentrenrelevanten Sortimenten dann, wenn die Verkaufsfläche

- in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der übrigen gewerblichen Tätigkeit auf dem Grundstück steht,
- der übrigen gewerblichen Nutzung von Fläche und Umsatz her deutlich untergeordnet bleibt und
- nicht mehr als 50 m² des Grundstücks beträgt.

1.4.3 Über 1.4.1 und 1.4.2 hinaus ist der Verkauf von Nahversorgungs- und Zentrenrelevanten Sortimenten gemäß 1.4.4 im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

1.4.4 Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheinfelden – Baden mit Stand vom April 2017 sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutika (Apothekenwaren)
- Zeitschriften/Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe, Wohnaccessoires
- Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren
- Schnittblumen
- Bücher / Druckerzeugnisse
- Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel
- Elektrokleinartikel (ohne Großgeräte)
- Fotogeräte und Fotowaren, Videogeräte, Bilder / Bilderrahmen

- Glas, Porzellan / Keramik, Devotionalien
- Haushaltswaren, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren
- Kosmetika, Parfüm
- Kürschnerwaren
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme, Stoffe und Nähzubehör
- Lederwaren und Galanteriewaren
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik und Akustik
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör, Furnituren
- Spielwaren
- Sportkleinartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte)
- Tonträger / Bildträger (bespielte und unbespielte)
- Uhren
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone
- Wasch- und Putzmittel
- Waffen, Jagdbedarf, Reiten, Angeln

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Anzahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe baulicher Anlagen (HBA)

2.1 Die Grundflächenzahl wird gemäß zeichnerischem Teil § 19 BauNVO

- im Gewerbegebiet (GE) auf maximal **0,8** festgesetzt.
- im Mischgebiet (MI) sowie im Urbanen Gebiet 1 und 2 (MU 1 und MU 2) auf maximal **0,6** festgesetzt.

2.2 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil § 20 BauNVO

- im Gewerbegebiet (GE) auf maximal **IV (vier)** festgesetzt.
- im Mischgebiet (MI) und Urbanen Gebiet 1 (MU 1) auf maximal **III (drei)** festgesetzt.
- im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) auf maximal **II (zwei)** festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HBA) wird gemäß den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil

- im Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und Urbanen Gebiet 1 (MU 1) auf maximal **12 m** festgesetzt.
- im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) auf maximal **9 m** festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Maßgebend ist der Scheitelpunkt der Straße in der Mitte Grundstücksgrenze.

Oberer Bezugspunkt ist die Dachhaut des Firsts, respektive die oberste Dachbegrenzungskante.

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

Gemäß Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil wird

- im Gewerbegebiet (GE) eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- im Mischgebiet (MI) und Urbanen Gebiet 1 und 2 (MU 1 und MU 2) eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen bis maximal 50 m zulässig.

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen gemäß zeichnerischem Teil.

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

Stellplätze sind gemäß zeichnerischem Teil innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Gemäß zeichnerischem Teil sind Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

7.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird die bestehende Peter-Krauseneck-Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.2 Gemäß zeichnerischem Teil wird für die bestehenden Verbindungen des nicht-motorisierten Individualverkehrs entlang der Peter-Krauseneck-Straße und in die umliegenden Siedlungsbereiche eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fuß- / Radweg“ festgesetzt.

8. Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen

§ 9 (1) Nr. 23 Buchst. c BauGB

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen an Gebäuden, die umfänglich oder teilweise dem Wohnen dienen, folgende bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Folgen von Störfällen getroffen werden:

Bauliche Maßnahmen:

- Schutzbedürftige Räume (Kinder- und Schlafzimmer) sind an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten, die von den Störfall-Betrieben abgewandt sind, anzuordnen. Alternativ sind sie bei Anordnung auf störfallanlagenzugewandten Gebäudeseiten mit gasdichten, nicht-öffenbaren Fenstern auszustatten.
- Fassadenöffnungen für Loggien, Balkone, französische Balkone, Dachterrassen oder ähnliches müssen an den von den Störfall-Betrieben abgewandten, nördlichen und westlichen Fassaden angeordnet werden. Die benannten Fassadenöffnungen sind auf störfallanlagenzugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.
- Haupthauseingänge (Eingänge zum Erschließungskern) der Gebäude sind an der von den Störfall-Betrieben abgewandten, nördlichen und westlichen Seite der Gebäude anzuordnen. Treppenhäuser können an allen Gebäudeseiten errichtet werden, sofern sie an den störfallanlagenzugewandten Gebäudeseiten mit nicht-öffenbaren, gasdichten Fenstern ausgestattet sind.

Technische Maßnahmen:

- Installation von Gassensoren zur Registrierung der nach Seveso-III-RL gesundheitsgefährdenden Stoffe in der Umgebungsluft an der Außenseite der geplanten Bebauung. Die Gassensoren sind so anzubringen, dass sie Ost-West- und Süd-Nord-Winde, bzw. Winde, die von einer störfallrelevanten Anlage auf das Bebauungsplangebiet treffen, erfassen können.
- Notwendige Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind an der störfallanlagenabgewandten Gebäudeseite, an der nördlich und westlich liegenden Fassade, zu installieren. Sie sind auf störfallanlagenzugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.

8.2 Auf den Grundstücken im Mischgebiet (MI) sowie im Urbanen Gebieten 1 und 2 (MU 1 und MU 2) sind sekundäre Nutzungen, wie z.B. Neben-, Technik- oder Lagerräume sowie Parkhäuser oder Parkflächen, störfallanlagenseitig, in östlicher und südlicher Richtung, anzuordnen.

[Anmerkung: Die Festsetzungen unter Nr. 9 (Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen) sind nicht abschließend. Sie befinden sich in Abstimmung und können zur Offenlage angepasst werden.]

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

In den Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärms von mehr als 45 dB(A) in der Nacht in Mischgebieten und Urbanen Gebieten gemäß der nachrichtlichen Übernahme im zeichnerischen Teil und Anlage 1 des Schallschutzgutachtens sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden ausschließlich aufgrund der Eigenabschirmung der künftigen Baukörper und unter Berücksichtigung der gutachterlich zugrunde gelegten künftigen Erweiterungsmöglichkeiten der emittierenden Gewerbebetriebe Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) im Mischgebiet und 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im Urbanen Gebiet nicht überschritten werden.

10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

10.1 Gemäß zeichnerischem Teil werden im Westen des Bebauungsplangebiets, angrenzend zum Weg am Dürrenbach zwei öffentliche Grünflächen (F1 und F2) festgesetzt.

10.2 Im Bereich der Verkehrsflächen werden gemäß zeichnerischem Teil öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün festgesetzt.

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

11.1 Begrünung der öffentlichen Grünflächen F1 und F2:

Aus Gründen der Wasserversickerung, des Bodenschutzes und des Mikroklimas sind die im Westen gelegene öffentliche Grünflächen F1 und F2 mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und fachgerecht einzugrünen.

11.2 Begrünung privater Grundstücksflächen:

Aus Gründen der Wasserversickerung, des Bodenschutzes und des Mikroklimas sind mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und fachgerecht einzugrünen. Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Endabnahme) abgeschlossen sein.

11.3 Verwendung korrosionsbeständiger Materialien:

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers / des Grundwassers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet / versickert wird, ist dauerhaft auszuschließen.

11.4 Außenbeleuchtung:

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

12.1 Pflanzungen – Allgemeine Vorgaben:

Für alle gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Baumpflanzungen gilt, sofern nichts anderes vermerkt:

Alle Bäume sind als mindestens mittelkronige Laubbäume und mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Gehölze sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (Endabnahme bei Gebäuden und Straßen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für alle Bäume ist eine mindestens 4 m² große, unversiegelte und vor Überfahrten zu schützende Fläche (Baumscheibe) als Wurzelraumschutz anzulegen. Empfehlungen für Gehölzarten sind den Hinweisen zu entnehmen. Der Baumstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung des Baumes gewährleistet ist.

Groß- bzw. mittelkronige Bäume, die auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden sollen, haben einen Mindestabstand von 6,00 m zueinander einzuhalten, kleinkronige von 4,00 m.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (z. B. Zufahrt, Leitungstrasse) in Absprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

Definition der Wuchsformen:

- kleinkroniger Baum (3. Ordnung): 5 – 10 m Höhe
- mittelkroniger Baum (2. Ordnung): 12 – 20 m Höhe
- großkroniger Baum (1. Ordnung): 20 m Höhe und mehr

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes in der nächsten Pflanzperiode als Ersatz ein Laubbaum nachzupflanzen ist.

Die anzupflanzenden Arten sind unter III. Pflanzliste aufgeführt.

12.2 Baumpflanzungen auf Verkehrsgrünflächen:

Unter Berücksichtigung der Festsetzung unter 12.1 (Pflanzungen – Allgemeine Vorgaben) sind auf den Verkehrsgrünflächen gemäß zeichnerischem Teil insgesamt

51 Laubbäume zu pflanzen.

12.3 Mindestbepflanzung auf Baugrundstücken:

Auf Baugrundstücken ab 400 m² Grundstücksfläche ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachzuweisen. Diese Vorgabe gilt nicht für Grundstücke, die vor dem 30. Oktober 2014 bebaut wurden.

12.4 Pflanzungen von Stellplatzbäumen:

Pro 5 angefangener Stellplätze ist ein Laubbaum nachzuweisen. Diese werden auf die Mindestbepflanzung nach 12.3 (Mindestbepflanzung auf Baugrundstücken) angerechnet.

12.5 Verkehrsgrünflächen und Grundstückszufahrten:

Die als Ausgleichsflächen konzipierten Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche Wildkräutersäume zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutragen.

Auf dem durch Zufahrten begrenzten Verkehrsgrünflächenabschnitt gegenüber dem Fußweg zum Grendelmattweg ist eine Hecke aus standortgerechtem Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Grundstückszufahrten bzw. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen können über diesen straßenparallelen öffentlichen Grünstreifen erfolgen, sofern die Summe der Zufahrtsbreiten je Grundstück insgesamt 8,0 m bzw. bei großen (über 32,0 m breiten) Grundstücken maximal 25 % der straßenseitigen Grundstücksfront nicht überschreitet. Die im Planteil dargestellten Grundstückszufahrten können in ihrer Position verschoben werden, sofern dies mit der bestehenden Straßenbeleuchtung und den anzupflanzenden Bäumen in Einklang gebracht werden kann.

12.6 Pflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche parallel zum Dürrenbach:

Die im Westen gelegene, als Ausgleichsfläche konzipierte, öffentliche Grünfläche mit Rückhaltebecken ist auf mindestens 50 % der Fläche mit einer Blumenwiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt Anfang bis Mitte Juni, die zweite Mahd Mitte bis Ende August. Das Mahdgut ist abzutragen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Die Böschungen des Rückhaltebeckens sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, soweit dies dem erforderlichen Unterhalt des Rückhaltebeckens nicht entgegensteht. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

12.7 Fassadenbegrünung:

Die Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile von mehr als 20,0 m Länge sind flächig zu begrünen. Um eine angemessene Begrünung zu erreichen, ist pro angefangener 5,0 m Wandlänge mindestens eine schnell wachsende, standortgerechte Rank- oder Kletterpflanze zu setzen, die geeignet ist, die gesamte Fassadenhöhe zu begrünen (direkte Fassadenbegrünung). Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wurzelraumes muss das Pflanzloch mindestens 0,6 m tief und 0,3 m³ groß sein.

Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung ist eine geschlossene Vegetationsfront aus standortgerechten Laubbäumen im Pflanzverband mit standortgerechten kleineren Laubgehölzen vor der zu begrünenden Fassadenlänge zulässig.

Dabei darf der Abstand vom Pflanzpunkt zur Fassadenaußenkante 4,0 m nicht überschreiten.

12.8 Ausnahmen von den Begrünungsvorschriften

Als Ausnahme kann die Abweichung von den Begrünungsvorschriften gemäß den Festsetzungen 12.3, 12.4, 12.5 und 12.7 und eine Herabsetzung des Mindestbegrünungsanteils gemäß den Festsetzungen 11.1 und 11.2 auf mindestens 12 % dann gewährt werden, wenn

- die Stellplatzbegrünung nach Nr. 12.4 erfüllt wird und
- eine Abweichung vollständig nach den nachfolgend aufgeführten Kompensationsregeln ausgeglichen wird.

Zur Kompensation herangezogen werden können:

- zusätzlich zu den in 12.3 und 12.4 festgesetzten gepflanzte Laubbäume,
- zusätzlich zu den in 12.7 festgesetzten begrünte Fassaden oder Fassadenteile,
- zusätzlich zu in 11.2 festgesetzte begrünte private Grundstücksflächen,
- private Grundstücksflächen, deren Befestigung das Versickern von

Oberflächenwasser dauerhaft gewährleistet,

- begrünte Dachflächen bei einer Erd- oder Substratschicht inklusive Drainageschicht von mindestens 10 cm Höhe.

Es gelten folgende Kompensationsregeln:

- ein mindestens mittelkroniger (kleinkroniger) Laubbaum kompensiert 200 (80) m² direkt begrünte Fassadenfläche bzw. 125 (50) m² begrünte Grundstückfläche,
- 1 m² direkt begrünte Fassadenfläche kompensiert 0,6 m² begrünte Grundstücksfläche; 200 m² kompensieren einen mindestens mittelkronigen Laubbaum und 80 m² einen kleinkronigen Laubbaum,
- 1 m² begrünte Dachfläche kompensiert 2 m² direkt begrünte Fassadenfläche bzw. 0,8 m² begrünte Grundstücksfläche; 100 m² kompensieren einen mindestens mittelkronigen Laubbaum und 40 m² einen kleinkronigen Laubbaum;
- 1 m² begrünte Grundstückfläche kompensiert 1,6 m² direkt begrünte Fassadenfläche; 125 m² kompensieren einen mindestens mittelkronigen Laubbaum und 40 m² einen kleinkronigen Laubbaum;
- 1 m² Grundstücksfläche, deren Befestigung das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleistet, kompensiert 0,8 m² direkt begrünte Fassadenfläche bzw. 0,5 m² begrünte Grundstücksfläche; 250 m² kompensieren einen mindestens mittelkronigen Laubbaum und 100 m² einen kleinkronigen Laubbaum.

Rheinfelden, den _____ Stadtbau Lörrach

_____ _____

Klaus Eberhardt, Oberbürgermeister i.A. Birthe Fischer (Planverfasserin)

II. HINWEISE

1. Störfall

1.1 Geeignete Fluchtwege sind im gesamten Bebauungsplangebiet sicherzustellen und freizuhalten.

1.2 Im Bebauungsplangebiet sind Maßnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evakuationsplanung) zu beachten.

1.3 Gebäudenutzer im Bebauungsplangebiet sind angehalten, sich über das Alarmierungskonzept und die Evakuationsplanung zu informieren.

2. Grünordnung

2.1 Pflanzempfehlung

Als Pflanzempfehlung für die grünordnerischen Festsetzungen gilt die Pflanzliste Unter III.

2.2 Gartengestaltung

Gemäß § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.3 Freiflächengestaltungsplan

Entsprechend der Bauvorlagenverordnung ist auf Anforderung ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen.

3. Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen zur Vermeidung einer Tötung gehölzbrütender Vogelarten und ggf. überwinternder Fledermäuse nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen zur Vermeidung einer Tötung gebäudebrütender Vogelarten und ggf. überwinternder Fledermäuse nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober abgerissen oder erheblich verändert werden.

4. Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen wer-den können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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 und zu begrünen, 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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Unterboden

- Unterbodenmieten sind bei trockener Witterung und zu erwartender Staubentwicklung zu befeuchten.

5. Verwendung von Abgasfiltern

Zur Minimierung von Abgasemissionen sollten Kamine mit abgasfiltern entsprechend dem Stand der Technik ausgestattet werden.

6. Minimierung von Leerlaufzeiten beim Werks-, Anliefer- und Auslieferungsverkehr

Zur Minimierung von Schallemissionen sollten Leerlaufzeiten beim Werks-, Anlieferund Auslieferungsverkehr möglichst vermieden werden.

7. Hochwasserschutz

Im Bereich des HQ_{extrem} sollte auf eine Hochwasser-angepasste Bauweise geachtet werden.

8. 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.

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

9. Erschließung

Die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße ist so bemessen, dass im Freispiegelgefälle in die Römerstraße entwässert werden kann. Dies bedeutet, dass im Plangebiet Kellerentwässerungen nicht im freien Gefälle an die Kanalisation angeschlossen werden können (Hebeanlagen erforderlich).

III. PFLANZSLISTE

Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur	(Stieleiche)
Fagus sylvatica	(Buche)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Salix caprea	(Saalweide)
Sorbus aria	(Mehlbeere)

Sträucher:

Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Corylus avellana	(Hasel)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)