Planungsrechtliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Ortskern Nollingen“ 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).

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:
Traufhöhe max: 8,0m
Firsthöhe max: 12,5m

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.
Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Zulässige Zahl von Wohneinheiten

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wird pro Gebäude auf 6 festgesetzt

6. Öffentliche Wege und Straßen

Öffentlicher Fußweg; Öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen Beuggener Straße und Oberer Dorfstraße

7. 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 (Spezialsubstrat 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.

Keller / Tiefgaragen, sofern sie gemäß Kennziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Ausnahme zugelassen werden können, 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.

8. 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 den Grundstücksflächen sind je 400 m2 je einen standortgerechten hochstämmigen Laubbaum 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. Im Abgrenzungsgebiet wird der Erhalt von 8 Bäumen mittels Pflanzbindung gemäß Eintrag im zeichnerischen Planungsteil sichergestellt. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste unter Hinweise.

Pflanzgebot nach § 178 BauGB: Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hochstammbäume (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm) zu

pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste unter Hinweise.
Im Planungsgebiet sind Schottergärten (eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind) nicht zulässig.

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 abzuschieben. 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.

Hydrologie, Grundwasser

Die Unterbauung des Abgrenzungsgebiets des Bebauungsplans „Ortskern Nollingen“ ist grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmen hiervon können genehmigt werden, wenn der Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines hydrologischen Fachgutachtens sicherstellen kann, dass aufgrund der Baumaßnahme negative Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Umwelt sowie Bestandsbebauungen ausgeschlossen werden können.

Pro 100m² versiegelter angeschlossener Fläche ist eine Retentionszisterne mit 2m³ und max. Drosselabfluss von 0,5 l/s einzubauen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3 + 4 (Zone IIIB) Die geltende Rechtsverordnung vom 07.02.1997 in der Fassung vom 02.12.2015 ist zu beachten.

HINWEISE:

Vorschläge für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminales	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	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-kirsche	
Jakob Fischer	Conference		
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer Wasser-birne		
Blenheim Goldrenette			
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des oberen Muschelkalks, welche im Projektgebiet von quartärem Schwemmlehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils unbekannter 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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Hydrologie; Grundwasser

Auf dem Baugebiet wurden bei Grundwasserhochständen Grundwasserflurabstände zwischen 63 cm und 2,09 m unter Gelände gemessen. Bei Grundwasserniedrigständen liegt der Flurabstand zwischen 77 cm und 2,15 m uGOK. Bei Ausbildung eines Untergeschosses taucht dieses bei allen Grundwasserständen in das Grundwasser ein. Deshalb sind Untergeschosse, sofern sie gemäß Kennziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Ausnahme zugelassen werden können, gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18195-6 (Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser, Bemessung und Ausführung) abzudichten und in die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E (Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser < 3 m Eintauchtiefe) einzustufen.
Durch die Errichtung von unterkellerten Gebäuden entstehen Barrieren, die den vorher ungestörten Grundwasserstrom aufstauen können. Der Grundwasseraufstau kann bei benachbarten Gebäuden zu erhöhten Grundwasserständen führen. Es ist daher notwendig, vor der Genehmigung von Baumaßnahmen einen Nachweis zu fordern, dass durch die Baumaßnahme keine schädlichen Auswirkungen auf Bestandsgebäude zu befürchten sind.

Kulturdenkmale

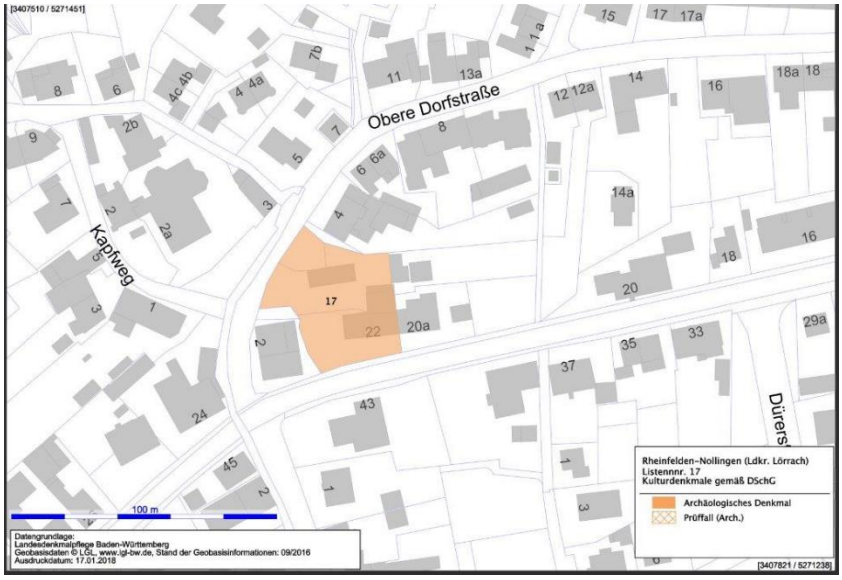
Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird angeregt, die Festsetzungen im Bereich der o. g. Objekte, insbes. die Baugrenzen, eng am Bestand zu orientieren bzw. im Textteil darauf hinzuweisen, dass bei Kulturdenkmalen jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Archäologische Denkmalpflege

1.) Darstellung des Schutzgutes
Es sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen (s. Anlage): - Listennr. 17 (mittelalterliche Siedlung)

Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

2) Darstellung der weiteren Vorgehensweise
Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.



Kulturdenkmal aus 1) Darstellung des Schutzgutes

Rheinfelden (Baden), 26.06.2023

…….
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister