

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ferienanlage Ruhrberg“ der Stadt Rheinfelden (Baden) Ortsteil Herten

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 1a und 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Sondergebiete (SO₁ + SO₂), die der Erholung dienen, § 10 BauNVO

Zweckbestimmung:

Ferienanlage für kirchliche und soziale Zwecke

Im SO 1 sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig.

Im SO2 sind Gemeinschaftshäuser zur Versorgung des Gebiets zulässig. In den Gemeinschaftshäusern ist auch die Übernachtung von Feriengästen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag, § 16 (2) 3 BauNVO, § 20 BauNVO

1.2.2 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² je Baufeld gem. Planeintrag § 16 (2) 1 BauNVO, § 19 (4) BauNVO

1.2.3 Höchstzulässige Traufhöhe (TH) talseitig in Meter über Gelände, gemäß Planeintrag § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Traufhöhe (TH) ist die vorhandene mittlere Geländehöhe entlang des geplanten Gebäudes talseitig.

Oberer Bezugspunkt ist beim Pultdach der Schnittpunkt der Außenwand auf der Seite der niederen Wand - bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

1.3.1 Im SO 2 ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Im SO 1 ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise jedoch mit einer max. Gebäudelänge, siehe Planeintrag.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

1.4.1 Baugrenzen § 23 (1,3) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze bestimmt.
In den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

1.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO i.V.m. §§ 12,14 (1) BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.4.3 Fläche für Stellplätze und Carports § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb der Ferienanlage (SO 1 und SO2) sind weitere Carports und auch Stellplätze nicht zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Zulässig sind bauliche Nebenanlage gem. § 14 (2) BauNVO.

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

1.6.1 öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

Die Straße im Geltungsbereich ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

1.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Auf den Grundstücken ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen über Regenwasserkanäle einer Regenwasser-Rückhaltefläche (Versickerungsmulde) zuzuführen.

1.9 private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche für Sondergebietsnutzung

1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen **§ 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1) 25 BauGB, § 9 (1) 15 BauGB, § 1a BauGB**

1.10.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringering, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.10.1.1 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten auf öffentlichen Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzenliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der Pflanzstandort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als breitkronige, hochstämmige, standortgerechte und vorwiegend heimische Laubbäume (gemäß Pflanzenliste im Umweltbericht - Grünordnungsplan) mit einem Mindeststammumfang von 20 -25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Pflanzgebot für Stellplätze

Stellplatzflächen sind durch Anpflanzungen je eines standortgerechten heimischen Baumes (Qualität: Hochstamm; mind. U 18-20, 4 x verpflanzt mit Drahtballen) je 2 Stellplätze zu gliedern. Außerdem sind Stellplatzflächen mit einer Heckenbepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzufrieden (siehe Pflanzenliste).

Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Erschließungsflächen, mit Rasen und Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zur Herstellung der Rasenflächen ist vorzugsweise eine Saatgutmischung der Herkunftsregion 9 (Oberrheingraben) zu verwenden. Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

Die im BPlan als Gartenflächen ausgewiesenen Bereiche sind arten-, blüten- und struktureich (insektenfreundlich) zu bepflanzen. Steingärten sind nicht zulässig.

Pflanzgebot für extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen sind mit einer mindestens 20 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit einer „Sedum-Gras-Kraut“ Begrünung (siehe Pflanzenliste) zu bepflanzen. Bei der Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen ist nach der aktuellen FLL Richtlinie vorzugehen.

Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenteile mit einer Flächengröße über 30 m² sind zu begrünen (siehe Pflanzenliste). Sofern sich die Fassaden nicht für die Begrünung mit selbst-rankenden Pflanzen eignen, sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

1.10.1.2 Pflanzerhalt von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzungen u.a. zu bewahren. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist anzuwenden.

1.10.1.3 Vermeidungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

V 1 Bodenschutz / Bodenmanagement

Das Befahren der Magerwiesen ist nicht zulässig.

V 2 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BnatSchG ist vor Beginn der Baumaßnahmen insbesondere das Vorkommen brütender Vogelarten sowie die Habitatnutzung von Eidechsen durch einen Artenschutz Fachexperten auszuschließen.

V 3 Verwendung offenporiger Beläge

Stellplätze sollten nach Möglichkeit mit offenporigen Belägen gestaltet werden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.

V 4 Wasser

Versickerungsmulden für Niederschlagswasser sind anzulegen und in eine Regenwasser-Versickerungsmulde oder einen Teich zu führen.

V 5 Wasser und Boden

Die Verwendung von wassergefährdender Baustoffe ist verboten.

V 6 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf-(Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden.

V 7 Vogelschutz

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung. Die Empfehlungen folgender Broschüre müssen eingehalten werden.

QUELLEN Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.LUBW Artenschutz.

1.10.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20, 25 BauGB

Eine Reduzierung von Erdmassenbewegungen ist prinzipiell anzustreben. Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen und dieser im Plangebiet, wie vorgesehen, wieder eingebracht werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Dem Schutz des unbelasteten Oberbodens ist eine hohe Priorität einzuräumen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).

Der anfallende Oberboden ist nach Möglichkeit nicht abzufahren und sollte nach Beendigung der Baumaßnahme vor Ort wieder eingebracht werden.

Bei den sonstigen anfallenden Aushubmassen ist zu prüfen, ob eine Wiederverwendung an Ort und Stelle möglich ist.

Sofern für den Aushub keine Verwendungsmöglichkeiten bestehen, ist vor einer eventuellen Deponierung zu prüfen, ob sonstige Möglichkeiten der Wiederverwendung bestehen. Die BBodSchV (§ 12) sowie Heft 10 und Heft 24 des Umweltministeriums Baden-Württemberg⁵⁵ und die DIN 19731 sind zu beachten. Hinweise zum Bodenaushubmanagement liefert auch das Heft „Bodenaushub ist mehr als Abfall“⁵⁶.

Während der Bauphase darf zur Vermeidung von Bodenverdichtung außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden. Nach Möglichkeit sollte der Baustellenverkehr daher nur auf bereits befestigten Wegen oder auf den Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, stattfinden. Gleiches gilt für Baustelleneinrichtungen.

Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern. DIN 18915 (Bodenarbeiten) ist anzuwenden.

Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.

Die zukünftige Fläche des Magerwiesenstreifens am Nordrand der Ferienanlage darf während der gesamten Bauphase nicht befahren werden.

In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer werden aufgefangen und entsorgt.

Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf geeigneten Flächen erfolgen.

1. 10.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes § 1a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB

M 1 Bodenentsiegelung

Durch die Umgestaltung können ca. 250 m² Boden entsiegelt werden.

M 3 Anlage Magerwiese

Die am Nordrand des BPlanbereichs anzulegende Magerwiese muss folgende Aspekte erfüllen:

- Die Fläche wird als Saatbeet vorbereitet und mit artenreichem Saatgut der Oberrheinregion als Glatthaferwiese eingesät (siehe Artenliste) und
- Auf der Mähwiese ist ein Altgrasstreifenkonzept anzuwenden

Beschreibung Altgrasstreifenkonzept:

Der Streifen unterteilt sich in 3 x 3 m breite Streifen, die jährlich abwechselnd als Altgras-, Öhmdgras- und Heu-/Öhmdgrasstreifen bewirtschaftet werden. Der Altgrasstreifen wird 1 Jahr lang stehen gelassen. Der Öhmdgrasstreifen wird 1-mal und der Heu-/Öhmdgrasstreifen 2-mal im Jahr gemäht und das Mahdgut abgeräumt. Der Altgrasstreifen wird immer im Folgejahr als Heu-/Öhmdgrasstreifen bewirtschaftet.

M 4 Stellplatzbäume / Einzelbäume

Auf den im BPlanbereich ausgewiesenen Stellplatzflächen sowie entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist das Pflanzen von Bäumen festgesetzt.

M 5 im Plan gibt es kein M5, jedoch 2 x M4

M 6 Naturnaher Garten

Auf den im BPlanbereich festgesetzten Grünflächen sind die Flächen als naturnahe Gärten anzulegen.

M 7 Dachbegrünungen

Auf allen Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzusehen

1. 10.3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

M 2 Anlage Streuobstwiese

Auf ca. 1.500 m² wird eine Streuobstwiese mit 10 hochstämmigen Obstbäumen angelegt. Für die Herstellung der Streuobstwiese sollen hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gepflanzt (4 x verpflanzt mit Drahtballierung) und dauerhaft erhalten werden. Es sind regionaltypische, robuste Sorten zu verwenden (siehe Pflanzliste). Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m zu pflanzen.

1. 10.4 Pflanzlisten § 9 (1) 25 a BauGB

Siehe Anlage: Umweltbericht - Grünordnungsplan, proECO Umweltplanung GmbH, 79664 Wehr-Öflingen vom 30.08.2022 – **Anhang: Pflanzlisten**

2. HINWEISE

2.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südwestlicher Dinkelberg“

gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich in dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.36.004 „Südwestlicher Dinkelberg“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

2.2 Wasserschutzgebiet „025 Rheinfelden Tiefbrunnen 1, 3+4“

Das Plangebiet befindet sich in der **Zone IIIB** des Trinkwasserschutzgebietes 025 Rheinfelden Tief-brunnen 1, 3+4

2.3 Gesundheit / Radon

Ende 2018 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren.

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 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.

Bereits in der Planungsphase ist daher auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume zu achten.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05)

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

3.4 Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen, belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

Landwirtschaftliche Immissionen können zu jeder Tages- und Nachtzeit auch an Sonn-, und Feiertagen auftreten und sind entschädigungslos hinzunehmen.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Keupers sowie des Oberen Muschelkalkes, welche teilweise von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Auf die Lage des Planvorhabens in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG 025 Rheinfelden 1, 3 + 4“ (LUBW Nr.: 336 025) wird hingewiesen. Zudem grenzt das Planvorhaben an die Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG 327 Rheinfelden Degerfelden: Ruhrbergquellen" (LUBW Nr: 336 327).

Allgemeine Hinweise

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.

Landwirtschaft

Die Planfläche für den BP Ferienanlage Ruhrberg wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Deshalb sind landwirtschaftliche Belange nicht direkt berührt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Das Flurstück 3204 wird als Acker genutzt. Bei der Bewirtschaftung von Ackerflächen werden regelmäßig Pflanzenschutzmaßnahmen während der Vegetationsperiode durchgeführt. Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis kann es zu Pflanzenschutzmittelabdrift kommen. Deshalb ist darauf zu achten, dass ein ausreichend großer Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird.

Stadt Rheinfelden (Baden), den

.....
Klaus Eberhardt, Oberbürgermeister