

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 26

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

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

1.1.1 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1 Im MI sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der in **Anhang I** enthaltenen „Rheinfelder Sortimentsliste“ zulässig.

1.1.1.2 Im MI sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der in **Anhang I** enthaltenen „Rheinfelder Sortimentsliste“ nicht zulässig.

1.1.1.3 Im MI sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 (10) BauVNO nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Bestandsbetriebe auf den Flurstücken Nrn. 2676/2 (Friedrichstraße 16), 2676/0 (Friedrichstraße 18), 2675/3 (Friedrichstraße 20), 2675/2 (Friedrichstraße 22), 2874/0 (Friedrichstraße 23) und 2660/0 (Friedrichstraße 28). Hier gilt auf der Grundlage von § 1 (10) BauNVO:

- Erneuerungen und Änderungen der Anlagen der Schank- und Speisewirtschaften sind allgemein zulässig.
- Erweiterungen der Anlagen der Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn sie an den Grenzen des jeweiligen Betriebsgrundstückes die Beurteilungspegel tags (6.00 bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) nicht überschreiten.
- Nutzungsänderungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, als dass sie gemäß § 6 (2) Nrn. 1 bis 7 BauNVO allgemein zulässig sind und dem Festsetzungskatalog der Ziffern 1.1.1.1 bis 1.1.1.7 nicht widersprechen.

1.1.1.4 Im MI sind Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, gewerbliche Mobilfunkmasten sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 26

- 1.1.1.5 Im MI sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.1.6 Im MI sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO in den Erdgeschossen – auch ausnahmsweise – nicht zulässig.
- 1.1.1.7 Im MI sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO innerhalb der Erdgeschosse Wohnnutzungen allgemein und ausnahmsweise nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die dem Wohnen zugeordneten Nebennutzungen wie Fahrradabstellplätze, Müllräume etc..
- 1.1.2 **Kerngebiet – MK (§ 7 BauNVO)**
- 1.1.2.1 Im MK sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der in **Anhang I** enthaltenen „Rheinfelder Sortimentsliste“ zulässig.
- 1.1.2.2 Im MK sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der in **Anhang I** enthaltenen „Rheinfelder Sortimentsliste“ generell und ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.1.2.3 Im MK sind Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren sowie Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Quick-Service Gastronomie“ gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2.4 Im MK sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO in den Erdgeschossen nicht zulässig.
- 1.1.2.5 Im MK sind Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, gewerbliche Mobilfunkmasten sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung gemäß § 7 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2.6 Im MK sind Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2.7 Im MK sind Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 fallen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO – auch ausnahmsweise – nicht zulässig.
- 1.1.2.8 Im MK sind gemäß § 7 (4) Nr. 1 BauNVO innerhalb der Erdgeschosse Wohnnutzungen allgemein und ausnahmsweise nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die dem Wohnen zugeordneten Nebennutzungen wie Fahrradabstellplätze, Müllräume etc..
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen sowie den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) – Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
 - Grundflächenzahl – GRZ als Höchstmaß (§ 19 (1) BauNVO)
 - zulässige Grundfläche – GR als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse – I, III und IV als zwingendes Maß (§ 20 (1) BauNVO)
- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**
- 1.2.1.1 Für die Hauptgebäude gelten die durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) als Höchstmaß. Die Baugrenzen stellen hierbei die jeweiligen Abgrenzungen dar, soweit die Abgrenzung nicht durch Knödelinie festgesetzt wird.
- 1.2.1.2 Bezugspunkte der Festsetzungen zu den Hauptgebäuden:
- Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) gilt die Oberkante des nächstgelegenen Gehweges, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 26

rechten Winkel zum Gehweg. Grenzt ein Grundstück/Gebäude an zwei Gehwege (Eckgrundstück), ist die Gehwegoberkante maßgeblich von der die Erschließung erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhen (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel zur Straße.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen (GH) gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

- 1.2.1.3 Die Traufen der Gauben, der Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser und der Widerkehren dürfen die festgesetzten Traufhöhen um maximal 3,5 m überschreiten (siehe auch Ziffer 2.1.5).
- 1.2.1.4 Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) dürfen durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden; maßgebend hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.2.2 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) bei geneigten Dächern von 24° bis einschließlich 45° nicht und bei flachen und flach geneigten Dächern von 0° bis einschließlich 10° um maximal 1,0 m überschreiten; maßgebend hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante. Aufgeständerte Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachtrauf aufweisen; auf Ziffer 2.1.4 wird verwiesen.

Hinweis:

Aufgeständerte Anlagen unterscheiden sich in der Neigung und Richtung der Anlage von der darunterliegenden Dachfläche um mindestens 5° oder haben einen Abstand von mehr als 30 cm von der oberen Dachhaut.

- 1.2.2.1 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.

1.3 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO) – Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

- 1.3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Nebengebäuden sowie von Garagen und oberirdischen Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden. Im Übrigen bleibt § 19 (4) BauNVO unberührt.
- 1.3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Zufahrten von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,9 überschritten werden. Im Übrigen bleibt § 19 (4) BauNVO unberührt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist den Plan-einschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

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

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung.
- 1.5.2 Eine Überschreitung der Baulinien durch Überdachungen ist bis maximal 1,0 m Tiefe über die gesamte Gebäudelänge zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 26

- 1.5.3 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, mit dem Gebäude verbundene Terrassen, Erker sowie Tür- und Fenstervorbauten bis maximal 1,5 m Tiefe und bis maximal 5,0 m Länge zulässig, sofern der Anteil der über die Baugrenze hinaus tretenden Gebäudeteile die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreitet.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

- 1.6.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig und müssen, ab Hinterkante Bordstein bzw. Straßenbegrenzungsstein gemessen, einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt.
- 1.6.2 Überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und offene Kfz-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) müssen, ab Hinterkante Bordstein bzw. Straßenbegrenzungsstein gemessen, einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt.
- 1.6.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.) sind – außer im Bereich der durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume – auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6.4 Überdachte und offene Fahrradstellplätze sind generell zulässig.

Hinweis:

Für Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit bis zu 100 m² Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, müssen aber mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind generell zulässig.
- 1.7.3 Nicht überdachte Freisitze und Erdterrassen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen werden.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Flache und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude von 0° bis einschließlich 10° sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen oder durch Aufzugsaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 26

- 1.8.2 Die Dächer der Garagen, überdachten Kfz-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und Nebengebäude sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm betragen.
- 1.8.3 Oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Drainsteinpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen etc.) herzustellen.
- 1.8.4 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungen und Fassadenbaustoffe/-verkleidungen sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.8.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Lichtspektrum um 590 Nanometer ohne UV-Anteil (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Leuchtmittel 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.
- 1.8.6 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Friedrichstraße in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Immissionsgrenzwerte nach § 2 (1) Nr. 3 der 16. BImSchV eingehalten werden. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, vor dem diese Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Von einer Einhaltung der in Absatz 1 genannten Immissionsgrenzwerte ist an allen seitlichen Fassaden, an allen lärmabgewandten Fassaden sowie an allen Fassaden von abgeschirmten Gebäuden auszugehen.

Im Übrigen kann ein Nachweis der Einhaltung auch im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren erbracht werden.

1.9.2 Schalldämmung der Außenbauteile

An Gebäuden, die direkt entlang der Friedrichstraße liegen, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in **Anhang II – Anlagen 4.1 bis 4.4** – und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in **Anhang II – Anlagen 5.1 bis 5.4** – dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden. Für Fassaden, an denen keine Außenlärmpegel ausgegeben werden, bestehen keine Anforderungen. Bei einer Neubebauung, die von der bisherigen Baustruktur abweicht, sind anhand der Darstellungen zutreffende Werte auf der sicheren Seite abzuleiten.

Gemäß der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) ergeben sich die Anforderungen an die

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 26

gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Dabei ist

$K_{Raumart}$	=	25 dB	für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
$K_{Raumart}$	=	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$	=	35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
L_a			der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

$R'_{w,ges}$	=	35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges}$	=	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Übersteigen die gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ 50 dB, sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.9.3 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind an Fassaden, die direkt entlang der Friedrichstraße liegen und zur Friedrichstraße ausgerichtet sind, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, an dem der Immissionsgrenzwert nach § 2 (1) Nr. 3 der 16. BImSchV für den Tagzeitraum (Beurteilungspegel von 64 dB(A) oder geringer) eingehalten wird, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in den oben genannten Bereichen ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Von einer Einhaltung des genannten Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) ist an allen seitlichen Fassaden, an allen lärmabgewandten Fassaden sowie an allen Fassaden von abgeschirmten Gebäuden auszugehen.

1.9.4 Reduktion der Schallschutzanforderungen

Wird der Nachweis erbracht, dass am jeweils maßgeblichen Immissionsort eines Bauvorhabens geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärms vorliegen (z. B. durch bauliche Fremd- oder Selbstabschirmung), als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen und den vorstehenden Festsetzungen zugrunde gelegt wurde, gelten die Festsetzungen Ziffern 1.9.1 bis 1.9.3 auf Grundlage der nachgewiesenen geringeren Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2– Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend.

Hinweise:

Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kennntnisgabeverfahrens zu erbringen. Die genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Stadt Rheinfelden (Baden) zur Einsicht bereitgehalten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 26

1.10 Pflanzerhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste in **Anhang III** zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 cm).

Hinweise:

Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhanges in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baumes muss mindestens 2,5 m betragen.

Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.

Der Wurzelbereich darf nicht durch Überfahren oder Ablagern von Baumaterial u. Ä. geschädigt oder verdichtet werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist er durch einen Bauzaun o. Ä. zu schützen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 26

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Dachaufbauten

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform

- 2.1.1 Bei den Hauptgebäuden mit zwingend drei- und viergeschossiger Bebauung (III und IV) sind ausschließlich Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 24° bis einschließlich 45° zulässig. Bei der zwingend eingeschossigen Bebauung (I) sind die Dächer der Hauptgebäude als flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 10° auszubilden.

- 2.1.1.1 Die Dächer der Garagen, überdachten Kfz-Stellplätze (Carports) sowie der Nebenanlagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 15° auszubilden.

Dacheindeckung

- 2.1.2 Bei geneigten Dächern von 24° bis einschließlich 45° sind als Dacheindeckung nur rote bis braune, nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine sowie begrünte Dächer zulässig. Bei flachen und flach geneigten Dächern von 0° bis einschließlich 15° sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig; auf die Ziffern 1.8.1 und 1.8.2 verwiesen.
- 2.1.3 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei Dachneigungen ab 10° nicht aufgeständert sein; auf Ziffer 1.2.2 wird verwiesen.

Dachaufbauten

- 2.1.5 Dachgauben, Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Widerkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sowie Dachflächenfenster sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Für diese gilt:
- Die Breite aller Dachgauben darf insgesamt maximal 80 % der darunter liegenden Länge der Dachfläche (gemessen ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.
 - Der Abstand der Dachgauben muss mindestens 0,5 m vom Ortgang betragen; der Ortgang bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel.
 - Der obere Dachansatz der Dachgauben muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen).
 - Der Abstand der Unterkanten der Dachgauben muss mindestens 0,3 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen).
 - Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muss mindestens 0,5 m betragen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 26

- Widerkehren dürfen auf maximal 2/3 der darunter liegenden Länge der Dachfläche (gemessen ohne Dachüberstand) bis zu 2,0 m vor die Fassade hervortreten.
- Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von maximal 1,50 m² je 40 m² Dachfläche zulässig.
- Die untere Begrenzung von Dachgauben und von Dachflächenfenstern muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.
- Übereinander liegende und vertikal versetzte Dachgauben sind ausschließlich bei Mansarddächern zulässig.
- Bei Installation mehrerer einzelner Dachaufbauten der in Ziffer 2.1.5 genannten Bauteile sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- 2.2.2 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig und dürfen die vorhandene (Bestandsgebäude) und realisierte (Neubauten) Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.2.3 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
 - Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 5 m² (Euronorm) zulässig.
 - Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.4 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit schriller und kurzzeitig wechselnder, bewegter Schrift- oder Bildwerbung, Booster (Lichtwerbung am Himmel), sowie Werbung mit fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (sog. Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

- 2.3.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, nicht überschreiten.

2.4 Abstellflächen und Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Offene Abstellflächen und Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m – bezogen auf die Oberkante des nächstgelegenen Gehweges – zulässig. Diese

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 26

müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Schutzstreifen einhalten.

- 2.5.2 Im gesamten Plangebiet sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.5.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet ist.

2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.6.1 Sichtbare TV- und Rundfunkantennen, Gemeinschaftsantennen oder Satellitenantennen sind nur auf den straßenabgewandten Dachseiten zulässig. Satellitenantennen müssen den gleichen oder ähnlichen Farbton wie die dahinterliegende Dachfläche aufweisen; geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- 2.6.2 Die Anbringung von Antennen aller Art an den Außenfassaden nicht zulässig.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

2.8 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im MI und MK beträgt die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen 1,0 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit, wobei ein Kfz-Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann. Gefangene Kfz-Stellplätze sind mit anzurechnen.

2.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, bei Neubauvorhaben auf seinem/ihrem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen etc. anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der Notüberlauf der Versickerungsanlagen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-A 138 zu planen und auszuführen. Maßgebend für die Dimensionierung ist ein Regenereignis mit 5-jährlicher Wiederkehrzeit. Das Rückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 2 m³ pro angefangener 100 m² und der Drosselabfluss maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 26

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

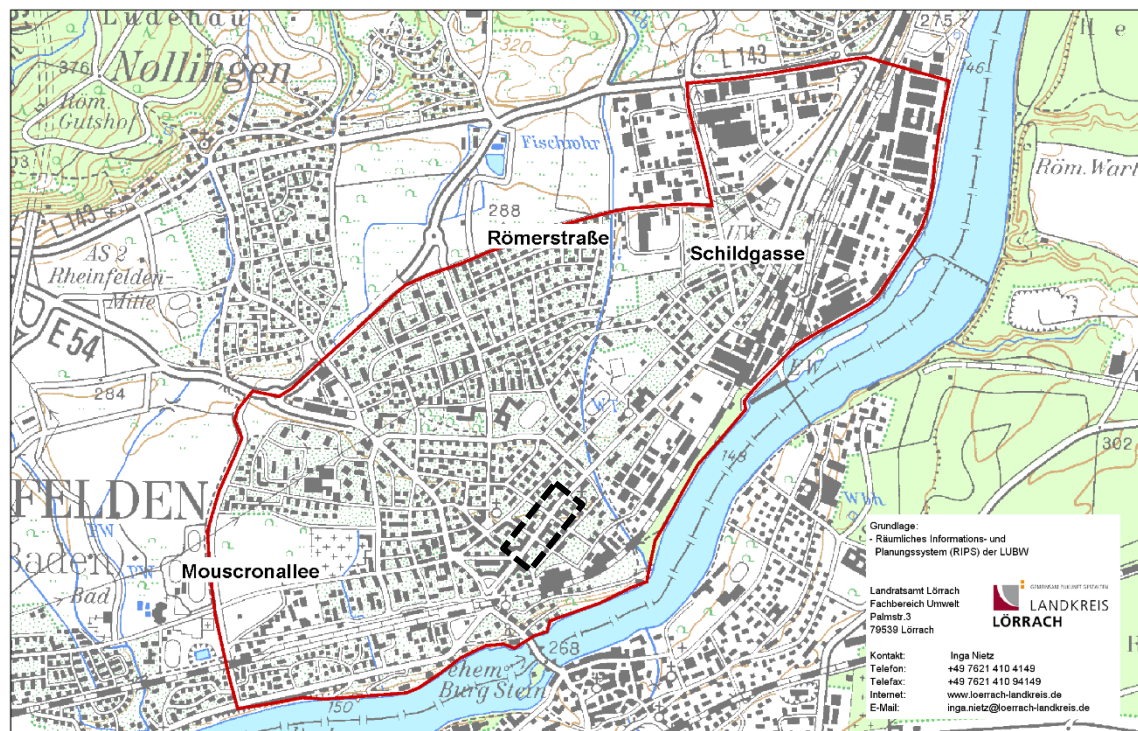
3.1 Altlasten

3.1.1 Altlastenfläche

Im Plangebiet befindet sich eine mit dem Flst.Nr. 2869/10 identische, im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführte Fläche. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen chemischen Reinigungsbetrieb. Es liegen hierbei allerdings keine Hinweise auf Verunreinigungen vor. Da diese aber nicht ausgeschlossen werden konnten, wird die Fläche als "B-Fall (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz" eingestuft. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich muss mit dem Antreffen von branchenspezifischen Bodenverunreinigungen gerechnet bzw. eine entsprechende abfallrechtliche Untersuchung vorgenommen werden.

3.1.2 Dioxinbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb des nachfolgend dargestellten Abgrenzungsbereiches mit Dioxinoberbodenbelastung der Stadt Rheinfelden:



Abgrenzung der Dioxinoberbodenbelastung im Stadtgebiet von Rheinfelden mit Verortung des Plangebietes – schwarzgestrichelt, Stadt Rheinfelden (Baden) (genordet, ohne Maßstab)

In der Rheinfelder Innenstadt sind die Böden mit Dioxinen belastet. Die Verschleppung dieser Belastungen ist bei Erdarbeiten zu vermeiden und auf entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen ist zu achten.

Das Merkblatt zum Umgang mit dioxinbelasteten Böden ist bei der Stadt Rheinfelden (Baden) unter folgendem Link im Internet abrufbar:

<https://www.rheinfelden.de/de/lebenswert/Wohnen-in-Rheinfelden/Informationen-fuer-Bauherren/Boden-und-Altlasten>

3.2 Denkmalschutz – Kulturdenkmale

3.2.1 Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

- Friedrichstraße 6 (Flst.-Nr. 0-2680)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

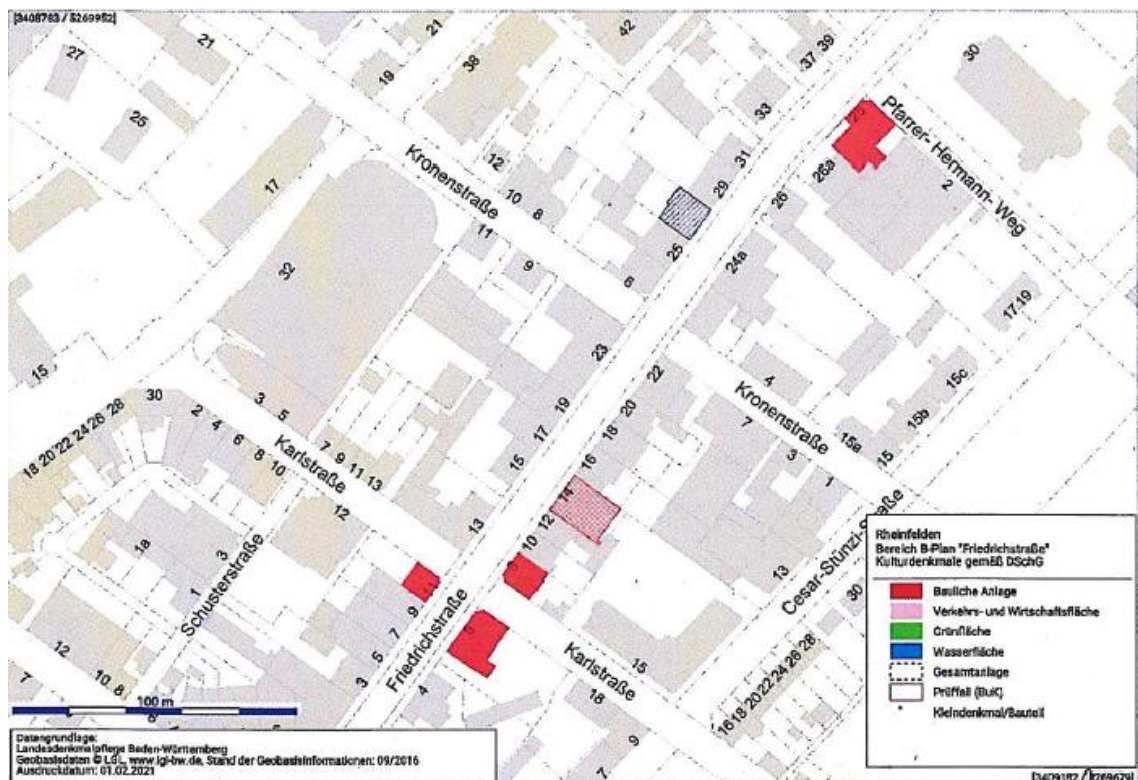
Seite 12 von 26

„Altes Rathaus“, ehem. Gambrinushalle mit rückwärtigen Remisen; dreigeschossiger Eckbau; Fassadengliederung durch Ecklisenen und Horizontalgesimse; erbaut 1901, 1920-1980 Rathaus (Sachgesamtheit).

- Friedrichstraße 8 (Flst.-Nr. 0-2678/1)
Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau; Fassadengliederung durch Ecklisenen und Horizontalgesimse; Eckerker; an der Wetterfahne datiert 1900.
- Friedrichstraße 11 (Flst.-Nr. 0-2586/6)
Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, Walmdach mit großem Zwerchhaus, frühes 20. Jahrhundert.
- Friedrichstraße 28 (Flst.-Nr. 0-2660)
Wohn- und Geschäftshaus mit Einfriedung, ehemals Buchdruckerei, zwei-geschossig mit Erkerbauten und hohen Zwerchgiebeln, erbaut 1911, Architekt Ewald Steffen.

3.2.2 Im Plangebiet liegt folgender Prüffall, der im Falle einer baulichen Maßnahme auf seine Kulturdenkmaleigenschaft hin geprüft werden muss:

- Friedrichstraße 14 (Flst.-Nr. 0-2677)
Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossig, bandrustizierte bzw. geklinkerte Fassade mit seitlichem hohem Giebel, spätes 19. Jahrhundert.



Karte mit eingetragenen Kulturdenkmälern und Prüffall, Landesamt für Denkmalpflege (genordet, ohne Maßstab)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern ist nach der Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 13 von 26

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz – Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Artenschutz

- 4.2.1 Abbruch- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutperiode der Avifauna vorzunehmen (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude und Gehölze vor dem Abriss bzw. der Rodung von einer qualifizierten Fachkraft auf Nester bzw. Fledermausbesatz zu überprüfen und ggf. die Abriss- u. Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Vogel-Brutperiode zu verschieben. Die Bauarbeiten sind tagsüber auszuführen.
- 4.2.2 Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Vogelarten wie dem Haussperling und dem Hausrotschwanz wird auf die Vielzahl an Möglichkeiten zur Installation von Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

4.3 Geotechnik und Bergbau

- 4.3.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Älterem Auenlehm.
- 4.3.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 4.3.3 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.
- 4.3.4 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.
- 4.3.5 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 26

- 4.3.6 Des Weiteren wird auf den Geotop-Kataster verwiesen, welcher im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.
- 4.3.7 Der nordöstlich der Karlstraße liegende Teil des Planungsgebietes liegt am Rande des vermessungstechnisch beobachteten Einflussbereichs des ehemaligen Solebetriebes Rheinfelden. In diesem Bereich sind in den letzten Jahren unregelmäßige Senkungen von wenigen mm pro Jahr aufgetreten.
- 4.3.8 Nähere Auskünfte zu den solungsbedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche erteilt der Bergbauunternehmer bzw. dessen Rechtsnachfolgerin, die Evonik Degussa GmbH, Untere Kanalstraße 3, 79618 Rheinfelden.

4.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum 01.08.2023 neue abfallrechtliche Regelungen gelten, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzen. Es handelt sich um die sogenannte Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (*ersetzt den RC-Erlass*), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (*ersetzt die VwV Boden*) und zur Änderung der Depo-nieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung).

4.4.1 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.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.4.2 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, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 26

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.

4.5 Abfallentsorgung

4.5.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben,

- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.5.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.5.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.5.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

4.6 Wasser

4.6.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

4.6.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass BetreiberInnen von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.Lörrach.de>, Start, Service, Verwaltung, Bürgerservice und Online-Dienste, Behördenwegweiser, Formulare und Online-dienste (Nutzung Brauchwasseranlage) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

4.6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5)), hier 92 m³/h, über die Dauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Netz zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 26

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrlflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

4.7 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. –Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmmin-derungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_ge-gen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Stadt Rheinfelden (Baden), den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Die Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungs-
planes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvor-
schriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinderates der Stadt Rheinfelden (Baden)
übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss
gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht
worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit
Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Rheinfelden (Baden), den

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 17 von 26

ANHANG I – RHEINFELDER SORTIMENTLISTE

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Rheinfelder Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Getränke	Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe, Wohnaccessoires	Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren	Bauelemente, Baustoffe
Pharmazeutika (Apothekerverwaren)	Schnittblumen	Beleuchtungskörper
Zeitschriften / Zeitungen	Bücher / Druckerzeugnisse	Beschläge, Eisenwaren, Gitter
	Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel	Bodenbeläge, Teppiche
	Elektrokleinartikel (ohne Großgeräte)	Bootszubehör
	Fotogeräte und Fotowaren, Videogeräte, Bilder / Bilderrahmen	Büromöbel
	Glas, Porzellan / Keramik, Devotionalien	Campingartikel, Zelte, Zubehör
	Haushaltswaren, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren	Computer
	Kosmetika, Parfüm	Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner
	Kürschnerwaren	Erde, Torf
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme, Stoffe und Nähzubehör	Farben, Lacke
	Lederwaren und Galanteriewaren	Fliesen
	Musikinstrumente und Zubehör	Fahrräder und Zubehör
	Optik und Akustik	Gartenhäuser, -geräte
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken	Haus- und Heimtextilien, Bettwaren/Bettwäsche, Matratzen/Roste, Gardinen und Gardinenzubehör
	Reformwaren	Herde, Öfen
	Sanitätswaren	Holz, Naturhölzer
	Schmuck, Gold- und Silberwaren	Installationsmaterial (Elektro und Sanitär)
	Schuhe und Zubehör, Furnituren	Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze (ohne Kinderbekleidung)
	Spielwaren	Kfz-Zubehör
	Sportkleinartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte)	Küchen, Badeinrichtungen
	Tonträger / Bildträger (bespielte und unbespielte)	Möbel, Gartenmöbel
	Uhren	Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße
	Unterhaltungselektronik (braune Ware), Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone	Rollläden, Markisen
	Wasch- und Putzmittel	Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör
	Waffen, Jagdbedarf, Reiten, Angeln	Zäune
		Zooartikel / Tiernahrung, Tierpflegeprodukte
Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.		

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 18 von 26

ANHANG II – LÄRMKARTEN



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – TAG Erdgeschoss



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – TAG 1. Obergeschoss



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – TAG 2. Obergeschoss

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 21 von 26



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – TAG 3. Obergeschoss



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – NACHT Erdgeschoss



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – NACHT 1. Obergeschoss



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – NACHT 2. Obergeschoss

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 25 von 26



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – NACHT 3. Obergeschoss

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 26 von 26

ANHANG III: PFLANZENLISTE

Zulässig sind:

standortgerechte, in Rheinfelden (Baden) heimische, landschaftstypische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zum Pflanzzeitpunkt aus dem Herkunftsgebiet 7 und dem Naturraum Hochrheintal

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme