

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

A) Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1) Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

B) Die nachfolgenden Festsetzungen gelten ausschließlich in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich mit „qualifizierten“ Festsetzungen gem. § 30 (1) BauGB.

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im zeichnerischen Teil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. im Mischgebiet Mi 1 als Mindest- und Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil erfolgen die Angaben in Meter über der jeweiligen Erschließungsstraße.

Gemessen wird bei Bezug auf die Erschließungsstraße an den der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkten. Bei unterschiedlichen Höhen ergibt sich die Höhe aus dem arithmetischen Mittel der Eckpunkte.



- 2.3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Mindestens der die Grundflächenanzahl von 0,6 überschreitende Anteil der unterirdischen baulichen Anlage ist dauerhaft mit Humus zu überdecken und zu begrünen.

3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil offene Bauweise (o) bzw. abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist die Errichtung eines Gebäudes ohne seitlichen Grenzabstand – soweit dies die festgesetzte überbaubare Fläche zulässt und vorsieht – zulässig.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen First- bzw. Gebäudehauptrichtungen sind bei einer zulässigen Abweichung bis 10° einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS/TIEFGARAGEN

6.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

6.2) Garagen (auch Tiefgaragen oder Carports) auf den ausgewiesenen Baugrundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

7.2) Die im zeichnerischen Teil als Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche innerhalb der überbaubaren Fläche des WA 1 ist mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0 m auszuführen.



- 7.3) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

8) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- 8.1) Auf den Baugrundstücken ist je 400 m² angefangene nicht überbaubarer Grundstücksfläche eine standortgerechter und hochstämmiger Einzelbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen. Koniferen sind nicht zulässig.
- 8.2) Der im zeichnerischen Teil als Pflanzbindung festgesetzte Baumbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Als Pflanzgrößen sind zu verwenden: Bäume = Hochstamm 3 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang.

9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 9.2) Die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken
- 9.3) Aufgrund der im Plangebiet festgestellten Fledermausvorkommen sind Gebäude und ältere Einzelbäume vor Abbruch/ Rodung durch eine Fachkraft auf mögliche Sommer- oder Zwischenquartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Sofern Nachweise für Fledermäuse innerhalb der abzubrechenden Gebäudestrukturen oder zu rodenden Einzelbäumen erbracht werden, können die Gebäude oder Einzelbäume nur innerhalb der Wintermonate von November bis Februar abgebrochen bzw. gerodet werden. Artspezifische Ersatzhabitats sind unter Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an den Fassaden der Neubauten anzubringen.
- 9.4) Es ist auf eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Gebäude zu achten.
- 9.5) Die Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar ist zwingend einzuhalten. Ebenfalls dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 9.6) Für den Haussperling und den Mauersegler müssen pro Grundstück innerhalb des Plangebiets je ein Sperlingskoloniekasten, Typ 1 S und ein Mauerseglerkasten in einer Mindesthöhe von fünf Metern angebracht werden.



II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE

*Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
Stellungnahme vom 15.12.2015:*

Fund von Kulturdenkmalen (§20 DSchG):

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde/Stadt 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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. §27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

III KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. BAUGRUND

*Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Stellungnahme vom 20.05.2015:*

Der Untergrund besteht aus quartären, bindigen Lockergesteinen, die Karbonatgesteine des Muschelkalks überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Für Bauvorhaben (insbesondere Tiefgarage) wird eine objektbezogene Baugrunderkundung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

1.1 Baugrunderkundung

Zur Baugrunderkundung wurde ein geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten eingeholt, der dem Bebauungsplan beigelegt wird. Demnach stehen im Plangebiet Festgesteine des triassischen Oberen Muschelkalkes an, die von einer wechselnd mächtigen, überwiegend bindigen Deckschicht überlagert werden.



Die Baugrundaufschlüsse ergaben Deckschichtmächtigkeiten von ca. 1,7 m bis 2,9 m unter Geländeoberfläche (GOF), unter denen das Festgestein des Oberen Muschelkalkes (Dolomitgestein, Kalkstein) angetroffen wurde.

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel liegt gemäß Berichtsergebnis nicht vor, wohl aber muss –je nach vorherrschender Witterung – mit einem Hang-/bzw. Schichtwasserspiegel bis an die GOF gerechnet werden. Ein Versickern von Niederschlagswasser ist aus diesem Grund nicht möglich. Die in das Erdreich einbindenden Bauteile müssen auftriebssicher und dicht gegen drückendes Wasser ausgeführt werden.

Die Einzelheiten sind dem beigefügten geotechnischen Bericht vom 22.06.2016 zu entnehmen, der aber aufgrund der Grobmaschigkeit der Erkundungspunkte nur eine grobe Orientierung vermitteln kann. Eine objektbezogene Baugrundbeurteilung und Gründungsbeurteilung wird empfohlen.

Das Stadtbauamt Rheinfelden (Baden), Tiefbauabteilung hat darauf hingewiesen, dass vor dem jeweiligen Baubeginn zusätzliche Gutachten bezüglich des Baugrunds und des Grundwassers einzuholen wären.

2. ABWASSERBESEITIGUNG

Landratsamt Lörrach, Umwelt, Abwasserbeseitigung; Stellungnahme vom 21.05.2015:

Das Planungsgebiet ist im wasserrechtlich genehmigten Gesamtentwässerungsplan enthalten. Das Abwasser ist rechtzeitig vor Bezugsfertigstellung an das öffentliche Mischwassersystem anzuschließen.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Dichtungen) gegen Regenwasser/Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Drainagen mit Anschluss an die Entwässerungsleitungen ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Landratsamt Lörrach, Umwelt, Abwasserbeseitigung; Stellungnahme vom 19.07.2016:

Für einen Teilbereich des Gebietes ist eine Mischnutzung vorgesehen. Bei gewerblicher Nutzung ist eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich, sofern das Niederschlagswasser nicht vollständig der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

*Landratsamt Lörrach, Umwelt, Grundwasserschutz und Wasserversorgung
Stellungnahme vom 21.05.2015:*

Das Planungsgebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen 1-4 (WSG 025) der Stadt Rheinfelden (Baden). Die entsprechende Rechtsverordnung ist somit zu beachten. Das Versickern und Versenken von Abwasser ist verboten, ausgenommen das breitflächige Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) über die belebte Bodenschicht.



4. STRAßENBAULICHE BELANGE

*Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr
Stellungnahme vom 12.05.2015*

Eigene Ausbauabsichten bestehen für die Landesstraße L143 im Planbereich keine. Die maßgebenden Rechtsgrundlagen sind unter Ziffer 1 angeführt. Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune. Der geplanten Unterschreitung der Anbaubeschränkungen wird zugestimmt. Der südlich entlang der L 143 verlaufende Rad-/Gehweg ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die zur Oberflächenentwässerung notwendigen Quer- und Längsneigungen sind so anzuordnen, dass kein Oberflächenwasser auf die Landesstraße L 143 gelangen kann.

4.1. Einschränkungen für den Baustellenverkehr

Stadtbauamt Rheinfelden (Baden), Tiefbauabteilung; Stellungnahme vom 18.05.2015

Bezüglich des Kapfweges sind für den Baustellenverkehr Nutzungseinschränkungen (maximale Belastbarkeit 44 Tonnen, erhöhte Bodenfreiheit erforderlich) durch die denkmalgeschützte Sandsteinbogenbrücke zu beachten. Eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge ist im Kapfweg nicht gegeben.

5. TELEKOMMUNIKATION

Deutsche Telekom Technik GmbH; Stellungnahme vom 26.05.2015

Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Ihre Lage ist aus dem beigegefügteten Plan ersichtlich (grün markiert). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekom Infrastruktur angeschlossen werden. Inwieweit die Schaltreserven der Kabel im Plangebiet ausreichen oder neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebietes ausgelegt werden müssen, kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden. Zur rechtzeitigen Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh als möglich ein Auftrag für einen Anschluss an das Bauherrenbüro (Hotline 0800 33 01 903) erfolgen.

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt,
Oberbürgermeister



ANHANG

Pflanzenliste 1

Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	<i>Fagus sylvatica</i> <i>Quercus petraea</i> <i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus torminalis</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia platyphyllos</i>	Rotbuche Traubeneiche Feld- Ahorn Berg- Ahorn Echte Mehlbeere Elsbeere Winterlinde Sommerlinde
Sträucher	<i>Berberis vulgaris</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Daphne mezereum</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa canina</i>	Gewöhnliche Berberitze Blutroter Hartriegel Gemeine Hasel Zweigriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Echter Seidelbast Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehndorn Hundsrose

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel Jakob Fischer Gravensteiner Jakob Lebel Gewürzluiken Roter Berlepsch Glockenapfel Brettacher	Pastorenbirne Schweizer Wasserbirne Gelbmöstler Österreichischer Weinbirnen Champagner Bratbirne	Esslinger Schnecken Moserkirsche Dolleseppler Große Germerdorfer Hedelfinger Schneiders Späte Glemser	Ersinger Frühzwetschge Hauszwetschge Kirkespflaume
Quitten	Nussbäume		
Konstantinopler Apfelquitte Riesenquitte Leskovac	Juglans regia		

