

Planungsrechtliche Festsetzungen zur 1. Bebauungsplanänderung „Kirche-Friedhof Minseln“ Ortsteil Minseln, Stadt Rheinfelden (Baden)

Die Planungsrechtliche Festsetzungen gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der
1. Bebauungsplanänderung „Kirche-Friedhof Minseln“ gemäß Zeichnerischem Teil vom 19.08.2025.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 1a und § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3)

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend in der Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

1.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone).

Im Plangebiet kann die maximal zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihren Zufahrten, interne Erschließungswege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

1.2.2 **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist als zwingend zweigeschossig festgesetzt (siehe Nutzungsschablone im Zeichnerischen Teil).

1.2.3 **Höhe der baulichen Anlage (TH / GH)**

Für die Hauptgebäude gelten die im zeichnerischen Teil der Nutzungsschablone festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen (TH, FH) als Höchstmaß.

Bezugspunkte der Festsetzungen zu den Hauptgebäuden:

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe und Firsthöhe (TH, FH) gilt die Oberkante der Erschließungsstraße (Kirchgasse), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel zur Kirchgasse.

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

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt, an dem sich zwei aufeinandertreffende Dachflächen an der waagerechten Oberkante des Dachs treffen bzw. bei einem Pultdach der höchste Punkt der Dachfläche.

Die maximal festgesetzte Höhe kann durch Solaranlagen, Absturzsicherungen und sonstige technische Aufbauten bei Gebäuden um maximal 1,50 m überschritten werden, soweit die Dachaufbauten mindestens einen seitlichen Abstand von den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,00 m einhalten.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

1.4.2 Überschreitung Baufenster

Die Baugrenzen dürfen um maximal 0,80 m durch Belichtungs-, Belüftungs- und Entrauchungsschächte, Eingangsüberdachungen und Verschattungsanlagen auf maximal 30% der Außenwand der baulichen Anlage überschritten werden.

Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

1.5 Stellplätze und Fahrradstellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze, Garagen sowie Carports innerhalb und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

1.6 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 15 u. Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Flachdächer Hauptgebäude

Im Plangebiet sind Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 5° auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Die Begrünung muss gemäß der Pflanzliste 2 erfolgen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

1.6.2 Dachbegrünung der Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung muss gemäß der Pflanzliste 2 erfolgen.

1.6.3 Fassadenbegrünung

Im Plangebiet ist mindestens eine Fassade der Hauptgebäude durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Begrünung muss gemäß der Pflanzliste 3 erfolgen.

Nebenanlagen sind mit Ausnahme des Eingangsbereichs zu mind. 80% zu begrünen.

1.6.4 Beleuchtung

Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Die Anlagen zur Straßenbeleuchtung sind auf den Grundstücksflächen zu dulden.

1.7 Anpflanzung von Bäumen und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Pflanzgebot / Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet ist je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Die örtlich festgesetzten Pflanzgebote sind nicht anrechenbar.

1.7.2 Pflanzbindung / Pflanzenerhalt von Bäumen

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiges Ersatzgehölz gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

In jeder Phase der Baudurchführung ist der zu erhaltende Baum 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.

2. HINWEISE

2.1 Das Nachbarrecht in Baden-Württemberg (NRG)

Auf die Einhaltung der Gesetze aus dem Nachbarrecht Baden-Württemberg wird hingewiesen.

2.2 Pflanzliste 1 / Bäume

Zulässig sind:

Zukunftsbäume für die Stadt gemäß der aktuellen GALK / BdB Liste sowie standortgerechte, in Rheinfelden (Baden) heimische, landschaftstypische Laub- oder Obstbaumarten aus dem Naturraum 160 (Hochrheintal) und dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002 und Landratsamt Lörrach, Fachbereich Landwirtschaft und Naturschutz, Juni 2015). Die Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen, die Qualität muss einem Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt entsprechen.

Für Bäume, die nicht auf gewachsenem Boden gepflanzt werden, sondern auf einer Tiefgarage, ist eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten. Das Wurzelraumvolumen je Baum muss mind. 40 m³ und die Wurzelraumdicke mind. 80 cm betragen.

Vorschläge für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

Acer campestre `Elsrijk´	Feld-Ahorn
Acer campestre `Huibers Elegant´	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides `Allershausen´	Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Cleveland´	kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Columnare´	säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Deborah´	Spitz-Ahorn
Acer platanoides `Royal Red´	Rotblättriger Spitz-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Amelanchier arborea `Robin Hill´	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus `Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus `Lucas´	Säulen-Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus corlurna	Baum-Hasel
Crataegus lavellai	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere
Tilia cordata `Rancho´	Amerikanische Stadtlinde

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

Äpfel	Birnen	Kirschen
--------------	---------------	-----------------

Blauacher Kaiser Wilhelm Oldenburg Jakob Fischer Brettacher Boskoop Gewürzluiken Blenheim Goldrenette Trierer Weinapfel Ananasrenette Gravensteiner Danziger Kant Goldparmäne Berlepsch Goldrenette Bohnapfel Zuccalmaglio	Gute Luise Sülibirne Gelbmöstler Conference Gellerts Butterbirne Alexander Lucas Schweizer Wasserbirne	Burlat Beutelsbacher Büttners rote Knorpelkirsche
	Nussbäume Juglans regia	

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.

Kräuter:

Achillea millefolium	Schafgarbe
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Brunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Sedum album 'Coral Carpet'	Rotmoos-Teppichsedum
Sedum reflexum	Felsen Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten	Mauerpfeffer
Thymus montanus	Berg-Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschel Veronica

Gräser:

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erd-Segge
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel

Poa compressa

Platthalmrispe

Falls zusätzlich zu der **Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen** auf den Dächern installiert werden sollen, werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen:

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster-Sedum
Sedum album 'Coral Carpet'	Rotmoosteppich-Sedum
Sedum album 'Murale'	Bronzeschleier-Sedum
Sedum caucasicum	September-Sedum
Sedum cyaneum	Rosenteppich-Sedum
Sedum ewersii	Flachpolster-sedum
Sedum floriferum 'Weihenstephaner Gold'	Gold-Sedum
Sedum Hybridum 'Immergrünchen'	Mongolen-Sedum
Sedum kamtschatikum	Kamtschatka-Sedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum rupestre	Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium 'Album Superbum'	Schneeteppich-Sedum (Weißblühend)
Sedum spurium 'Fuldaglut'	Rotblättriges Teppichsedum
Sedum spurium 'Roseum Superbum'	Schneeteppich-Sedum (Rotblühend)
Sedum spurium 'Tricolor'	Buntlaubiges Sedum
Sedum telephium	Hohes Herbst Sedum
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Jovibarba spec.	Steinwurz

2.3 Pflanzliste 3 / Fassadenbegrünung

Actinidia in Arten und Sorten	Kiwi
Akebia quintana	Klettergurke
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Amphelopsis sp.	Scheinrebe
Bryonia sp.	Zaunrübe
Campsis sp.	Trompetenblume
Celastrus sp.	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Euonymus fortunei	Kletterspindelstrauch
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	kletternde Geißblattgewächse
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Rosa ssp.	Kletterrosen, Ramblerrosen, ungefüllt Sorten
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Tamus communis	Schmerwurz
Vitis labrusca	Fuchsrebe

Vitis riparia
Vitis vinifera in Sorten

Duftrebe
Echter Wein

Pflanzen für wandgebundene Begrünung:

Diverse Stauden wie bspw. Storchschnabel, Bergenie, Steinbrech, Waldsteinie, Hainsimse, Streifenfarne, Schildfarne, Zwergmispel, Johanniskraut, Kleines und großes Immergrün

2.4 Pflanzliste 4 / Heckengehölze:

Zulässig sind nur standortgerechte Laubgehölze (Ausnahme: Eibe) z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa ssp.	Heckenrosen, ungefüllt
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra in Sorten	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa in Sorten	Roter Holunder
Taxus baccata in Sorten	Gewöhnliche Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus in Sorten	Gewöhnlicher Schneeball

2.5 Überbauung von Versorgungsleitungen und Trinkwasseranschlüssen:

Es ist sicherzustellen, dass vorhandene Versorgungsleitungen und Trinkwasseranschlüsse nicht überbaut werden. Dies gewährleistet den Zugang für Wartungs- und Reparaturarbeiten und verhindert mögliche Schäden.

2.6 Geologie und Geochemie

2.6.1 Geologie

Im Untergrund des Plangebietes befindet sich die Festgesteinseinheit „Oberer Muschelkalk“. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der Digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

2.6.2 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer einsehbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

2.7 Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rheinfelden (Baden),

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister