Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kürzeweg“ der Stadt Rheinfelden (Baden), Stadtteil Herten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in einen einfachen Teil und einen qualifizierten Teil auf. Der **einfache** Teil umfasst die bereits bebauten Flurstücke (WA 4), die Neuplanungen im Innenbereich liegen im **qualifizierten** Teil des Bebauungsplanes (WA 1-3, WA 5).

Für die Bereiche WA 1- 5 gilt:

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. § 4 BauNVO

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 (3) Nr.4
- Tankstellen i.S.v. § 4 (3) Nr.5

1.2. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßen
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

1.3. Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
Bebauung oder Versiegelung der Grünflächen ist unzulässig.

1.4. Bestandsschutz (§ 1 (10) BauNVO)
Die Werkstatt auf Grundstück Lgb.Nr.: 112 erhält Bestandsschutz bis die Nutzung aufgegeben oder geändert wird. Erneuerungen oder Erweiterungen vorhandener Anlagen sind allgemein zulässig

Der Gewerbebetrieb auf Grundstück Lgb.Nr.: 117 erhält Bestandsschutz bis die Nutzung aufgegeben oder geändert wird. Erneuerungen oder Erweiterungen vorhandener Anlagen sind allgemein zulässig.

Für die Bereiche WA 1- 3 und WA 5 gilt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)
Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GRZ (Nutzungsschablone).
Im WA 3 und WA 5 darf die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer GRZ von 0,5 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), sind nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Geschossflächenzahl
Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GFZ (Nutzungsschablone).

Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO ist festgesetzt im
WA 1: III
WA 2, WA 3 und WA 5: II

Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. Gebäudehöhe festgesetzt:

Bei Zahl der Vollgeschosse = II: 9,20 m
Bei Zahl der Vollgeschosse = III: 12,60 m

bezogen auf NN der im Mittel gemessenen Oberkante Gehbereich der Erschließungsstraße des Baugrundstücks.

Doppel- und Reihenhäuser sind mit derselben First- und Traufhöhe auszubilden.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.
Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im WA 5 sind nur Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind.
Die effektive Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,6 m betragen.

6. Regenwassermanagement (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Die Versickerung hat grundsätzlich
a) über 30 cm belebten, begrünten Oberboden - oder
b) über geeignete Filtereinrichtungen (Spezialsubstrat etc.) nach vorheriger Absprache mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt und dem Stadtbauamt, zu erfolgen.
Die schadlose Versickerung des Regenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Alle technisch geprüften Systeme wie Muldenversickerung, Rigolen, etc. können eingesetzt werden, soweit sie baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB, § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Zur Absicherung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Wegeflächen und Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.

Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht erlangt werden kann, sind eine Rückhaltung und eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. Die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenabwasser (vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis) soll auf dem jeweiligen Grundstück über eine 30 cm hohe belebte und begrünte Bodenschicht oder eine geeignete Filtereinrichtung gewährleistet sein.

Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0-15°) sind fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Das Substrat der Dachbegrünung sollte hierbei eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Dachterrassen und Flächen für Sonnenkollektor- / Photovoltaikanlagen sind von einer Begrünung befreit. Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu mindestens zu 60% zu begrünen.

Auch bei größeren Dachneigungen ist eine Dachbegrünung zulässig. Falls keine Dachbegrünung vorgesehen ist, muss eine Regenrückhaltung mit einer Abgabe von 0,2 l/sec. vorgesehen werden.

Ein Anteil von mindestens 50 % von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung in WA 3 und 5 freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

Alle sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein detaillierter **Freiflächengestaltungsplan** im Maßstab 1: 200 verbindlich abzustimmen.

Artenschutz
Die Rodung der vorhandenen Gehölze darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Die Rodung ist außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch eine Fachkraft zulässig.

Um das Bruthöhlenangebot im Plangebiet zu verbessern müssen vier Nistkästen (Marke Schwegler Typ Starennisthöhle 3SV Fluglochweite 34mm) in geschützter Lage (freie Anflugmöglichkeit, kleinprädatorensicher) in den vorhandenen, anliegenden bzw. in den neu gepflanzten Bäumen angebracht werden.

Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Hochstammbäume (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 cm) und Gehölzhecken (Pflanzqualität Strauch = 3 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Auf den Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² je 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Abschnitt 10 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken vorhandene Einzelbäume und Pflanzbindungen sind diesbezüglich anrechenbar.

Erhalt von Bäumen und Gehölzen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zur erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Hochstammbäume (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 cm) zu ersetzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücke sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

9. Hinweise

Pflanzliste

Bäume: Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn, heimisch
Aesculus carnea `Briotii´	Scharlachkastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche, heimisch
Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet´	Rot-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos `Skyline´	Gleditschie`Skyline´
Gingko biloba in Sorten	Gingkobaum
Kolreuteria paniculata	Gold-Blasenbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirschen
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche, heimisch
Quercus macranthera	Persische Eiche
Sorbus intermedia `Brouwers´	Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Rancho´	Stadt-Linde `Rancho´, heimisch
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs, heimisch
Carpinus betulus	Hainbuche, heimisch
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Crataegus in Arten und Sorten	Dorn-Baum
Fagus silvatica	Rot-Buche, heimisch
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Nadelgehölz:	
Taxus baccata	Eibe, heimisch

Sträucher z.B.:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel, heimisch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball, heimisch
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Holunder, heimisch
Syringa in Arten und Sorten	Flieder

Kletterpflanzen z.B:

Hedera helix	Efeu, heimisch
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblattarten
Clematisin Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

Kulturdenkmale und zufällige Funde
Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:
Hauptstraße 38, Wohnhaus
Hauptstraße (Flurst.Nr. 117) Brunnen
An der Erhaltung der o.g. Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse.
Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind Funde nicht generell auszuschließen. Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfund zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege, E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de, abzustimmen. Gem. § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Altlasten
Im Plangebiet liegt eine Fläche, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft sind. Hierbei handelt es sich um die Fläche Nr. 817-000, Altablagerung Pfaffenacker. Hier wurde eine ehemalige Grube mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes geknnzeichnet.
Eine weitere Altablagerung befindet sich im direkten Anschluss an die südliche Grenze des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um die Flächen-Nr. 296-000, Altablagerung Augsterstraße. Hier wurde in der Vergangenheit Hausmüll abgelagert.
Muss bei Baumaßnahmen Erdaushub abgefahren werden, ist dieser vorab zu beproben und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

Versickerung
Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird nach den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, des § 46 Abs. 2 Satz 2 Wassergesetz und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser empfohlen. Ist beabsichtigt auf den Baugrundstücken der Altablagerung „Pfaffenacker“ zu versickern, ist vorher der Nachweis zu erbringen, dass hierdurch keine Schadstoffe in tiefere Bodenschichten und zum Grundwasser transportiert werden. Der Anschluss von Dränagen an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Die Verlegung von Dränagen um die Bauwerke und die etwaige Versickerung von Dränagewasser auf den Grundstücken ist mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen.

Abwasserbeseitigung
Das Bebauungsplangebiet ist im genehmigten (24.10.2011) Generalentwässerungsplan Rheinfelden, Stadtteil Herten lediglich flächenmäßig berücksichtigt. Für den Bau der öffentlichen Kanalisationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Zulassung zu beantragen.

Grundwasserschutz
Der vorliegende Bebauungsplan liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Tiefbrunnen St. Josefshaus und in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Tiefbrunnen I, III und IV Stadt Rheinfelden.

Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten. Im Bereich des Bebauungsplans liegen Grundwassermessstellen. Diese sind zu erhalten.

Kinderspielplätze
Bei der Gestaltung der Kinderspielplätze und Einrichtung der Sandkästen bitten wir unsere Empfehlungen zur Pflege des Spielsandes zu beachten. Bei Einrichtung von Wasser– und Modderspielplätzen muss ausschließlich Trinkwasser verwendet werden.

Geotechnik
Nach vorläufiger Geologischer Karte bilden unterhalb einer Decklehmauflage Niederterrassenschotter den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. 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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten
(z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Rheinfelden (Baden), 02.06.2016

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister