

ENTWURF zur erneuten Offenlage**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. Gebäudehaupttrichtungen 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 Ersatzhabitate 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.

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

Im Zuge des Kapfweges sind für den Baustellenverkehr Nutzungseinschränkungen (maximale Belastbarkeit 44 Tonnen, erhöhte Bodenfreiheit erforderlich) durch die denkmalgeschützte Sandsteinbogenbrücke zu beachten.

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 beigefügten 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 Zweiggriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Echter Seidelbast Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehdorn 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		



ENTWURF zur erneuten Offenlage

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Stadt Rheinfelden (Baden) liegt im trinationalen Agglomerationsraum Basel. Aufgrund der Grenzlage hat die Stadt ein großes Arbeitsplatzangebot bei gleichzeitig hohen Ein- und Auspendlerzahlen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Rheinfelden (Baden) ausgelastet und die stetige Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu. Die Studie zur „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 – 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone“ (Stand: 06.11.2014; Klaus Fleck) für die Fortschreibung des Regionalplans „Hochrhein-Bodensee“ sagt aus, dass die Rheinfelder Bevölkerung bis 2030 um weitere ca. 1.106 Einwohner wachsen wird. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der gegenwärtige Wohnungsmarkt generieren einen Wohnungsbaubedarf von 1.420 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) ist daher bemüht, nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und arrondiert bevor neues Bauland ausgewiesen wird. Allerdings ist dabei – insbesondere in den eher dörflich geprägten Ortsteilen – mitunter eine städtebauliche Steuerung zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung erforderlich.

Im Stadtteil Nollingen liegen der Stadt im Bereich der Beuggener Straße/Kapfweg mehrere städtebaulich unterschiedlich ausgerichtete Bauwünsche vor. Der ortskernahe Bereich ist für das Ortsbild von Nollingen prägend, so dass die bauliche Entwicklung einer städtebaulichen Steuerung bedarf. Der Gemeinderat hat deshalb im März 2013 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Nachfolgend wurde seitens der Stadt ein Plankonzept erarbeitet und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Auch die Träger öffentlicher Belange wurden angehört. Gleichzeitig wurden Verhandlungen mit den betroffenen Bauinteressenten geführt.

Nollingen ist einer der sieben Stadtteile der Stadt Rheinfelden (Baden) und grenzt nordwestlich an den Hauptort an. Der mit seiner ersten Erwähnung im Jahre 752 älteste Stadtteil von Rheinfelden ist ländlich geprägt, wobei die Landwirtschaft grundsätzlich rückläufig ist und Wirtschaftsgebäude vereinzelt bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Neue Bebauung dient hauptsächlich dem Wohnen. Das Planungsgebiet liegt im alten Ortskern zwischen Kirche und ehemaligem Rathaus.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Nollingen handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken um eine Fläche mit hohem Wohnpotenzial. Das circa 0,56 ha große Planungsgebiet umfasst den bebauten Bereich zwischen Kapfweg und Beuggener Straße im Verknüpfungsbereich zur Oberen Dorfstraße. Auf drei Teilflächen befinden sich leerstehende oder untergenutzte Gebäude, dazu gehört auch das ortsbildprägende Gebäude des ehemaligen Gasthofes „Sonne“. Die für die jeweiligen Bereiche anfänglich vorgelegten Baupläne hätten in Summe durchaus zu einem Übermaß an Verdichtung und zu einer städtebaulich nachteiligen Überformung des Ortskernes führen können.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind somit erforderlich, um die sich abzeichnenden Veränderungen so zu steuern, dass eine maßvolle Innenentwicklung gefördert wird.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Flächenumriss wird bestimmt durch die bestehenden Erschließungsstraßen „Beuggener Straße“, „Obere Dorfstraße“ und „Kapfweg“. Nach Westen wird der bebaute Ortsteil entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil abgegrenzt. Die „Beuggener Straße“ verbindet das Planungsgebiet mit dem Stadtteilzentrum und den Bundesstraßen B 34 und B 316. Das Gebiet ist durch die vorhandenen Buslinien gut an das städtische und regionale Netz des öffentlichen Personen Nahverkehrs mit Verbindungen Richtung Bahnhof Rheinfelden (Richtung Basel-Singen), Lörrach und Schopfheim angeschlossen. Die Bundesstraßen B 34 und B 316 verbinden Nollingen mit dem Stadtzentrum, der A 861, Basel und dem Landkreis Waldshut.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im FNP ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung dahingehend korrigiert.

2.2 REGIONALPLAN

Im Regionalplan der Region „Hochrhein-Bodensee“ befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsbereiche.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) ist als Mittelzentrum entlang der Entwicklungsachse des Rheins mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Industrie und Gewerbe im Zentrenkonzept definiert. Der Stadtteil Nollingen ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt.

Aussagen des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) hat am 21.03.2013 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Kapfweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 19.03.2015 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in Form einer Planaufgabe vom 04.05.2015 bis 22.05.2015 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.06.2016 bis einschließlich 21.07.2016 durchgeführt. Aufgrund von Änderungen im Planentwurf fand in der Zeit vom bis eine erneute Offenlage statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 32, 35, 36 (alle teilweise) sowie 37, 37/4, 37/3 und 37/2.

Der Flächenumriss wird südlich und östlich durch die bestehenden Erschließungsstraßen „Beuggener Straße“, „Obere Dorfstraße“ und „Kapfweg“ sowie nördlich von angrenzender Bebauung bestimmt. Die westliche Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost um circa 5 m ab. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 293,00 m ü. NN und ca. 288,00 ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,56 ha.

4.2 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche und forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.4 BAUGRUND

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.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

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 beigelegten 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.

4.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	einfacher Bereich WA	0,06	11
2	einfacher Bereich MI	0,19	34
3	qualifizierter Bereich WA	0,26	46
4	qualifizierter Bereich MI	0,05	9
Gesamtfläche		0,56	100

Anz.	Gebäudetyp	BGF (ca.) m²	WE max. (ca.)	EW max. (ca.)
QUALIFIZIERTER BEREICH				
1	Einfamilienhaus (EH)	---	2	5
1	Mehrfamilienhäuser (MFH 1)	250	7	16
1	Mehrfamilienhäuser (MFH 2)	212	6	13
1	Mehrfamilienhäuser (MFH 3)	125	3	8
1	Mischnutzung (60% WO / 40%GE)	96	3	6
5	Gebäude		21	48

Bruttobauland: 0,56 ha

<i>Nettobauland einfacher Bereich:</i>	<i>0,25 ha</i>
davon: Nettobauland WA (einfach):	0,06 ha
Nettobauland MI (einfach):	0,19 ha
<i>Nettobauland qualifizierter Bereich:</i>	<i>0,31 ha</i>
davon: Nettobauland WA (qualifiziert):	0,26 ha
Nettobauland MI (qualifiziert):	0,05 ha



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Bruttodichte (qualifizierter Bereich): (Personen/Bruttobauland) = 86 P / ha

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	0,56 ha
Nettobaugrundstücksfläche	0,56 ha

WA (einfacher Bereich):

0,06 ha Wohnbaufläche x 0.40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis max. 0,6 = 0,04 ha Gesamtversiegelung	0,04 ha
--	---------

MI (einfacher Bereich):

0,19 ha Mischbaufläche x 0.80 GRZ (Kappungsgrenze) = 0,15 ha Gesamtversiegelung	0,17 ha
--	---------

WA (qualifizierter Bereich):

0,26 ha Wohnbaufläche x 0.40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis max. 0,6 = 0,16 ha Gesamtversiegelung	0,16 ha
--	---------

MI (qualifizierter Bereich):

0,05 ha Mischbaufläche x 0.80 GRZ (Kappungsgrenze) = 0,04 ha Gesamtversiegelung	<u>0,04 ha</u>
--	----------------

Summe versiegelbare Fläche ca. 0,39 ha

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind über die „Beuggener Straße“ und den „Kapfweg“ erschlossen. Die Zufahrten der hinterliegenden Grundstücke erfolgt über private Zufahrten, entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind soweit erforderlich im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Grundstücke Flst.Nr. 31, 32 und 35 wird im zeichnerischen Teil eine Durchfahrt (lichte Höhe min. 2,0 m) mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der überbaubaren Fläche des WA 1 festgelegt. Eine Überbauung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ab 2,0 m ist möglich.

Straßenbauliche Maßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich. Im Zuge des Kapfweges sind für den Baustellenverkehr Nutzungseinschränkungen durch die denkmalgeschützte Sandsteinbogenbrücke zu beachten.

5.2 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Aufgrund des dem Gestaltungskonzept zugrundeliegenden Planungszieles einer hohen Wohnumfeldqualität werden erhöhte Anforderungen an den Stellplatznachweis gestellt. Pro Wohneinheit sollen – gestaffelt nach Wohnungsgröße – bis zu zwei Stellplätze realisiert werden. Maßgebend hierfür sind sowohl städtebauliche wie verkehrliche Gründe.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Die Fahrzeugdichte dürfte bei einer Wohnlage im ländlichen Raum wie in Rheinfelden-Nollingen sogar noch über dem für den Landkreis Lörrach ausgewiesenen Durchschnittswert von 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt liegen.

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Verkehrsprobleme durch den ruhenden Verkehr (Behinderung für Rettungs-, Müll-, Winterdienst etc.) vermieden werden.

Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig als PKW-Stellfläche durch Anlieger in Anspruch genommen wird.

5.3 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Stadt eingetragen. Für die Versorgung der hinterliegenden geplanten Grundstücke ist die Verlegung neuer Leitungen notwendig. Hierfür sind Leitungsrechte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem über die vorhandenen Mischwasserleitungen DN 300 im „Kapfweg“ und DN 700 in der „Beuggener Straße“. Für die Entwässerung der hinterliegenden Grundstücke ist die Verlegung neuer Leitungen innerhalb des Plangebiets notwendig. Entsprechende Leitungsrechte sind im zeichnerischen Teil eingetragen. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Stadt eingetragen.

5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Bereich des Planungsgebiets sind ausschließlich Mischwasserleitungen vorhanden. Das Niederschlagswasser soll in den Dorfbach eingeleitet werden.

Um eine Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsenteerten Volumen und gedrosseltem Abfluss vorgeschrieben. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.

5.3.4 STROMVERSORGUNG

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen.



5.3.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Das Planungsgebiet kann durch Anschluss an das vorhandene Gasleitungsnetz energetisch versorgt werden.

5.3.6 TELEKOMMUNIKATION

Das Planungsgebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur angeschlossen werden.

6 GEPLANTE NUTZUNG

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Arrondierung und Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes mit einer städtebaulichen Einbindung des Planungsgebietes
- ☒ Aktivierung einer innerörtlichen Entwicklungsfläche
- ☒ Sicherung einer maßvollen Nachverdichtung
- ☒ Beseitigung von Gebäudeleerständen
- ☒ Umsetzung baugestalterischer Absichten zur Erhaltung des Ortsbildes
- ☒ Angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 80-90 E/ha

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Vorhandene Erschließungsanlagen werden genutzt und das innerörtliche Entwicklungspotential aktiviert. Gebäudeleerstände werden beseitigt.

Gestaltungskonzept

Das allgemeine Gestaltungsziel ist eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Gebiet. Die bestehenden Leerstände sollen wieder der Wohnnutzung zugeführt werden. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wird eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen, so wie sie mit der Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 37/4 bereits begonnen worden ist.

Entlang der Beuggener Straße ist ältere ortsbildprägende Bausubstanz vorhanden. Diese soll mit ihren typischen Merkmalen erhalten und saniert werden. Insbesondere in diesem Bereich soll mit den örtlichen Bauvorschriften zu Dachform und Gestaltung der Gebäude eine übermäßige Überformung des Gebäudebestandes mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Mit der Erhöhung der Stellplatzanforderungen sollen mögliche negative Folgen einer verdichteten Wohnnutzung für die Verkehrssicherheit und nachteilige Auswirkungen für den öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

Entlang der Beuggener Straße und des Kapfweges sollen städtebauliche Raumkanten geschlossen werden. Hierzu werden Vorgaben zu den Gebäudehöhen, zur Baukörperstellung und zur Baumassenentwicklung gemacht.

Vorliegende Bauabsichten wurden im Gestaltungskonzept berücksichtigt.

Gliederung

Die Ausgliederung eines Gebietsteiles mit „einfachen“ Festsetzungen berücksichtigt die gewachsenen und ortsbildprägenden baulichen Strukturen im Gebiet, die aus planerischer Sicht im Grundsatz beibehalten werden sollten. Die örtlichen Bauvorschriften gelten jedoch ausdrücklich auch für diese Flächen.

6.2 ART DER NUTZUNG

Das Gebiet wird gegliedert in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Die Mischgebietsflächen werden entlang der Beuggener Straße festgesetzt, weil sich dort bereits mischgebietstypische Nutzungen befinden und eine Mischgebietstypik entlang der Hauptdurchgangsstraße auch planerisch gewollt ist. Die Mischgebietsausweisung ist auch im Hinblick auf die Verkehrslärmeinwirkungen angemessen, wobei infolge der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße die Verkehrsbelastung bereits erheblich zurückgegangen ist.

Entlang des Kapfweges auf den zur Nachverdichtung vorgesehen Flächen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Planungsziel für diese Flächen ist eine maßvoll verdichtete Wohnnutzung.

Die angrenzenden Flächen sind durch das Wohnen und den öffentlichen Bereich Kirche und Gemeindehaus geprägt. Die Gebietsart WA fügt sich damit gut in die Umgebungsnutzungen ein. Nutzungskonflikte sind aus dem näheren Umfeld nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Aktivierung eines innerörtlichen Potentials zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die Aufgabe der früheren landwirtschaftlichen Nutzung im nördlichen Gebietsteil am Kapfweg ermöglicht eine Harmonisierung der Nutzung mit dem bereits durch das Wohnen geprägten Umfeld. Dem entsprechend werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund der zu erwartenden Verkehrserzeugung, Lärmauswirkungen oder der Flächeninanspruchnahme dieser Zielsetzung entgegenstehen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen bzw. Mindest- und Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Im Mischgebiet (Mi 1) wird zur Wahrung des Ortsbids und für eine maßvolle Staffelung der Bebauung entlang der Beuggener Straße die Anzahl der Vollgeschosse von mindestens II und höchstens III festgelegt.

6.4 BAUWEISE

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird offene Bauweise (o) bzw. abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei offener Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Im Bereich des ausgewiesenen WA 1 am Kapfweg ist die Grenzbebauung zum Gebäude Kapfweg Nr. 1 auf Grundstück Flst.Nr. 36 vorgesehen und im Rahmen der ausgewiesenen abweichenden Bauweise zulässig.

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1a BAUGB)

Der vorliegende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13 a (1) BauGB wird bei weitem unterschritten.

Natura 2000 Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Waldschutzgebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich auch keine Naturdenkmäler, Offenland- oder Waldbiotop ausgewiesen. Das nächstgelegene § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotop „Sukzessionsfläche N Nollingen“ (Biotop- Nr. 284123363531) befindet sich ca. 130 m nordöstlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzuarbeiten. Nachfolgend werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich des Ortsteil Nollingen und ist im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden- Schwörstadt als Mischgebiet ausgewiesen.

Da der überwiegende Teil der überplanten Grundstücke aufgrund der innerörtlichen Lage bereits bebaubar ist und das Plangebiet im FNP als Mischgebiet dargestellt ist, ist für die Beurteilung und Abwägung der Umweltbelange nicht der tatsächliche Bestand im Gelände entscheidend, sondern die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Gemäß § 17 BauNVO gilt für ein Mischgebiet die Obergrenze für eine GRZ von 0.6 bei einer Kappungsgrenze von 0.8.

7.1 LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH

Der Planbereich liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Nollingen der Stadt Rheinfelden (Baden). Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flst.- Nr. 37, 37/2, 37/3, 37/4 sowie Teilbereiche der Flst.- Nr. 32, 35 und 36. Die Grundstücke sind bereits bebaut und werden dem Innenbereich zugeordnet.

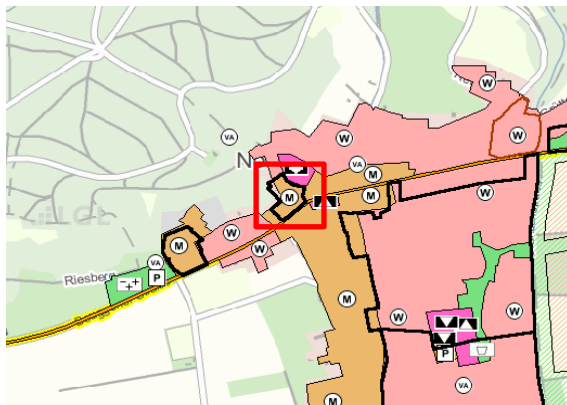


Abb. 1: Darstellung der Situation im FNP Rheinfelden- Schwörstadt



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

7.2 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Kapfweg“ umfasst ca. 0,56 ha. Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bestand nach vorbereitender Bauleitplanung

Über den FNP ist für das Plangebiet eine Mischgebietsnutzung festgelegt. Weitere baurechtliche oder grünordnerische Vorgaben gibt es für das Plangebiet nicht. Bei einer GRZ von 0,6 zzgl. 50% für Nebenanlagen bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 ergibt sich eine derzeit max. zulässige Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen von 0,45 ha.

Tatsächlicher Bestand

Der tatsächliche Bestand setzt sich aus typischen Biotoptypen der dörflich geprägten Siedlungsstrukturen zusammen. Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits mehrere Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen. Hofflächen sind zum Teil vollversiegelt oder geschottert. Um die Gebäude befinden sich Privatgartenbereiche, welche sich aus Rasenflächen, Nutzgärten oder ruderalisierten Flächen zusammensetzen. Des Weiteren sind Heckenzäune und Ziersträucher vorhanden. Innerhalb der Privatgartenflächen befinden sich mehrere Einzelbäume.

Eingriffsbewertung

Im Vorhabenbereich werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ die zwei Nutzungsarten „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit ca. 0,32 ha und „Mischgebiet“ (MI) mit ca. 0,24 ha festgesetzt.

Des Weiteren wird der Geltungsbereich in die zwei Bereiche „einfacher Bebauungsplan“ und „qualifizierter Bebauungsplan“ unterteilt.

Der Bereich des „einfachen Bebauungsplanes“ dient der baurechtlichen Sicherung des Bestands, welcher gegenüber dem tatsächlichen Bestand unverändert in den Bebauungsplan „Kapfweg“ übernommen wird.

Innerhalb des „qualifizierten Bebauungsplanes“ werden neue Baufenster ausgewiesen.

Die GRZ innerhalb der nördlichen Wohngebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier beläuft sich die max. versiegelbare Fläche auf ca. 0,2 ha. (0,4 x 0,32 ha zzgl. 50% Nebenanlagen).

Für die südlich gelegene MI- Fläche wird eine GRZ von 0,6 mit einer Kappungsgrenze von 0,8 festgesetzt. Somit können hier maximal ca. 0,19 ha (0,6 x 0,24 ha zzgl. Nebenanlagen [Kappungsgrenze 0,8]) durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt bzw. überbaut werden.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapfweg“ durch die Überplanung somit eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,39 ha. Im Vergleich zur bisher zulässigen Bebauung von 0,45 ha reduziert sich die max. versiegelbare Fläche um 0,06 ha auf 0,39 ha.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Der nördliche Gebäudekomplex aus zwei Gebäuden und zwei Schuppen wird abgebrochen. Es werden insgesamt 5 Baufenster im qualifizierten Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Im Geltungsbereich kann ein Einzelbaum erhalten werden. Je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Einzelbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Insgesamt kann zusammengefasst werden, dass sich die max. versiegelbare Fläche gegenüber der derzeit zulässigen Flächenversiegelung verringert und ein Einzelbaum durch eine Pflanzbindung erhalten werden kann. Die extensiv genutzten Garten- und Grünflächen gehen zwar verloren, werden aber durch das Pflanzgebot von je einem Einzelbaum pro 400 m² angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgeglichen.

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 a BauGB wären ohnehin keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu prüfen.

Es wurde für den Geltungsbereich eine „Artenschutzrechtliche Prüfung der Avifauna bzw. der Herpetofauna“ von Dipl. Ing (FH) Andre Toth, 08.04.2016 sowie eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für Fledermäuse“ von Herrn Dr. Turni/ Dipl. Biol Susanne Zhuber- Okrog, 22.05.2014 durchgeführt. Aus den Artenschutzberichten entnommene Zitate sind *kursiv* hervorgehoben.

Reptilien

Insgesamt konnten im weiteren Umfeld des geplanten Baugebietes drei Reptilienarten nachgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes konnten hingegen bei allen vier Begehungen keine Reptilien festgestellt werden. Die Tiere besiedelten im weiteren Umfeld des Bauvorhabens v.a. die besonnten Hangbereiche, insbesondere den Waldrandbereich und die terrassierten Gartenbereiche, die u.a. durch ihren lückigen Pflanzenbewuchs, das lockere Bodensubstrat und kleinere Trockenmauerabschnitte ideale Lebensraumbedingungen aufweisen.

Das eigentliche Plangebiet verfügt über keine geeigneten Reptilien-Lebensräume. Die mikroklimatischen Verhältnisse (hoher Beschattungsgrad), die höhere Störfrequenz durch Bewohner und Haustiere sowie die vorgefundenen Biotopausprägungen sind hierfür offensichtlich die ausschlaggebenden Gründe.

Artenschutzrechtliche Reglementierungen in Form von (vorgezogenen) Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden demnach nicht notwendig.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden nicht erfüllt. Eine Bebauung der relevanten Bereiche ist im Hinblick auf die Reptilienfauna aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Avifauna

Am 10.03., 07.04., 08.05, 02.06. und 23.06.2014 wurden im Eingriffsbereich sowie im erweiterten Untersuchungsgebiet insgesamt 26 Vogelarten registriert.

Die ornithologischen Untersuchungen ergaben, dass keine seltenen oder streng geschützten Vogelarten innerhalb des direkten Eingriffsbereiches brüten. Durch das Baugebiet werden auch keine überlebenswichtigen Lebensräume von lokalen und landesweit seltenen bzw. streng geschützten Brutvögeln beansprucht.

Durch das Baugebiet werden keine überlebenswichtigen Lebensräume von lokalen und landesweit seltenen bzw. streng geschützten Brutvögeln beansprucht. Einige häufige, anspruchslose Vogelarten (Amsel, Buchfink, Haurotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp) und zwei Arten der Vorwarnliste (Haussperling, Mauersegler) brüten innerhalb des UG und sind durch Gehölzbeseitigungen bzw. durch den Abbruch von Gebäuden von Nistplatzverlusten betroffen.

Dies wird sich jedoch nicht nachteilig auf Ihre lokalen Erhaltungszustand auswirken, da die Arten u.a. im direkten bzw. weiteren Umfeld weitere Brutmöglichkeiten besitzen und durch die geplanten Hecken- und Einzelbaumpflanzungen wieder entsprechende Lebensräume hergestellt werden. Das Nistplatzangebot für Gebäudebrüter wird durch das Anbringen von artspezifischen Nistkästen aufrechterhalten.

Die den benachbarten Siedlungsflächen bzw. Gehölzflächen brütenden Vogelarten werden die Baustelle während der baulichen Aktivitäten zwar meiden, Brutausfälle sind bei diesen relativ unempfindlichen Arten (Gebäude- und Gartenvögel) während der Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Bei bestmöglicher Schonung bestehender Gehölzbereiche, Einhaltung der Rodungsfristen, Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen sowie Anbringen von insgesamt je einem Nistkasten für Haussperling und je einem Nistkasten für Mauersegler pro Grundstück sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Avifauna im Hinblick auf § 44 BNatSchG (1) 1 – 3 zu erwarten.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Bebauung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Fledermäuse

Den der Relevanzeinschätzung bzgl. der Fledermausfauna durch Herr Dr. Turni können folgende Aussagen entnommen werden:

Eine Überprüfung der Lebensraumausstattung im Rahmen der Ortsbesichtigung ergab, dass im Plangebiet Quartierpotenzial für Fledermäuse vorhanden ist. Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch bauliche Maßnahmen ist daher zu erwarten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Für konkrete Wirkungsprognosen und Bewertungen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen im Plangebiet liegen aus artenschutzrechtlicher Sicht bisher noch nicht ausreichend Daten vor. Diese müssen im Rahmen einer vertieften Untersuchung (saP) vervollständigt werden. Konkret wird vorgeschlagen, Quartierkontrollen, Ausflugbeobachtungen sowie Detektortranssektbegehungen durchzuführen.

Da derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Gebäude zu welchem Zeitpunkt abgebrochen werden sollen, wäre eine vertiefende Untersuchung derzeit nicht aussagekräftig genug, so dass der Schwerpunkt der nachfolgenden Aussagen bei der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna liegt.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände BNatSchG (1) 1- 3 kann mindestens ein älterer Einzelbaum erhalten werden. Des Weiteren wird in den Bauvorschriften festgesetzt, dass vor Beginn der Abbrucharbeiten jeweils entsprechende Untersuchungen auf mögliche Sommer- oder Zwischenquartiere durch einen Fledermausexperten durchzuführen sind. Falls Nachweise von Quartieren innerhalb der abzubrechenden Gebäude erbracht werden, dürfen die Gebäude nur in den Wintermonaten November bis Februar abgebrochen werden. Des Weiteren müssen, abhängig von der nachgewiesenen Fledermausart, Ersatzhabitate an den Fassaden der Neubauten angebracht oder während der Bauarbeiten bereits integriert werden. Ebenfalls ist für die Beleuchtung der Gebäude eine Fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Fledermausfauna ausgeschlossen werden.

7.4 SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetzes folgende Funktionen zu untersuchen:

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Gemäß der GÜK 300 „Geologische Übersichtskarte BW“ findet die Bodenentwicklung im Bereich von Nollingen auf dem Unterkeuper bzw. dem Mittleren und Oberen Muschelkalk statt. Da der Bereich um Nollingen am südlichen Hangfuß der Gebirgskette des Dinkelberges liegt, wird die Bodenentwicklung stark durch erodiertes Hangmaterial beeinflusst. Demnach liegt der Planbereich innerhalb der Bodenformation eines mäßig tiefen bis tiefen, vor allem kalkreichen Kolluvisol aus holozänen Abschwemmmassen. Die Bodenfunktionen für das Kolluvisol werden als mittel bis hoch bewertet.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch (3.0)	Wald: hoch (3.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.67	Wald: 3.00

Abb. 2: Charakterisierung der Bodenfunktionen eines Z217 Kolluvium aus holozänen Abschwämmen nach Bodenschutz 23

Insgesamt verringert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die max. zulässige Flächenversiegelung um 0,06 ha auf 0,39 ha. Demnach ergibt sich für das Schutzgut Boden eine geringfügige Verbesserungen, da die Gesamtversiegelung reduziert wird.

Nicht überbaubare Grundstücksbereiche sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfweg“ keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind, werden für das Schutzgut Boden keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

7.5 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Niederschlagsmengen von ca. 845 mm pro als mittel einzustufen. Aus hydrogeologischer Sicht liegt der Planbereich innerhalb der grundwasserleitenden Gesteinsschicht des Oberen Muschelkalks.

Ebenfalls liegt der Geltungsbereich innerhalb des WSG 025 Rheinfelden: Tiefenbrunnen 1,3+ 4, Zone IIIB (WSG- Nr. Amt 336.025).

Durch das LRA Lörrach wurde auf die Einhaltung der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen. Gemäß dieser Rechtsverordnung ist das „Versickern und Versenken von Abwasser, ausgenommen ist das breitflächige Versickern noch nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenabwasser) verboten.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt, was als entsprechende Vorbelastung zu werten ist.

Insgesamt ist dem Plangebiet in Bezug auf die Grundwasserneubildung aufgrund der Lage innerhalb einer WSG Schutzgebietszone III B eine mittlere Bedeutung beizumessen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Aufgrund von anstehendem Hang- und Schichtwasser wird empfohlen, Kellerbauten oder Tiefgaragen wasserdicht (Weiße Wanne) einzubauen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Eine Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers über den belebten Oberboden ist aufgrund der Eigenschaften des Bodenkörpers nicht möglich.

Vorgeschlagen wird der Einbau von zwangsentleerenden Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss, welche unter Abstimmung mit der Kommunalen Abwasserbeseitigung des LRA Lörrach, entweder in den Dorfbach oder in die Kanalisation entwässern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ verringert sich die max. versiegelbare Fläche um 0,06 ha, was zu einer leichten Verbesserung für das Schutzgut Grundwasser führt. Durch die Wahl des Planverfahrens nach § 13 a BauGB sind Kompensationsmaßnahmen ohnehin nicht erforderlich.

7.6 SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Entlang der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes verläuft der ausgebaute und begradigte „Dorfbach“ (Gewässer- Id 11.541). Dieser entspringt ca. 750 m weiter nördlich im Gewann „Im Benzental“ und fließt nach etwa 3 km in den Warmbach und ist als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ wird der Dorfbach nicht in seiner Gestalt beeinträchtigt. Ggf. wird das Dachflächenabwasser der Gebäude des Kapfweges eingeleitet.



Abb. 3: Dorfbach mit dem direkt angrenzenden Mauerwerk des ehemaligen Gasthof Sonne.

Durch die Abteilung Oberflächengewässer des LRA Lörrach wurde angeregt *für den unbebauten nordöstlichen Teil des Flst. Nr. 37 (Abb. 3, rechts) ein Gewässerrandstreifen von Oberkante Uferböschung zu berücksichtigen.*



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Da der Dorfbach innerhalb des Ortsteils Nollingen befestigt und begradigt ist, keine naturnahen Ufer vorhanden sind und die Bebauung von Flst. 37 bereits besteht, ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung gegenüber der jetzigen Ausprägung des Fließgewässers auszugehen.

Eine Ausweisung als Gewässerrandstreifen würde weder gegenüber dem Bestand, noch gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ eine ökologische Verbesserung der Situation begünstigen. Von einer Ausweisung als Gewässerrandstreifen wird abgesehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Oberflächengewässer ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfweg“ keine Veränderungen gegenüber der jetzigen Bestandssituation.

7.7 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Klima in Rheinfelden ist warm und gemäßigt und gehört zu den wärmsten und Sonnenschein reichsten Gegenden Baden- Württembergs. Das durchschnittliche Jahresmittel beträgt ca. 10 °C, welches stark durch mediterrane Winde aus der südwestlich gelegenen Burgundischen Pforte geprägt ist. Bei einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 845 mm gibt es das ganze Jahr über deutliche Niederschläge.

Bedeutende Funktionen für das Lokalklima sind den ausgedehnten Waldflächen der näheren Umgebung, sowie der Wasserfläche des Rheins zuzuordnen. Ansonsten befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb von Siedlungsstrukturen und unterliegt den typischen Einflüssen versiegelter Flächen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ verringert sich die max. zulässige Fläche um 0,06 h. Des Weiteren wird 1 Einzelbaum erhalten und je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein einheimischer, standorteigener und hochstämmiger Einzelbaum gepflanzt. Weitere Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung weist das Plangebiet keine besonderen Funktionen auf, da sich der Geltungsbereich innerhalb einer dichten Siedlungsstruktur befindet. Charakteristisch für das Dorfbild ist die Kirche, welche außerhalb des Plangebietes liegt.

Aufwertende Merkmale für das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches sind allenfalls die älteren Einzelbäume. Ein Einzelbaum kann durch eine Pflanzbindung erhalten werden. Die max. zulässige Flächenversiegelung wird um 0,06 ha verringert. Ebenfalls sind je 400 m² angefangene, nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer, standorteigener und hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KAPFWEG“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

BEGRÜNDUNG VOM 08.11.2016

Nicht versiegelbare Bereiche sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen. Dadurch entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapfweg“ eine Aufwertung der Siedlungsfläche in Bezug auf das Landschaftsbild.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB wäre eine Kompensation ohnehin nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle bereits erschlossen. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind daher nicht erforderlich, insofern entstehen auch keine Erschließungskosten. Maßnahmen, die zur Erschließung von Hinterliegerbebauungen erforderlich werden, sind durch die jeweiligen privaten Eigentümer mit der Stadtverwaltung abzustimmen und auf eigene Kosten durchzuführen.

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im privaten Eigentum.

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt,
Oberbürgermeister

Planfertigung:
Wehr, den 08.11.2016

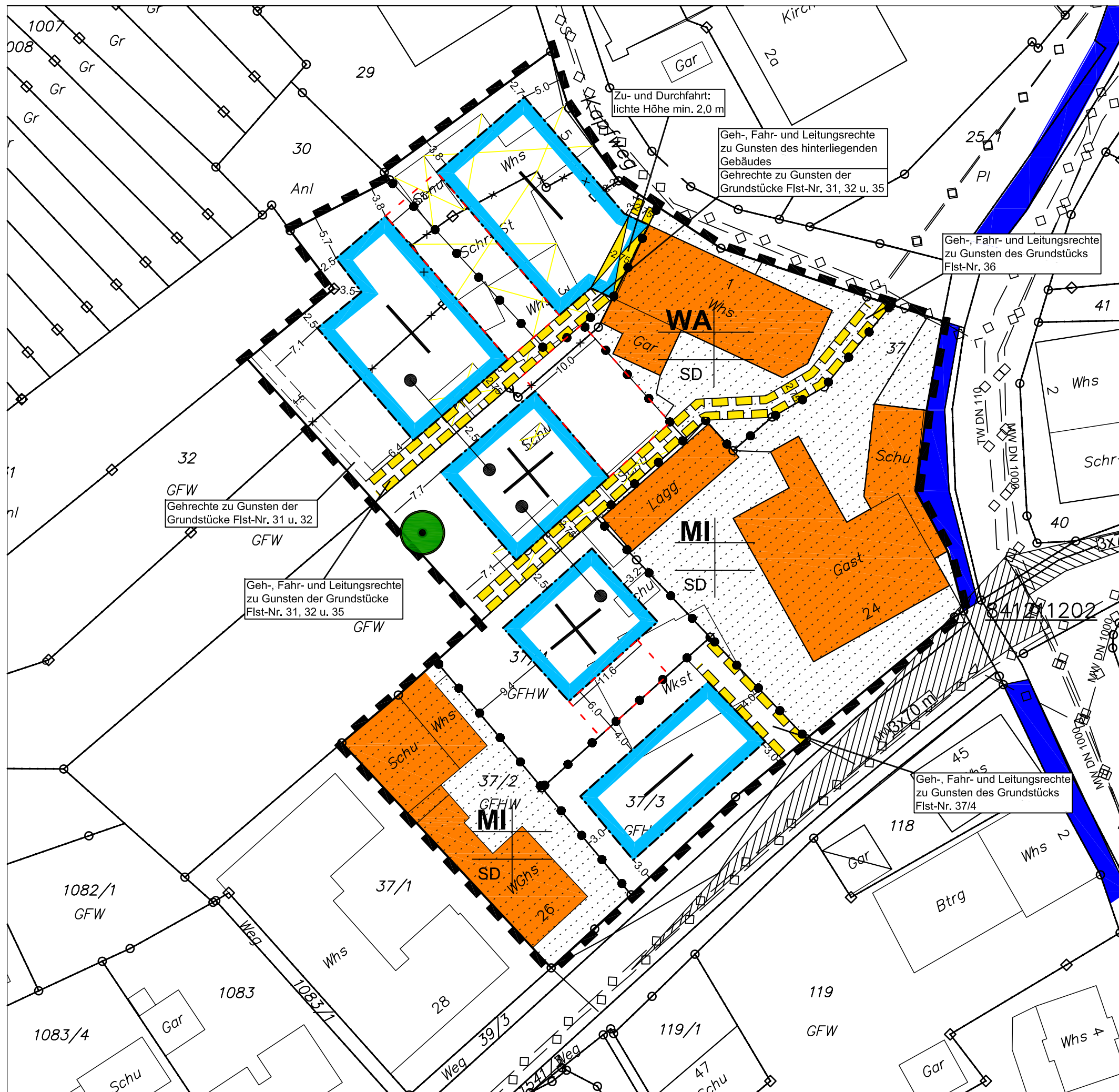


Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./ freier Stadtplaner

**Fachliche Bearbeitung der
Umweltbelange/Artenschutz**

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg





Legende

Bestand

- Fließgewässer: Nollinger Dorfbach
- Gebäude

Maßnahmen

- Grenze Plangebiet
- geplante Baufenster
- geplante Grundstücksgrenzen
- Nutzungsgrenze
- Leitungsrecht
- Pflanzbindung Einzelbaum
- Bereich "einfacher Bebauungsplan"
- Bereich "qualifizierter Bebauungsplan"

Stadt Rheinfelden (Baden)

Gemarkung Rheinfelden

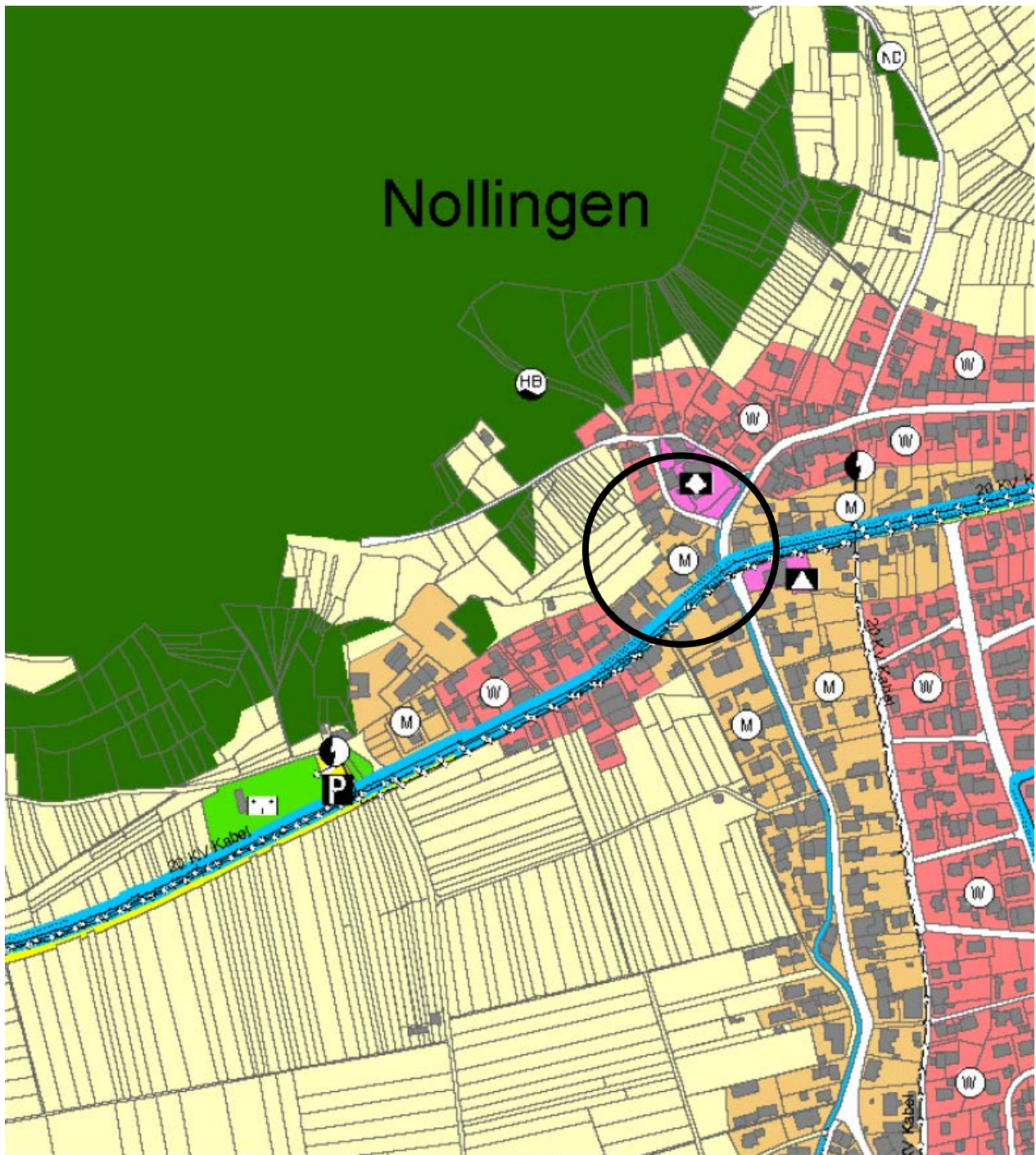
Bebauungsplan "Kapfweg"

Umweltbelange - Maßnahmen

PLAN M 1:500

gala plan GaLaPlan Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Kurhausstraße 3; 79674 Todtnauberg
Tel- 07671/962870 Fax. 07671/962871

Stand 08.11.2016



○ Lage des Planbereiches

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

unmaßstäblich



Stadt Rheinfelden (Baden)

Bebauungsplan

Gestaltungsplan

Gemarkung Rheinfelden

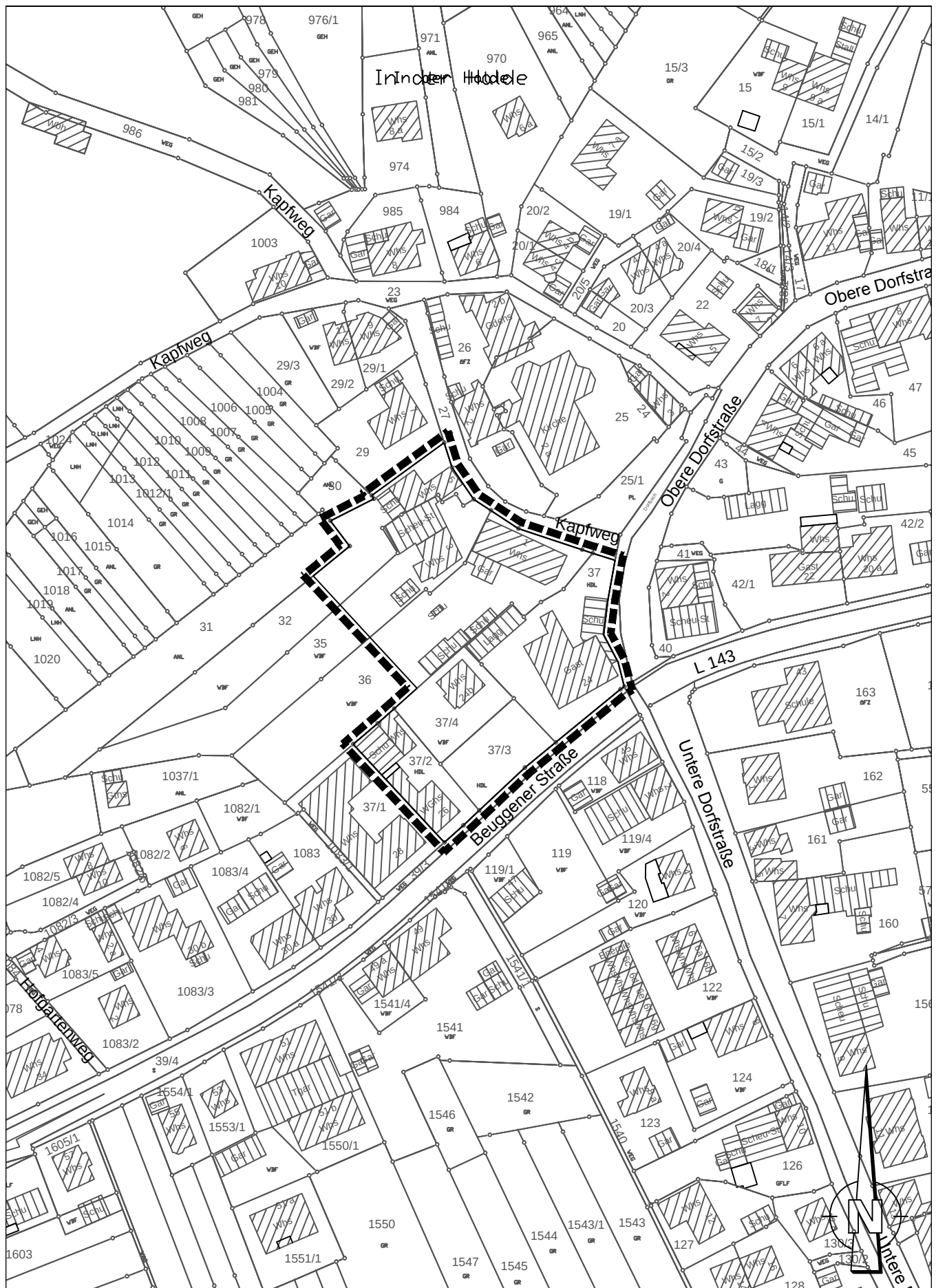
Kapfweg (Konzept: Stadt Rheinfelden (Baden))

Entwurf zur erneuten Offenlage

Planstand: 08.11.2016	Erstellt: 20.10.2016	Maßstab: 1:1000
Größe: 21,0 x 29,7	gez: p.d.	
Layout: Gestalt PDF	Proj.Nr.: B 1516	Unterschrift:

GEOplan





Stadt Rheimfelden (Baden)

Bebauungsplan

Abgrenzungsplan

Gemarkung Rheimfelden

Kapfweg

Entwurf zur erneuten Offenlage

Planstand: 08.11.2016

Erstellt: 20.10.2016

Maßstab:

Größe: 21,0 x 29,7

gez: p.d.

1:1500

Layout: Abgrenz PDF

Proj.Nr.: B 1516

Unterschrift:

GEOplan



SATZUNG/ENTWURF

zur erneuten Offenlage

über die örtlichen Bauvorschriften in Rheinfelden (Baden) im Gebiet

„ KAPFWEG “

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in Kraft getreten am 01.03.2015, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) am die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes " Kapfweg " gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 08.11.2016.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1) Zulässig sind ausschließlich Satteldächer (SD), auch als Walm- oder Krüppelwalmdach sowie mit versetzten Dachflächen. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

1.2) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.3) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Zulässig sind unabhängig davon auch Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.4) Zulässig ist (und wird besonders empfohlen) auch die Begrünung von Dächern.

1.5) Dachgauben sind in der Form von Schleppgauben, Dreiecksgauben und Giebelgauben zulässig. Die Länge darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, die Einzellänge pro Gaube maximal 8,0 m betragen. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von 0,8 m einzuhalten. Der Mindestabstand des Gaubenansatzes zur Firstlinie beträgt 0,5 m. Die Dachfläche des Hauptdaches einschließlich der Trauflinie muss unterhalb der Dachgaube mit einem Abstand von mindestens 0,5 m durchlaufen. Dachgauben dürfen sich nicht über mehrere Dachgeschosse erstrecken.

2) EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Holz- oder Metallzäunen	1,20 m
	Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 1,20 m einzuhalten.

3) GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschten oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

4) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37 Abs.1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² wird erhöht:

1. Für Wohnungen bis	50 m ²	1,0 Stellplatz
2. Für Wohnungen über	50 m ² auf	1,5 Stellplätze
3. Für Wohnungen über	100 m ² auf	2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

5) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s in den bestehenden Dorfbach oder in eine Überlaufleitung eingeleitet wird.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt,
Oberbürgermeister