

**Bebauungsvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“  
der Stadt Rheinfelden (Baden)**

Planungsstand: 12. Juni 2017 (Offenlage)

Auftraggeber: Stadt Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)  
vertreten durch das Stadtbauamt / Stadtplanungs- und  
Umweltabteilung  
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

## **In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)..
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO**

- 2.1. Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.
- 2.2. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), sind nicht auf die GRZ anzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

#### **3.1. Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO**

Gemäß Planeintrag gilt die offene (o) bzw. die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 85 m.

#### **3.2. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO dürfen auf den privaten Grundstücken nur zwischen der Baugrenze und den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrsflächen errichtet werden

4.2. Stellplätze, Carports, Garagen und Hoch- bzw. Tiefgaragen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Die effektive Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,6 m betragen.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

5.1 Das Anbringen von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.2 Für die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Fußwegen und Platzbereichen muss das Versickern von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone dauerhaft und schadlos gewährleisten.

5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- oder Gartenflächen zu nutzen.

5.4 Geplante Tiefgaragen unterhalb von Freiflächen sind mit einer mindestens 0,6 m hohen Humusschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen

## **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- 6.1. In der zeichnerischen Darstellung sind insgesamt 77 Pflanzgebote für einheimische, standortgerechte Bäume eingetragen. Als Pflanzgrößen sind grundlegend zu verwenden: großkronige Bäume = Hochstamm = Ho. 3x verpflanzt; Stammumfang 20 – 25cm. Auf den Grünflächen der Tiefgaragendächer können sowohl klein-bis mittelkronige Bäume =Hochstamm = 3x verpflanzt; Stammumfang 14-16 cm verwendet werden. Die Baumarten, welche verpflanzt werden können, sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

## **7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 7.1. Ebenfalls sind im zeichnerischen Teil insgesamt 8 Pflanzbindungen für bestehende, hochwertige Bäume dargestellt. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

## **8. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Plangebiet sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung Nr. 612-2071 der FICHTNER Water & Transportation GmbH, Freiburg vom Juni 2017 (s. Anlage 1 (Ziffer 12.1) zur Begründung) passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

- 8.1. Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet "Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße" die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
- 8.2. Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden ab III (vgl. Anlage 3 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 des Lärmgutachtens) oder höher, als lärmabgewandte Fassaden sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten.
- 8.3. Schalldämmung der Umfassungsbauteile  
In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen

bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausg. Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) nachzuweisen wäre, da davon auszugehen ist, dass diese Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### 8.4. Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung (siehe oben) müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

#### 8.5. Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV (nach Anlage 3.1 bis 3.9) verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich Lärmpegelbereich III erreicht wird. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen maximal Lärmpegelbereich III vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

### 1. Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 0,75m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Im Plangebiet sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche von

- bis zu 75 m<sup>2</sup> pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> bis zu 100 m<sup>2</sup> pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze
- und für Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 100 m<sup>2</sup> pro Wohnung 2 Stellplätze herzustellen.

Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die DIN 277.

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

#### 4. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### III. Hinweise

#### 1. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

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

#### 2. Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung und Minimierung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 ist die Einhaltung der Rodungsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar zwingend erforderlich.

Zum Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten im Plangebiet sind insgesamt 3 Nistkästen für Haussperlinge, 2 Nistkästen für Stare sowie 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (2x Typus 28 mm und 2x Typus 32 mm) innerhalb des Plangebietes anzubringen.

### IV. Pflanzliste

Vorschläge für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

<b>Bäume</b>	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

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

**Äpfel**

Blauacher  
Kaiser Wilhelm  
Oldenburg  
Jakob Fischer  
Brettacher  
Boskoop  
Gewürzluiken  
Blenheim Goldrenette  
Trierer Weinapfel  
Ananasrenette  
Gravensteiner  
Danziger Kant  
Goldparmäne  
Berlepsch Goldrenette  
Bohnapfel  
Zuccalmaglio

**Birnen**

Gute Luise  
Sülibirne  
Gelbmöstler  
Conference  
Gellerts Butterbirne  
Alexander Lucas  
Schweizer  
Wasserbirne

**Kirschen**

Burlat  
Beutelsbacher  
Büttners rote  
Knorpelkirsche

**Nussbäume**

Juglans  
regia

**Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“  
der Stadt Rheinfelden**

Planungsstand: 12. Juni 2017 (Offenlage)

Auftraggeber: Stadt Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)  
vertreten durch das Stadtbauamt / Stadtplanungs- und  
Umweltabteilung  
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freier Architekt  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für das Gebiet „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen um die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung südlich der Römerstraße zu schaffen.

Der Eigentümer der Grundstücke, die Wohnbau Rheinfelden GmbH, plant im Rahmen einer flächensparenden Nachverdichtung die Errichtung weiterer Wohngebäude.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Festsetzungen in dem zu ändernden Bereich nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt entsprechen und mit der geplanten Nachverdichtung die Grundzüge der Planung berührt sind. Der Bebauungsplan S11 „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ setzt im vorgesehenen Bereich keine Baufenster fest, die vorhandenen orientieren sich eng am Bestand. Prinzipiell lässt aber Art und Maß der baulichen Nutzung die Errichtung von weiteren Gebäuden zu, auch die Einhaltung der Abstandflächen ist gegeben.

Im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung wurden die Nachverdichtungspotentiale erfasst und Planungsvarianten zur Anordnung weiterer Gebäude erarbeitet. Folgende Parameter wurden hierbei berücksichtigt:

- Maßstäblichkeit der Bebauung und Einbindung in den Bestand
- Beibehaltung der Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebietes
- Beibehaltung der besonderen Qualität des Wohngebietes durch Freihaltung eines begrünten möglichst verkehrsfreien Innenbereiches
- Minimierung der Versiegelung
- Differenzierung der Bebauungstypologien und Wohnformen
- Nachweis der Parkierung soweit möglich in Tiefgaragen bzw. den Gebäuden zugordnet

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgelegt, eine Nachverdichtung zum einen im Bereich der Freiflächen/ Stellplatzanlagen zwischen den Gebäuden Römerstraße 7 und 9 sowie Louise-Schröder-Weg 5 und Müßmattstraße 55 in Form von zwei 8-geschossigen Gebäuden und entlang der Ernst-Reuter-Straße in Form von 4 bis 6-geschossigen „Kopfbauten“ an den Nord-Süd ausgerichteten Gebäudezeilen vorzusehen. Ein zusätzliches Baufenster für 3 -geschossige „Stadtzeilenhäuser“ ist nördlich des Linsenbachwegs geplant.

Durch die Anordnung der Baukörper und Optimierung der Parkierungsflächen (Ausweisung von Tiefgaragen und einer Hochgarage) erhöht sich trotz einer zusätzlichen Bruttogrundfläche von etwa 18.000 m<sup>2</sup> der Versiegelungsgrad nur um etwa 9 %. Durch die Nachverdichtung können je nach Wohnungsmix etwa 150 bis 180 zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden.



Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2016 (Überarbeitung Stellplatzanordnung Juni 2017)

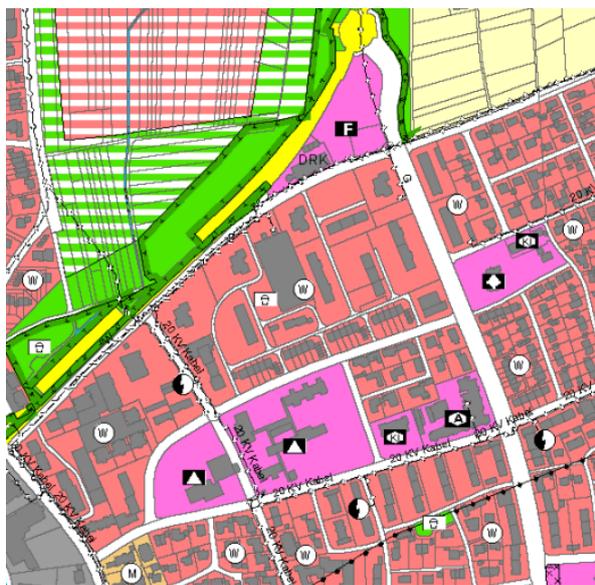
Der städtebauliche Entwurf wurde im Oktober 2016 vom Gemeinderat bestätigt und im November im Rahmen einer ersten Bürgerinformation der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ berücksichtigt wie in der Planzeichnung dargestellt, die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs und erfüllt die o. a. Planungsparameter. Hierdurch wird eine angemessene Nachverdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Quartiers ermöglicht.



#### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden sind für die Flächen des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes als Art der Nutzung Wohnbauflächen dargestellt. Diese Darstellung und die Festsetzungen im seit dem 13.12.1973 rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen überein. Da die Art der Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt wird, gilt die Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“, unmaßstäblich

#### 5. Inhalt der Planung

##### 5.1. Art der baulichen Nutzung

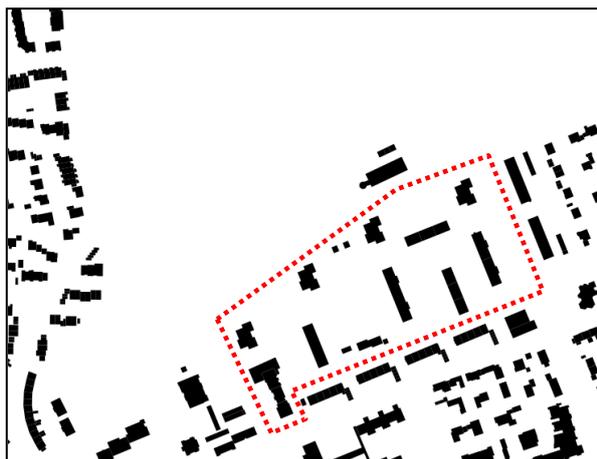
Die Festsetzungen zur Gebietstypik werden für die 3. Änderung unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Dementsprechend werden die nach BauNVO ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von vornherein ausgeschlossen, um verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen zu vermeiden. Damit wird dem bisherigen Gebietscharakter Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf zugutekommt. Die Festsetzungen gewährleisten die vorgesehene Ausdifferenzierung der Bauungs- und Wohnungstypologien.

##### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

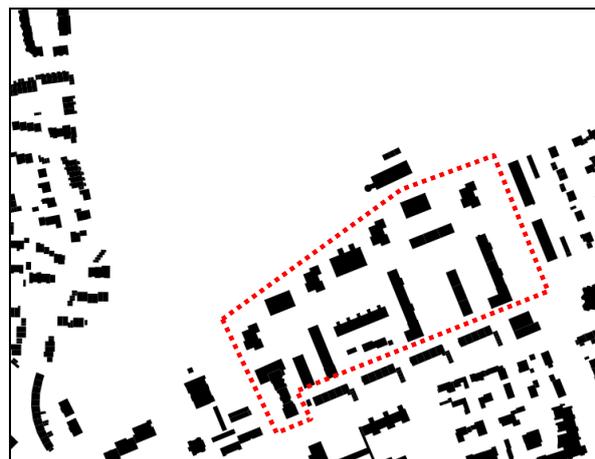
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die 3. Änderung unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Die Grundflächenzahl ist hier im

Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf 0,4 laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Die zusätzliche Bebauung fügt sich somit in seiner Verdichtung in die Bestandsbebauung ein.

Eine der wesentlichen Fragestellungen, die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs geklärt werden konnte, ist die Ausdifferenzierung der Gebäudehöhen. Entlang der Römerstraße wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen die Typologie der 8-geschossigen Punkthäuser aufgegriffen. Die 4 bis 6-geschossigen „Kopfbauten“ an den Nord-Süd ausgerichteten Gebäudezeilen entlang der Ernst-Reuter-Straße entsprechen in ihrer Abstufung dem Bestand. Bei dem zusätzlichen Baufenster für die „Stadtreihenhäuser“ nördlich des Linsenbachwegs wurde bei der Höhenentwicklung die südlich angrenzende Bestandsbebauung berücksichtigt. Die 3-geschossige Bebauung ist städtebaulich angemessen.



Städtebauliche Struktur | Schwarzplan  
Bestandsbebauung, unmaßstäblich



Städtebauliche Struktur | Schwarzplan  
Neuplanung, unmaßstäblich

### 5.3. Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die 3. Änderung unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Die Bauweise wird als offene Bauweise für die Punkthäuser entlang der Römerstraße entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Für die Zeilenbebauung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 85m Länge unter Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

#### **5.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich.

Die Notwendigkeit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen (TG) und Hochgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung den Innenbereich des Quartiers als Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausbilden zu können. Hierzu ist es notwendig den Stellplatzbedarf soweit möglich in Tief- oder Hochgaragen nachzuweisen und die oberirdischen Stellplätze an den Quartiersrand zu legen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit der oberirdischen privaten Stellplätze auf Flächen innerhalb der überbaubaren bzw. in den ausgewiesenen Flächen müssen entsprechende Flächen unterirdisch zugelassen werden, was unter Berücksichtigung von Zufahrten und der Organisation der Tiefgaragen nur außerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist.

#### **5.5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports dienen der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und der Einschränkung der neu versiegelten Flächen. Die Beschränkung der Zulassung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen dient der Sicherstellung der stadträumlichen Qualität.

#### **5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung und Minimierung sollten die folgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Anpassung des Plankonzeptes zum Erhalt der 8 mittel- bis hochwertigen Einzelbäume
- Um Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigungen der Stabilität der Einzelbäume während der Bauzeiten zu vermeiden, ist die Einhaltung der spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten
- Festsetzung von Pflanzbindungen für die auf dem Baugrundstück vorhandenen Einzelbäume
- Rodung der Bäume nur von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe);

- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens in Bereichen mit ungestörtem Boden

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Zufahrten und Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind.

### **5.7. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Die Artengruppen Amphibien, Reptilien und Bienen werden durch die Vorhaben der 3. Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Es sind keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ebenfalls befinden sich für die Artengruppe Fledermäuse allenfalls gelegentlich genutzte Nahrungshabitate, deren Flächenverlust problemlos durch geplante Neupflanzungen innerhalb der verbleibenden Flächen ausgeglichen werden kann.

Für die Artengruppe Vögel ist im Rahmen der Flächenbeanspruchung für die Neubauten mit dem Verlust von 25 Einzelbäumen zu rechnen. Insgesamt können 107 Einzelbäume im Plangebiet durch die Festsetzung einer Pflanzbindung erhalten werden. Dem Verlust von 25 Einzelbäumen steht die Festsetzung von insgesamt 70 zusätzlichen Pflanzgeboten für standortgerechte, einheimische Laubbäume gegenüber.

Im Moment kann davon ausgegangen werden, dass angesichts der großzügigen Ersatzpflanzungen mittel bis langfristig sogar mit einer Erhöhung des Angebots an potentiell nutzbaren Bruthabitaten zu rechnen ist. Bis die Ersatzpflanzungen funktionserfüllend sind, können die Strukturen im Umfeld der Planfläche den eingriffsbedingten Habitatverlust kompensieren.

Zur Vermeidung und Minimierung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 ist die Einhaltung der Rodungsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar zwingend erforderlich.

Zum Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten im Plangebiet sind insgesamt 3 Nistkästen für Haussperlinge, 2 Nistkästen für Stare sowie 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (2x Typus 28 mm und 2x Typus 32 mm) innerhalb des Plangebietes anzubringen.

## **6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1. Werbeanlagen**

Ergänzend zu den Regelungen nach § 11 Absatz 4 LBO nach der Werbeanlagen sowie Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung bereits aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ausgeschlossen sind, dienen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dazu, das Plangebiet nicht durch Werbung zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem lediglich in beschränktem Maße gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

### **6.2. Stellplatzverpflichtung**

Im Planungsgebiet besteht ein erheblicher Stellplatzbedarf, insbesondere auch für Besucherparkplätze. Es steht nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund macht sich die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße erforderlich.

Aufgrund der oben erläuterten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe wird gemäß § 37 Abs. 1 i. V. m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgelegt, dass im Plangebiet ein differenzierter Stellplatzschlüssel, gegliedert nach Wohnungsgrößen gilt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

### **6.3. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

### **7. Technische Erschließung**

Zur Erschließung des Gebietes sind keine neuen Erschließungsanlagen notwendig. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt durch das vorhandene öffentliche Straßennetz

### **8. Lärmschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der vorliegenden Planungskonzeption durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt von Rheinfelden (Baden) zwischen der Römerstraße im Norden, der Müßmattstraße im Osten, der Friedrich-Ebert-Straße im Süden und der Edmund-Schweizer-Straße im Westen. Durch diese Straßen sowie durch die nördlich des Gebiets (teilweise als Galerie oder Tunnel) verlaufende Ortsumfahrung wird das Plangebiet wesentlichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsmengen für den Prognosehorizont 2030 wurden die Beurteilungspegel für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnhäuser ermittelt. Hieraus ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (WA) im Norden und Osten des Plangebiets überschritten werden. Im Süden und Westen des Plangebiets werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten oder nur leicht überschritten. Für die höheren Lärmpegeln ausgesetzten Bereiche sollte der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen vorsehen.

Aus Gründen einer sparsamen Flächenausnutzung sind größere Abstände zu den umgebenden Verkehrswegen allenfalls in geringem Ausmaß denkbar und damit nicht geeignet die erwarteten Lärmkonflikte zu lösen. Ein aktiver Lärmschutz in Form von Wällen oder Wänden wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (problematische städtebauliche Integration, stark eingeschränkte Wirkung durch Schalleinstrahlung aufgrund von Zufahrten, sehr große Höhen für einen Schutz der oberen Stockwerke, Freihalten der Sichtverhältnisse an Zufahrten/Einmündungen etc.) nicht weiter in Betracht gezogen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet vorgeschlagen. Hierzu gehört eine Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die Belüftung von Schlafräumen und den Schutz von Außenwohnbereichen. Diese werden

jeweils entsprechend der Lage innerhalb des Gebiets und damit der Lärmeinwirkung differenziert.

### **9. Landschaftspflegerische Belange**

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich allenfalls eine geringe Erheblichkeit durch den Verlust von Einzelbäumen im tatsächlichen Bestand. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich somit im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die bisher rechtskräftigen Festsetzungen durch die Reduktion der max. zulässigen Flächenversiegelung um 17.800 m<sup>2</sup> sowie die Fixierung von grünplanerischen Festsetzungen eher eine Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Rechtsplan.

Insgesamt ergeben sich zugunsten der verschiedenen Schutzgüter. Die Nutzungsart, öffentlichen Verkehrsflächen oder hochwertige Einzelbäume werden durch die Neuplanung erhalten. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation nicht erforderlich.

Um Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigungen der Stabilität der Einzelbäume während der Bauzeiten zu vermeiden, ist die Einhaltung der spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten.

### **10. Kostenauswirkungen**

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.

### **11. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,17 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,87 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,23 ha
öffentliches Verkehrsgrün	ca. 0,07 ha

### **12. Anlagen**

- 12.1 Gutachterliche Stellungnahme Nr. 612-2071 zum Lärmschutz erstellt durch FICHTNER Water & Transportation GmbH, Freiburg vom Juni 2017
- 12.2 Abwägung der Umweltbelange nach §13a BauGB mit zwei Bestandsplänen und einem Maßnahmenplan, KunzGalaPlan Todtnauberg vom 12.06.2017

- 12.3. Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz Fledermäuse, Strauss & Turni,  
Gutachterbüro Tübingen, 12.06.2017
- 12.4. Artenschutzrechtliche Einschätzung, Dipl. Biol. M. Winzer, KunzGalaplan  
Todtnauberg, vom 12.06.2017

Dienstsiegel

Ausgefertigt am:

.....

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister