

Satzungen der Stadt Rheinfelden (Baden)

über

- a) den Bebauungsplan „Rose – Zielmatt I, 2. Änderung“**
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rose – Zielmatt I, 2. Änderung“**
-

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden hat am

- a) den Bebauungsplan „Rose – Zielmatt I, 2. Änderung“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rose – Zielmatt I, 2. Änderung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), letztmals geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt vom 13. Mai 2017 (BGBl. Teil I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) letztmals geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) – PlanzVO 90 letztmals geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1722)
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2010 (GBl. S. 582 ber. 698, GO BW), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 2016 S.1)
5. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften entspricht der Plangebietsabgrenzung des Zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (Lageplan).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) textlichem Teil - Bauvorschriften - vom 04.10.2017
 - b) zeichnerischem Teil, M. 1:500, mit Übersichtsplan, M. 1:5000 vom 04.10.2017

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 04.10.2017
 - b) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan vom 04.10.2017

beigefügt sind

- a) die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften vom
- b) der Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 22.08.2017
- c) das Lärmgutachten Nr. 6144/707 vom 27.09.2017
- d) die orientierende Bodenuntersuchung zur Überprüfung von potentiellen und entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen vom 08.08.2017

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Außerkraftsetzungen

Durch das Deckblatt der zweiten Änderung wird ein Teilbereich des Bebauungsplans „Rose – Zielmatt I“ (Rechtskraft vom 21.04.1977) überlagert. Der überlagerte Bereich wird außer Kraft gesetzt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinfeld, den

In Kraft getreten am

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Bebauungsvorschriften

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Baugebiete der 1. Änderung werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintrag der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) im zeichnerischen Teil.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Grundstücke lediglich unterbaut werden (Tiefgaragen), sind nicht auf die GRZ anzurechnen, insgesamt darf aber die Summe der Unter- und Überbauung nicht mehr als 80 % der Fläche des Baugrundstücks betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil. Bezugspunkt ist die Hinterkante des Gehwegs an der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

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

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B.

Dachvorsprünge, Eingangsbauten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone) sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,00 über die Baugrenze herausragen (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Nach der jeweils gültigen Landesbauordnung notwendige Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 24 BauGB

Im Baugebiet sind zum Schutz vor Straßenlärm der westlich vorbeiführenden Mouscron-Allee und der nördlich vorbeiführenden B 316 Vorkehrungen zu treffen.

Auf die gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707 des Büros für Schallschutz Dr. Jans wird verwiesen.

In den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „tags“ von 59 dB(A) betroffenen Bereichen sollen Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone und Dachterrassen nicht angeordnet werden. Sollten dennoch Außenwohnbereiche in den von der oben beschriebenen Überschreitung betroffenen Bereichen geplant werden, müssen diese objektspezifisch (z. B. durch Teilverglasung oder durch Abschirmung durch das eigene Gebäude) geschützt werden.

An Teilen der Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte im Tagzeitraum überschritten werden, sind Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn die sie begrenzenden Gebäudeaußenbauteile mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung versehen sind.

An Teilen der Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte im Nachtzeitraum überschritten werden, sind Schlafräume und zum Schlafen geeignete Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sie mit ausreichendem passiven Lärmschutz und Schalldämmlüftungen versehen werden.

Räume mit einer sauerstoffverbrennenden Energiequelle (z. B. Kaminofen), die sich in den entsprechenden Fassadenabschnitten befinden und nur über diese belüftet werden können, müssen mit einer Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

Unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung von Gebäuden dürfen die von den pegelbestimmenden Schallquellen abgewandten Gebäudefassaden gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 – ohne besonderen Nachweis – dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden.

Entsprechend der geometrischen Anordnung eines Gebäudes ist auf der Grundlage der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen Lärmpegelbereich und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die im Bereich schutzbedürftiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenteile nach dem in DIN 4109-2 vorgeschriebenen Verfahren (siehe Abschnitt 3.4 der gutachterlichen Stellungnahme) zu ermitteln und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sicherzustellen.

Die Einzelnachweise sind in den Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind nach den Lärmpegelbereichen der DIN 4109-1 zu bestimmen.

Sie ergeben sich aus der nachfolgenden Tabelle:

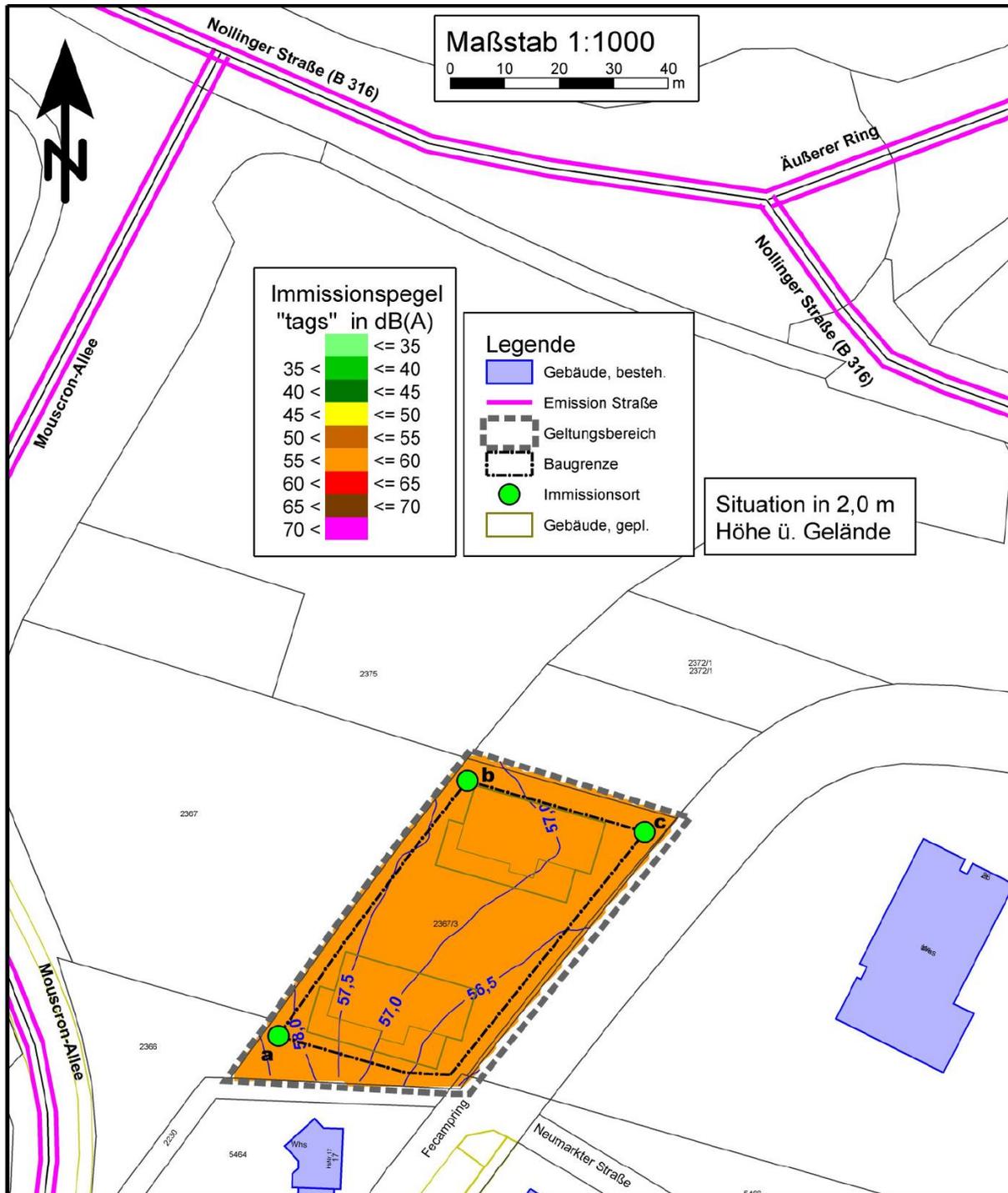
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 Tabelle 7							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten:							
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w,ges}$ in dB	35	35	40	45	50	b	b
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ in dB	30	30	35	40	45	50	b
Büroräume ^a und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$	-	30	30	35	40	45	50
^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

$R'_{w,ges}$ = erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß in dB

Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 3

Karte

Lärmeinwirkung Tagzeitraum in 2 m Höhe über Gelände (Außenwohnbereich) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet
 Situation „tags“ in 2,0 m Höhe über Gelände (Außenwohnbereich, Freifläche) resultierende Beurteilungspegel

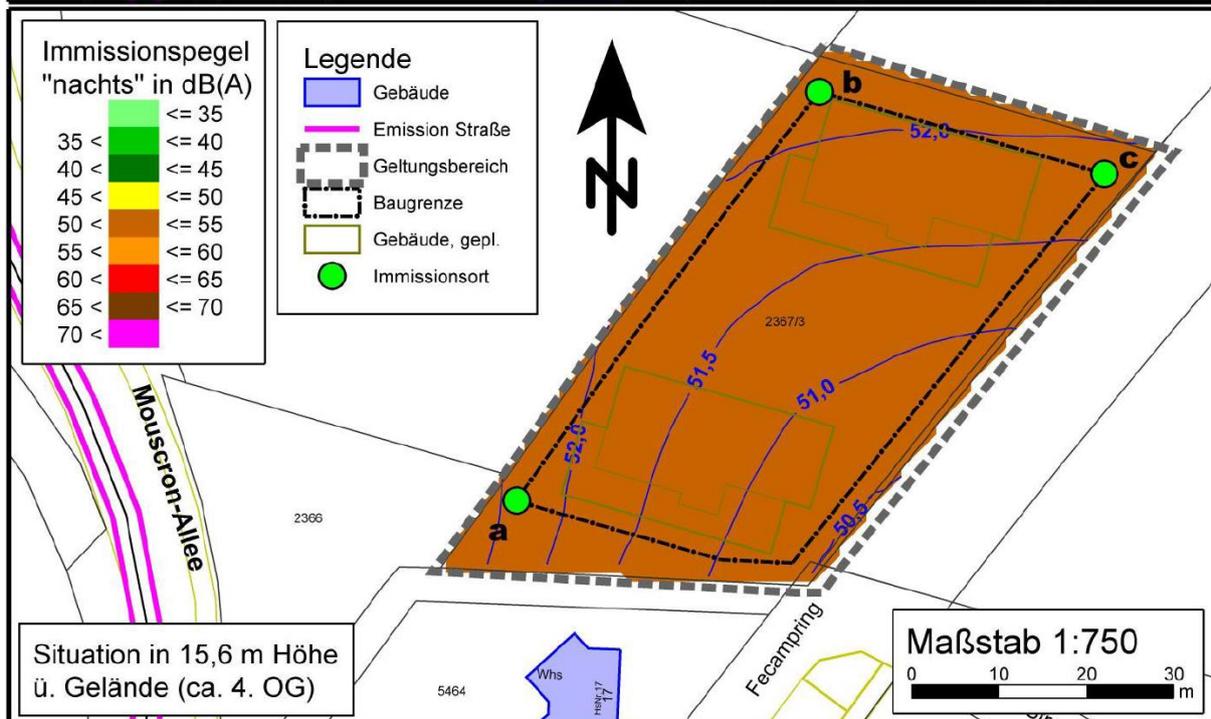
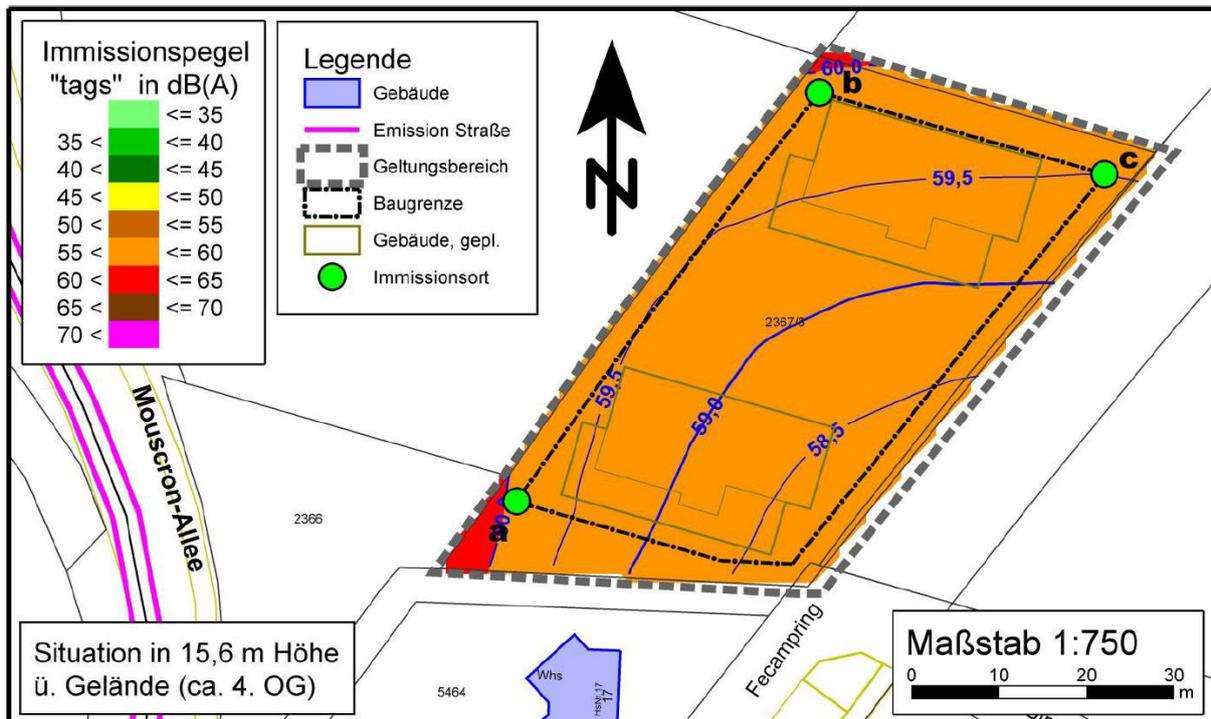


Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Nr. 6 Schallimmissionen und Anlage 4

Karte

Lärmeinwirkung Tag- und Nachtzeitraum in 15,6 m Höhe (4. OG) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet

Situation „tags“ und „nachts“ in 15,6 m Höhe über Gelände resultierende Beurteilungspegel



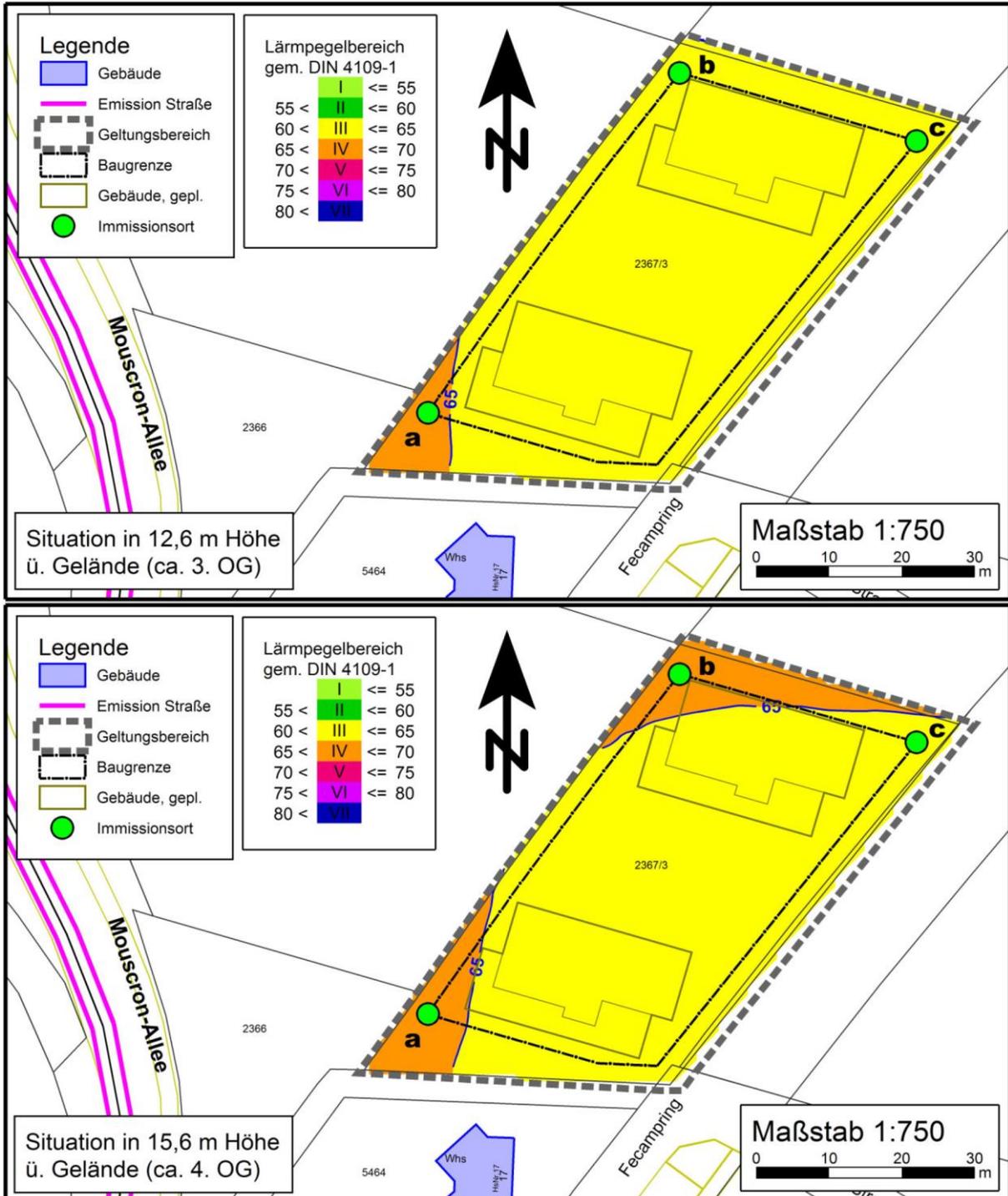
Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 6

Karte

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 bei freier Schallausbreitung in 12,6 m Höhe (3. OG) und 15,6 m Höhe (4. OG) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet

Maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel „nachts“ + 13 dB(A)

Grundlage = künftige Straßenverkehrseinwirkung „nachts“



Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 8

Diese Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Immissionstabelle für die an ausgewählten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel für Tag- und Nachtzeitraum

Immissionsort	Geschoss	Lr,t dB(A)	Lr,n dB(A)	Überschr. IGWt dB(A)	Überschr. IGWn dB(A)
Immissionsort a	EG	58,7	51,1	---	2,1
	1.OG	58,9	51,3	---	2,3
	2.OG	59,5	52,0	0,5	3,0
	3.OG	59,8	52,2	0,8	3,2
	4.OG	59,9	52,4	0,9	3,4
Immissionsort b	EG	58,0	50,3	---	1,3
	1.OG	58,7	50,9	---	1,9
	2.OG	59,2	51,5	0,2	2,5
	3.OG	59,6	51,9	0,6	2,9
	4.OG	59,9	52,2	0,9	3,2
Immissionsort c	EG	57,4	49,7	---	0,7
	1.OG	58,2	50,5	---	1,5
	2.OG	58,8	51,1	---	2,1
	3.OG	59,2	51,5	0,2	2,5
	4.OG	59,5	51,9	0,5	2,9

Legende

L_{r,t} = Beurteilungspegel "tags" in dB(A)

L_{r,n} = Beurteilungspegel "nachts" in dB(A)

IGW_t = Immissionsgrenzwert "tags" gemäß [5] in dB(A)

IGW_n = Immissionsgrenzwert "nachts" gemäß [5] in dB(A)

Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Anlage 5

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. §9 Abs. 6 BauGB

Aus Gründen der Wasserversickerung, des Bodenschutzes und des Mikroklimas sind mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und fachgerecht einzugrünen. Die Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Endabnahme) abgeschlossen sein.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu versickern (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 46 Abs. 2, Satz 2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)).

Sollte eine Versickerung nicht verwirklicht werden, sind Retentionszisternen vorzusehen.

Die Versickerungsanlagen sind nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Für die Herstellung und Dimensionierung der Anlagen der

dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 heranzuziehen.

Unbeschichtete Metalldächer aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzink sind aufgrund der Schwermetallanreicherung nicht erlaubt, wenn das Oberflächenwasser dieser Flächen versickert werden soll.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebiets „025 Rheinfeld“. Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 07.02.1997 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen 1-4 der Stadt Rheinfeld.

Bezüglich der Entwässerung gelten erhöhte Anforderungen, die dem Merkblatt „Anforderungen an Rohrleitungen und Schächte bei Grundstückentwässerungen“ (LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt) zu entnehmen sind.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Der Anschluss von Dränagen an die öffentliche Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Andere Lösungen zur Behandlung des anfallenden Regenwassers müssen von den zuständigen Behörden (Landratsamt Lörrach, Stadtverwaltung Rheinfeld (Baden)) genehmigt werden.

Die Flächen der geplanten Tiefgarage müssen außerhalb von Wegen, Terrassen o. ä. begrünt werden. Die Erdüberdeckung der Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen.

Die Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und ausschließlich Notfahrzeugen dienenden Verkehrsflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen / Altlasten.

Vermeidung und Minimierung:

Während der Bauphase sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Schäden an den an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbeständen wie Ackerflächen und Fettwiesen müssen vermieden werden.
- Während der Bauphase sind die Maßnahmen des Merkblatts „Baumschutz im Bereich von Baustellen“ nach DIN 18920 im Bereich des angrenzenden Feldgehölzes einzuhalten (siehe Anhang)
- Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe) sind zu vermeiden.
- In Bereichen mit ungestörtem Boden muss der Oberboden fachgerecht gelagert und wiederverwendet werden.
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten

Artenschutzrechtliche Vorgaben:

- Als Vermeidungsmaßnahme ist während der Bauzeit ein reptiliensicherer Schutzzaun entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze aufzustellen und über die vollständige Bauzeit zu unterhalten.

- Eine Beleuchtung der Gebäudefassaden in Richtung Norden bzw. zum Feldgehölz sollte vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Tiere dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden
- Empfohlen wird eine fledermausfreundliche Beleuchtung (Beleuchtung nur dort wo nötig, „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, Leuchtkörper oben anbringen und Lichtkegel nach unten zeigen lassen, Leuchtmittel ohne UV – Anteil)

Grünordnerische Maßnahmen:

- Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen usw. sind wasserdurchlässig zu gestalten
- Bei Verzicht auf eine Versickerung sollen Retentionszisternen eingebaut werden, um bei Starkregenereignissen Wasser verzögert und reguliert abzugeben.
- Nicht zu überbauende Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Dächer der Tiefgaragenflächen, die nicht als befestigte Wege oder Zufahrten hergestellt werden, sind mit einer min. 40 cm starken Bodenabdeckung zu begrünen.
- Zwei klein- bis mittelkronige Bäume müssen gepflanzt werden.

6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Erdgashochdruckleitung der bnNETZE GmbH ist in den zeichnerischen Festsetzungen eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgelegt.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB

Die Pflanzorte der klein- bis mittelkronigen Bäume sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie dürfen lagemäßig verschoben werden, wenn die Gesamtbilanz unverändert bleibt und im Bauantrag nachgewiesen wird.

Für alle Baumpflanzungen gilt, sofern nicht anders vermerkt:

Alle Bäume sind als klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (Endabnahme bei Gebäuden und bei Straßen) anzupflanzen.

Empfehlungen für Gehölz- und Baumarten sind im Folgenden aufgeführt. Der Baumstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung des Baumes gewährleistet ist.

Definition der Wuchsformen:

Kleinkroniger Baum (3. Ordnung): 5 – 12 m Höhe

Mittelkroniger Baum (2. Ordnung): 12 – 20 m Höhe

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein Laubbaum gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen nachzupflanzen ist.

Baumempfehlungen „Rose-Zielmatt, 2. Änderung“

Acer campestre 'Elsrijk'

Acer platanoides 'Cleveland'

Acer platanoides 'Columnare' Typ 1, 2, 3,

Acer platanoides 'Olmsted'

Acer x freemanii 'Armstrong'

Alnus cordata,

Alnus x spaethii

Amelanchier arborea 'Robin Hill'

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Crataegus lavalleyi 'Carrierei'

Liquidambar styraciflua 'Paarl'

Liriodendron tulipifera 'Fastigiata'

Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

Prunus sargentii 'Rancho'

Pyrus caucasica

Quercus robur 'Fastigiata'

Quercus robur 'Fastigiata Koster'

Sorbus aria 'Magnifica'

Sorbus intermedia 'Brouwers'

Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'

Tilia cordata 'Rancho'

örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die zulässige Dachform ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt. Es wird empfohlen, Flachdächer, die nicht zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen (Mindestsubstratschicht = 10 cm).

2. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I, 2. Änderung“ wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht:

Für Wohnungen über 60 qm Wohnfläche gilt ein Stellplatzindex von 1,5. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung abzüglich der Balkonflächen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

3. Höhenlage der Grundstücke gem. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Der auf den Baugrundstücken anfallende Erdaushub soll soweit wie möglich wieder eingebaut werden.

Für die Festlegung der notwendigen Abstandsflächen gem. § 5 Abs. 4 LBO ist die geplante Geländeoberfläche maßgeblich.

Nachrichtlich übernommene **Hinweise:**

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I, 2. Änderung, und den örtlichen Bauvorschriften

Anlass und städtebauliche Zielsetzung:

Anlass für den Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I, 2. Änderung“ ist der Bauantrag für den Neubau zweier Wohnhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Flurstück Nr. 2367/3, Gemarkung Rheinfelden.

Die Neuplanung sieht nun neben den Tiefgaragen Geschosswohnungsbau vor und trägt dem politischen Willen, im Innenbereich verdichtet zu bauen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und den Außenbereich möglichst zu schonen, Rechnung:

Der großen Nachfrage nach Wohnraum in Rheinfelden (Baden) soll durch Aktivierung und verdichtete Nutzung von Flächen im Innenbereich begegnet werden, um den Siedlungsdruck in den Außenbereich hinein abzumildern.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Rose-Zielmatt, 2. Änderung“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Dies ist hier der Fall.

Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha. Es wird östlich von der Straße „Fécamping“ und westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingefasst. Im Süden grenzt ein Wohnbaugebiet des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt II“, im Norden schließen die großflächigen Böschungen der „Nollinger Straße“ an.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 01.08.2014 der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt ist der Planbereich als Grünfläche ausgewiesen.

Bebauungsplan Rose-Zielmatt I

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rose-Zielmatt I (Rechtskraft am 21.04.1977). Auf den Planflächen sind in diesem Bebauungsplan Flächen für Garagen vorgesehen.

Erschließung:

Wie oben beschrieben sind die Planflächen durch die östlich angrenzende Erschließungsstraße „Fécamping“ erschlossen. In dieser bestehenden Straße liegen: Mischwasserkanal, Wasser-, Gas-, Strom- sowie Telekommunikationsleitungen.

Die elektrische Versorgung kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

Die vorhandenen Anlagen sind zu beachten.

In fußläufiger Nähe liegt die Haltestelle Haberbusch der Buslinie 7304 Richtung Lörrach sowie die Haltestelle Goethestraße der Buslinie 7312 Richtung Rheinfelden (Schweiz).

Der Bahnhof Rheinfelden (Baden) liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km.

Im Norden des Plangebiets liegt eine Gashochdruckleitung. Sie ist zu sichern.

Lärm und Immissionen

Die gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707 des Büros für Schallschutz Dr. Jans kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Straßenlärms der westlich vorbeiführenden Mouscron-Allee und der nördlich vorbeiführenden B316 sowohl nachts- als auch tagsüber zulässige Grenzwerte überschritten werden.

Es wird auf Nr. 4 „Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 24 BauGB“ der Begründung zu den Bebauungsvorschriften verwiesen.

Geologie

Die dplan gmbh hat vorab orientierende Bodenuntersuchungen im Plangebiet zur Überprüfung von potentiellen und entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen durchgeführt:

Das Plangebiet weist die typischen Rheinschotter und anstehenden Decklehme aus. Diese sind als unbelastet einzustufen.

Für den Oberboden liegt eine Überschreitung von Grenzwerten der gesundheitlichen Vorsorgeempfehlungen bei dioxinbelasteten Böden vor.

Hinweise für eine Grundwassergefährdung wurden nicht festgestellt.

Wiederverwertung bzw. Abfuhr von Oberboden müssen mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, abgestimmt werden. Es wird auf die Bestimmungen zum Umgang mit Böden im Innenbereich von Rheinfelden (Baden), Landratsamt Lörrach und Stadt Rheinfelden, 2009 und 2011, Kapitel 4.2 verwiesen.

Versickerung

Bei geotechnischen Fragen (z. B. zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird eine geotechnische Beratung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro empfohlen.

In den textlichen Festsetzungen unter Nr. 5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Festlegungen zur Regenwasserbehandlung aufgeführt.

Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines Bebauungsplans, wird aber derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine Fläche von ca. 2.500 qm wird zukünftig der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Auswirkung auf den Naturhaushalt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Umweltbelange

Ausgangssituation:

Der Änderungsbereich wird mit einer Gesamtflächengröße von ca. 0,25 ha festgelegt und ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Rose Zielmatt I“ vom 24.04.1977 überlagert.

Der Eingriffsbereich ist als allgemeines Wohngebiet mit Flächen für Garagen ausgewiesen. Die zulässige Flächenversiegelung innerhalb der Baufläche ist durch die Ausweisung einer GRZ von 0,4 geregelt. Insgesamt wäre gemäß den Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine max. Flächenversiegelung von 60 % (GRZ = 0,4 für anzurechnende bauliche Anlagen zuzüglich eines Zuschlags von 50 % für mitzurechnende bauliche Anlagen) der Gesamtfläche von 0,25 ha möglich. Da der Bebauungsplan bereits im Jahr 1977 rechtskräftig wurde, ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Nebenflächen zu 100% für Nebenanlagen versiegelt werden dürfen. Die Beschränkung der versiegelbaren Flächen durch Nebenanlagen nach § 19 der BauNVO trat erst ab 1990 in Kraft.

Insgesamt wäre gemäß den Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eine max. Flächenversiegelung auf der Gesamtfläche von ca. 0,25 ha möglich.

Eingriffe

Die GRZ bleibt mit 0,4 erhalten, jedoch ist der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1977. Die Beschränkung der versiegelbaren Flächen durch Nebenanlagen nach § 19 BauNVO trat erst ab 1990 in Kraft. Gegenüber den rechtskräftigen Ausweisungen ergibt sich daher durch die Überplanung eine Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung und -überbauung um ca. 0,1 ha auf ca. 0,15 ha.

Vermeidung und Minimierung, artenschutzrechtliche Vorgaben, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen während der Bauzeit werden festgesetzt:

- Vermeidung von Schäden an den an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbeständen wie Ackerflächen und Fettwiesen
- Während der Bauphase sind die Maßnahmen des Merkblatts „Baumschutz im Bereich von Baustellen“ nach DIN 18920 im Bereich des angrenzenden Feldgehölzes einzuhalten (siehe Anhang).
- 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.
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.
- Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen usw. sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Einbau von Retentionszisternen um bei Starkregenereignissen Wasser verzögert und reguliert abzugeben, wenn auf Versickerungen verzichtet wird.
- Nicht zu überbauende Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Dächer der Tiefgaragenflächen, die nicht als befestigte Wege oder Zufahrten hergestellt werden, sind mit einer min. 40 cm starken Bodenabdeckung zu begrünen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind folgende Vorgaben einzuhalten

- Als Vermeidungsmaßnahme ist daher während der Bauzeit ein reptiliensicherer Schutzzaun entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze aufzustellen und über die vollständige Bauzeit zu unterhalten.
- Eine Beleuchtung der Gebäudefassaden in Richtung Norden bzw. zum Feldgehölz sollte vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Tiere dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Empfohlen wird eine Fledermausfreundliche Beleuchtung (Beleuchtung nur dort wo nötig, „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, Leuchtkörper oben anbringen und Lichtkegel nach unten zeigen lassen, Leuchtmittel ohne UV-Anteil).

Um eine Mindestbegrünung im Plangebiet zu gewährleisten sollen folgende grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden:

- Empfohlen wird die Dachbegrünung auf den Flachdächern der geplanten Gebäude.
- Festsetzung einer Begrünung von Flächen. über der Tiefgarage außerhalb von Wegen usw. (Erdüberdeckung von mind. 40 cm)
- Festsetzung von Pflanzgeboten für 2 klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume im südlichen Teil des Planbereiches.
- Nicht zu überbauende Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Ergebnis

Insgesamt kann nach Prüfung der umweltrelevanten Sachverhalte festgestellt werden, dass durch die Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung und -überbauung um ca. 0,1 ha auf ca. 0,15 ha positive Veränderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan für die einzelnen Schutzgüter erfolgen.

Zusätzlich sorgen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Festsetzungen für eine weitere Verringerung der Beeinträchtigungen bei den einzelnen Schutzgütern.

Insgesamt ergeben sich somit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, die über weitere Maßnahmen zu kompensieren wären. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB wäre zudem ein vollständiger Ausgleich nicht erforderlich.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sind in der Abwägung der umweltschutzrechtlichen Belange eingearbeitet (siehe „Abwägung der Umweltbelange“).

Kultur-/Sachgüter, Denkmalschutz, archäologische Funde

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

Andere kulturhistorische Aspekte sind nicht bekannt.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Begründung zu den Bebauungsvorschriften:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB):

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt unverändert. Das Plangebiet soll dem Geschosswohnungsbau dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt mit 0,4 unverändert.

Tiefgaragen werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet, die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist städtebaulich wünschenswert, ihre Verwirklichung wird durch diese Festlegung unterstützt. Nachteilige Auswirkungen bezüglich der Versiegelung werden durch die Festlegung, dass die Erdüberdeckung mindestens 0,4 m betragen muss, abgefangen. Da große Teile der Tiefgarage mit Feuerwehrezufahrten und einem Kinderspielplatz überplant sind, wird auf eine höhere Erdüberdeckung verzichtet.

Geschossflächenzahlen (GFZ) wird im zeichnerischen Teil mit 1,4 festgesetzt und überschreitet damit die im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Höchstgrenze. Um diese Überschreitung zu rechtfertigen, ist das Vorliegen von bestimmten Voraussetzungen nötig, die § 17 Abs. 2 BauNVO wie folgt definiert:

1. Das Vorliegen von städtebaulichen Gründen
2. Gesunde Wohnverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden.
3. Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Zu 1. Städtebauliche Begründung

Die an das Plangebiet östlich anschließenden Wohngebäude mit 16 Stockwerken weisen bereits eine rechnerische Überschreitung der gemäß BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl auf,

Südlich der Neumarkter Straße wurde im Laufe der letzten Jahre Geschosswohnungsbau mit bis zu sechs Geschossen errichtet, um der starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Die Planflächen waren im Bebauungsplan vom 21.04.2017 als „Flächen für Garagen“ vorgesehen. Unter dem Leitgedanken der Nachverdichtung werden diese Flächen dem intensiven Geschosswohnbau zugeführt, statt oberirdischen Parkflächen werden PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet. Damit wird das bestehende Quartier Fécampring / Neumarkter Straße konsequent städtebaulich weiterentwickelt.

Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GRZ) ist daher notwendig und erwünscht.

Zu 2. Wahrung gesunder Wohnverhältnisse

Gesunde Wohnverhältnisse werden bei dem projektierten Neubau nicht beeinträchtigt. Westlich grenzt das Bauvorhaben an den Außenbereich an.

Zu 3. Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung zum ersten Mal die BauNVO von 1996 greift, die eine Deckelung der Versiegelung vorsieht.

Der städtebaulich angestrebten Verdichtung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe eine klare Grenze gesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zur Sicherung der verdichteten Bauweise werden im zeichnerischen Teil das Baufenster großzügig angelegt, die Geschossflächenzahl auf 1,4 festgesetzt und die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachvorsprünge, Eingangsbauten, Terrassen, Terrassenüberdachung und Balkone um maximal einen Meter zugelassen.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 24 BauGB

Die gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707 des Büros für Schallschutz Dr. Jans kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Straßenlärms der westlich vorbeiführenden Mouscron-Allee und der nördlich vorbeiführenden B316 in 2 m Höhe über Gelände (Außenwohnbereich Freifläche) der Immissionswert „tags“ der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) innerhalb des gesamten Plangebiets eingehalten wird. Jedoch in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) wird bei freier Schallausbreitung der Immissionsgrenzwert „tags“ bereits geringfügig überschritten. Der Immissionsgrenzwert „nachts“ von 49 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. Somit werden sowohl nachts- als auch tagsüber zulässige Grenzwerte überschritten.

Eine zu erwartende Überschreitung von Referenzwerten kann z. B. durch Abschirmmaßnahmen wirksam verhindert werden. Hierfür kommt generell die Errichtung eines Schallschirms (z. B. in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls) zwischen den jeweiligen Lärmquellen und der zu schützenden Bebauung in Frage. Generell ist ein Schallschirm umso wirksamer, je näher er sich bei der Schallquelle oder bei den zu schützenden Objekten befindet.

Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung von „aktiven“ **abschirmenden Maßnahmen** im Bebauungsplan entlang der hier maßgebenden Schallquellen B 316 und Mouscron-Allee nicht möglich, da sich diese Straßen außerhalb des Plangebiets befinden. Somit verbleibt lediglich die Möglichkeit, Schallschirme innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs am jeweils betroffenen Rand des Plangebiets anzuordnen.

Zum Schutz von potentiellen Außenwohnbereichen (AWB) auf der Freifläche, d. h. in 2 m Höhe über Gelände, sind „aktive“ Schallschutzmaßnahmen nicht zwingend erforderlich, da der hier maßgebende Immissionsgrenzwert „tags“ von 59 dB(A) innerhalb des Plangebiets eingehalten wird (siehe Anlage 4 der gutachterlichen Stellungnahme Nr. 6144/707).

Um aber den Orientierungswert „tags“ (OW_t) für „allgemeine Wohngebiete“ von $OW_t = 55$ dB(A) innerhalb des gesamten Plangebiets in 2 m Höhe über Gelände einzuhalten, wäre ein Schallschirm entlang des nordöstlichen, nordwestlichen und südlichen Plangebiets mit einer Höhe der Schallschirmkante von ca. 5 m über Gelände notwendig.

Um in den Obergeschossen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung erreichen zu können, ist ebenfalls ein Schallschirm entlang des nach Nordosten, Nordwesten und nach Süden orientierten Plangebietsrands erforderlich. Die Schirmoberkante muss sich jeweils mindestens in Höhe des Immissionsorts im betrachteten Geschoss befinden. D. h. um beispielsweise den Immissionsgrenzwert „nachts“ im 2. Obergeschoss (Immissionshöhe: 9,6 m über Gelände) einhalten zu können, muss der o. g. Schallschirm entlang der genannten Plangebietsränder mindestens eine Höhenabmessung von 9 bis 10 m aufweisen. Um die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 einhalten zu können, ist ein noch höherer Schallschirm notwendig. Auf eine detaillierte Dimensionierung der jeweils erforderlichen Abmessungen eines derartigen Schallschirms wurde in der gutachterlichen Stellungnahme wegen der erforderlichen, städtebaulich kaum vertretbaren Abmessungen verzichtet.

Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Nr. 7 „aktive“ Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund des Verzichts auf die oben beschriebenen aktiven abschirmenden Maßnahmen sind passive Maßnahmen erforderlich:

Da der Immissionsgrenzwert „tags“ in 2 m Höhe über Gelände (Außenwohnbereich Freifläche) im gesamten Plangebiet eingehalten wird, (siehe Anlage 4 der gutachterlichen Stellungnahme), sind für diese Höhenlage keine einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, d. h. Außenwohnbereiche können auf der Freifläche beliebig angeordnet werden.

In den Obergeschossen (ab dem 2. Obergeschoss) wird bei freier Schallausbreitung der Immissionswert „tags“ hingegen geringfügig überschritten. Da „aktive“ abschirmende Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind, muss sichergestellt werden, dass in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „tags“ von 59 dB(A) betroffenen

Bereichen (siehe Anlage 6 der gutachterlichen Stellungnahme), keine Außenwohnbereiche angeordnet werden, sofern diese nicht objektspezifisch (z. B. durch Teilverglasung von Balkon oder Dachterrasse) geschützt werden.

Außerdem muss gewährleistet werden, dass durch geeignete **„passive“ Maßnahmen**, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung, der ins Gebäudeinnere übertragenen Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Nr. 7 „aktive“ Schallschutzmaßnahmen

Als Grundlage für die Dimensionierung passiver Maßnahmen dient die Zuordnung der einzelnen Fassaden zu den in DIN 4109-1 definierten Lärmpegelbereichen.

Grundlage für die Zuordnung ist der gemäß DIN 4109-2 für das unbebaute Plangebiet ermittelte „maßgebliche Außenlärmpegel“; relevant ist hierbei die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Da im Plangebiet die Differenz der Beurteilungspegel „tags“ und „nachts“ weniger als 10 dB(A) beträgt, (siehe Immissionstabelle in Anlage 5 der gutachterlichen Stellungnahme), wurden bei der Bestimmung der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ die Beurteilungspegel „nachts“ berücksichtigt, die durch den zukünftigen Fahrzeugverkehr im Plangebiet verursacht werden.

Der (insbesondere abschirmende) Einfluss bestehender bzw. geplanter Nachbargebäude innerhalb des Baugebiets wurde bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche nicht berücksichtigt. Außer Betracht blieb damit auch die Eigenabschirmung von Gebäuden, was zur Folge hat, dass von den pegelbestimmenden Schallquellen abgewandte Gebäudefassaden gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 – ohne besonderen Nachweis – dem jeweils nächst niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden dürfen.

Entsprechend der geometrischen Anordnung eines Gebäudes ist auf der Grundlage der Zuordnung der Fassaden zum jeweiligen Lärmpegelbereich und unter Berücksichtigung der geplanten Raumnutzung sowie der Raumgeometrie die im Bereich schutzbedürftiger Räume erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenteile nach dem in DIN 4109-2 vorgeschriebenen Verfahren, (siehe Abschnitt 3.4 der gutachterlichen Stellungnahme), zu ermitteln und deren Einhaltung durch die Wahl entsprechender Bauelemente sicherzustellen.

Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Nr. 8 „passive“ Schallschutzmaßnahmen

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenteilen ist im Bebauungsplan die Zuordnung einzelner Teilflächen des Plangebiets zum jeweiligen Lärmpegelbereich (hier: maßgeblicher Außenlärmpegel = Beurteilungspegel „nachts“ + 13 dB(A)) gemäß DIN 4109-1 entsprechend der Darstellung in Anlage 8 der gutachterlichen Stellungnahme anzugeben bzw. fest zu setzen. Die in dieser Anlage 8, oben für eine Höhe von 12,6 m über Gelände (ca. 3. OG) angegebenen Lärmpegelbereiche können näherungsweise für alle Vollgeschosse angesetzt werden, die für ein mögliches Attikageschoss (4. OG) angegebene Zuordnung einzelner Teilflächen des Plangebiets zum jeweiligen Lärmpegelbereich sind in Anlage 8, unten dargestellt. Die Berechnungen der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ in Anlage 8 erfolgten ohne Berücksichtigung von Schallschirmen.

Die Lärmpegelbereiche der Anlage 8 werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die gemäß DIN 4109-1 dimensionierten „passiven“ Schallschutzmaßnahmen gewährleisten einen hinreichenden Schutz vor Außenlärmwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. In Anlehnung an die im vorliegenden Fall zwar nicht maßgebende, jedoch in etwa die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ repräsentierende 24. BImSchV gehört bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu den Schallschutzmaßnahmen *„... auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle“*. D. h., zum Schlafen genutzte Räume sowie Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle (z. B. Kaminöfen), welche sich in den von einer

Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „nachts“ betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte natürlich belüftet werden können, müssen mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.
Im Falle freier Schallausbreitung ist das gesamte Plangebiet von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „nachts“ betroffen, (siehe Anlage 6 der gutachterlichen Stellungnahme).

Im Bebauungsplan sind im 2. Obergeschoss und darüber Außenwohnbereiche innerhalb der von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „tags“ betroffenen Flächen (nordwestlich der in Anlage 6 der gutachterlichen Stellungnahme, oben, eingetragenen 59 dB(A)-Isophone) auszuschließen. Eine Ausnahme bilden abgegrenzte Bereiche, die durch private „aktive“ Schallschutzmaßnahmen (z. B. Teilverglasung von Balkon und Dachterrasse oder auch Eigenabschirmung durch das Gebäude) hinreichend geschützt werden.

Quelle: Büro für Schallschutz Dr. Jans, gutachterliche Stellungnahme Nr. 6144/707, Nr. 9 Empfehlungen

Fazit und besondere Begründung gemäß städtebaulicher Lärmfibel:

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung der die „Schwelle zur schädlichen Umwelteinwirkung“ kennzeichnenden Immissionsgrenzwert „nachts“ großflächig überschritten wird.

Allerdings wird in der gutachterlichen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche der abschirmende Einfluss von bestehenden und geplanten Nachbargebäuden nicht berücksichtigt wurde.

Durch entsprechende Anordnung und Planung von Gebäuden im Plangebiet können Außenwohnbereiche durch die Eigenabschattung der geplanten Gebäude geschützt werden, so dass die Grenzwerte „tags“ überwiegend eingehalten werden.

Die gutachterliche Stellungnahme hat in Anlage 7 dafür als Beispiel die geplante Bebauung dargestellt.

Der Überschreitung der Grenzwerte „nachts“ kann durch Lüftungsanlage und geschlossenen Fenstern begegnet werden.

Somit können diese Flächen des Innenbereichs für eine Wohnbebauung geöffnet werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. §9 Abs. 6 BauGB

Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, besteht zunächst die Verpflichtung, dass nicht verunreinigtes Regenwasser dezentral versickert werden muss.

Unterirdische Versickerungen ohne Vorbehandlung (z.B. reine Rigolenversickerungen) sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich und im Besonderen aufgrund der Lage der Bauflächen in der Wasserschutzzone IIIA nicht zulässig.

Vorbehandlungen können die Versickerung über mindestens 30 cm belebten, begrünten Oberboden oder die Filterung mittels eines zugelassenen Substrates darstellen.

Die Deckung der Dächer mit unbeschichtetem Blech aus den Materialien Kupfer, Zink oder Titanzink ist unzulässig.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebiets „025 Rheinfelden“. Die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 07.02.1997 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen 1-4 der Stadt Rheinfelden ist zu beachten.

Außerdem gelten bezüglich der Entwässerung erhöhte Anforderungen, die dem Merkblatt „Anforderungen an Rohrleitungen und Schächte bei Grundstückentwässerungen“ (LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt) zu entnehmen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Versickerungsanlagen ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinn darstellt. Versickerungsmaßnahmen sind damit nach dem Wasserhaushaltsgesetz genehmigungspflichtig.

Versickerungsanlagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten sind bezüglich des Grundwasserschutzes besonders zu bewerten. Hierbei sind die Besonderheiten der Festlegungen nach der Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zu berücksichtigen.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. Bei einer Auftragshöhe für Geländeaufschüttungen über 20 cm muss der Oberboden abgeschoben, der Unterboden ggf. aufgelockert und der abgetragene Oberboden wieder als oberste Bodenschicht aufgetragen werden

6. Flächen Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nördlich im Verfahrensgebiet befindet sich eine Erdgashochdruckleitung der bnNETZE GmbH, für die erhöhte Schutzanforderungen gelten. Im Hinblick auf das vorhandene Gefährdungspotenzial muss die Leitungstrasse grundbuchrechtlich gesichert und im Bebauungsplan ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m beidseits der Leitung, festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt noch geschädigt werden.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB

Es ist die Anpflanzung von zwei klein- bis mittelkronigen Bäume festgesetzt. Die Lage dieser Baumpflanzungen ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Aus Gründen der Flexibilität dürfen sie lagemäßig verschoben werden, wenn die Gesamtbilanz unverändert bleibt und im Bauantrag nachgewiesen wird.

Die Qualität der Baumpflanzungen entspricht dem in der Stadt Rheinfeld üblichen Standard.

Sollte ein gepflanzter Baum abgängig sein oder gefällt werden müssen, ist für eine entsprechende Ersatzpflanzung zu sorgen.

Eine Einbeziehung der Stadtplanungs- und Umweltschutzabteilung der Stadtverwaltung Rheinfeld (Baden) bei der Wahl der Baumart und des Standorts wird empfohlen.

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften:

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1

Angelehnt an die Dachform des östlich des „Fécampings“ bestehenden Geschosswohnbaus wird die Dachform als Flachdach festgelegt.

Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen, (Mindestsubstratschicht = 10 cm), soweit sie nicht zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.

2. Stellplatzverpflichtung gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Um die Parksituation im öffentlichen Verkehrsraum nicht zu verschärfen, wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für den geplanten Geschosswohnungsbau für Wohnungen mit mehr als 60 qm Wohnfläche auf 1,5 erhöht.

Zur genauen Definierung der Wohnfläche wird die DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zitiert, jedoch können Balkone von der Wohnfläche abgezogen werden.

3. Höhenlage der Grundstücke gem. § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufgrund der Erhöhung des Stellplatznachweises wird das Plangebiet großflächig mit Tiefgaragen belegt werden. Diese Tiefgaragen werden mit 40 cm Erdreich überdeckt, um eine dauerhafte Begrünung zu gewährleisten.

Da das überplante Gelände derzeit unter dem vorhandenen Niveau der angrenzenden Straßen und überbauten Flächen liegt, wird es aufgefüllt werden. Deshalb werden Abstandsflächen auf das geplante Gelände gerechnet.

Rheinfeld, den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister