

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

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

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 III Nr.4 BauNVO
- Tankstellen i.S.v. § 4 III Nr.5 BauNVO

#### 1.2 Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 I Nr. 11 BauGB

- Straßen
- Fuß- und Radweg

### **2. Maß baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene GRZ (Nutzungsschablone).

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

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

#### 2.3 Vollgeschosse

Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene maximale Anzahl der Vollgeschosse.

### **3. Bauweise (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

Bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind verfahrensfreie Vorhaben.

Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### **5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie vollständig mit Erde überdeckt sind.

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

## **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 I Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in WA 1 und WA 2 beschränkt auf 2 Wohneinheiten je Gebäude.

## **7. Regenwassermanagement (§ 9 I Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)**

Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Versiegelungsfläche sind vorzusehen.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser sowie gegebenenfalls Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 II Nr. 10 und IV BauGB, § 9 I Nr. 20 und VI BauGB)**

Zur Absicherung der in den entsprechenden Gutachten beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

### 8.1 Gebote zu Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Baumbestand (vier Pflanzbindungen für Streuobstbäume) ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es wird ein Pflanzgebot für je einen hochstämmigen Einzelbaum pro Baugrundstück festgesetzt. Festgesetzte Pflanzbindungen können angerechnet werden.

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

Während der Bauzeiten sind zur Vermeidung von Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigung der Stabilität der Einzelbäume die spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten.

Eine Rodung der Bäume darf nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft erfolgen.

### 8.2 Bodenschutz

Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe) sollten vermieden werden.

Erfolgen soll eine fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens. Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.

### 8.3 Artenschutz

Eine Rodung von Bäumen darf nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft durchgeführt werden (artenschutzrechtliche Beschränkung wegen Fledermäusen und Vögeln).

Die durch die Baumrodung verloren gehenden Bruthabitate müssen wie folgt ausgeglichen werden:

- 2 Kästen Typus Haussperling
- 1 Kasten Typus Star
- 2 Kasten Typus Höhlenbrüter

Die anzubringenden Kästen sind auf den Bäumen mit Pflanzbindung im Zuge der Rodung der anderen Bäume als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Bruthabitaten im Plangebiet anzubringen. Die Nistkästen sind fachgerecht und unerreichbar für Marder oder Katzen anzubringen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die Gefahrenbereiche durch Aufstellung von für Reptilien und Amphibien unüberwindbare Schutzzäune entlang der westlichen Grenze des Plangebiets abzugrenzen. Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen.

## Hinweise

### Vorschläge für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes

#### Bäume

<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. :

<b>Äpfel</b>	<b>Birnen</b>	<b>Kirschen</b>	<b>Nussbäume</b>
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote Knorpel-	
Jakob Fischer	Conference	kirsche	
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne		
Blenheim Goldrenette			
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

### **Hinweis der bnNETZE GmbH aufgrund Stellungnahme vom 10.04.2017**

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschatz) von 48 m<sup>3</sup> für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil I). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Rheinfelden nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Wasserversorgung Rheinfeldern vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

**Hinweis des Landratsamts Lörrach, FB Umwelt aufgrund Stellungnahme vom 02.05.2017**

Eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker-, Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen. Eventuell ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Rheinfeldern (Baden), xx.xx.2018

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften

### **1. Dachform, Dachgestaltung (§ 74 I Nr.1 LBO)**

Zulässig sind Pultdächer und Satteldächer, auch mit versetzten Dachflächen.

Doppelhäuser sind mit derselben First- und Traufhöhe auszubilden.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink-oder Titanzinkblechdächer sind generell nicht zulässig.

### **2. Fassadengestaltung (§ 74 I Nr.1 LBO)**

Außenflächen von Doppelhäusern müssen in Farbe und Material einheitlich gestaltet sein.

Carports und Garagen sind in Dachform, Material und Farbe dem dazugehörigen Gebäude anzupassen.

### **3. Einfriedungen (§ 74 I Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedung sind Hecken sowie Holz- und Metallgitterzäune zulässig.

Zaunsockel mit einer Höhe bis 0,3 m sind zulässig.

Die zulässige Gesamthöhe der Holz- und Metallgitterzäune zwischen den Privatgrundstücken beträgt 1,80 m. Entlang der öffentlichen Straße und Wege beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m. Auf den Bauplätzen nördlich der Erschließungsstraße sind Einfriedungen auch straßenseitig bis 1,80 m zulässig. Ein Abstand von 50 cm zur öffentlichen Straße ist dabei einzuhalten.

Die Maximalhöhen dürfen durch lebende Einfriedungen (Hecken) überschritten werden.

### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 I Nr. 3 LBO)**

Bei notwendigen Geländemodellierungen ist grundsätzlich der natürliche Geländeverlauf zu beachten. Stützmauern einschließlich Umwehrgung sind gemessen ab ursprünglichem Geländeniveau bis zu einer maximalen Höhe von 2 m erlaubt. Nördlich der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 50 cm zur öffentlichen Straße einzuhalten.

### **5. Stellplätze (§ 74 II Nr. 2 i.V.m. § 37 I LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die nachfolgende Stellplatzverpflichtung für Wohnungen Anwendung:

1. für Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplatz
2. für Wohnungen über 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze
3. für Wohnungen über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Rheinfelden (Baden), xx.xx.2018

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

STADT RHEINFELDEN (BADEN)  
ORTSTEIL ADELHAUSEN

# BEBAUUNGSPLAN „BAUERT“

Begründung zur Offenlage

Stand: Januar 2018



Rheinfelden   
Baden

## 1. Planungsanlass

Die Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden) beabsichtigt, für das Gebiet „Bauert“ im Ortsteil Adelhausen einen Bebauungsplan aufzustellen. So können die Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zur Deckung des eigenentwicklerischen Bedarfs des Ortsteils geschaffen werden.

Das Gebiet „Bauert“ im Stadtteil Adelhausen liegt in rückwärtigen ehemaligen Gartenbereichen und verfügt über ein hohes Innenentwicklungspotential. Die Fläche bietet die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung zum bestehenden Siedlungsgefüge, da sie von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Aufgrund des umgebenden Gebäudebestands eignet sich die Fläche insbesondere für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung.

## 2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche (Planung)“ dargestellt. Es handelt sich dabei um eine 1,4 Hektar große Eintragung. Auf den Ortsteil Adelhausen bezogen ist dies die einzige im FNP enthaltene Reservefläche.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das Bebauungsplanverfahren entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und hat das Ziel, für die Eigenentwicklung des Ortsteils Adelhausen notwendige Wohnbauflächen planungsrechtlich verfügbar zu machen. Dabei soll der dörfliche Charakter der näheren Umgebung erhalten werden.

### 3. Bebauungspläne in der Umgebung

Angrenzend an das Plangebiet liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Juchstraße“ vom 08.03.1984 und den Bebauungsplan „Ottwanger Straße“, der am 17.07.1995 in Kraft trat.

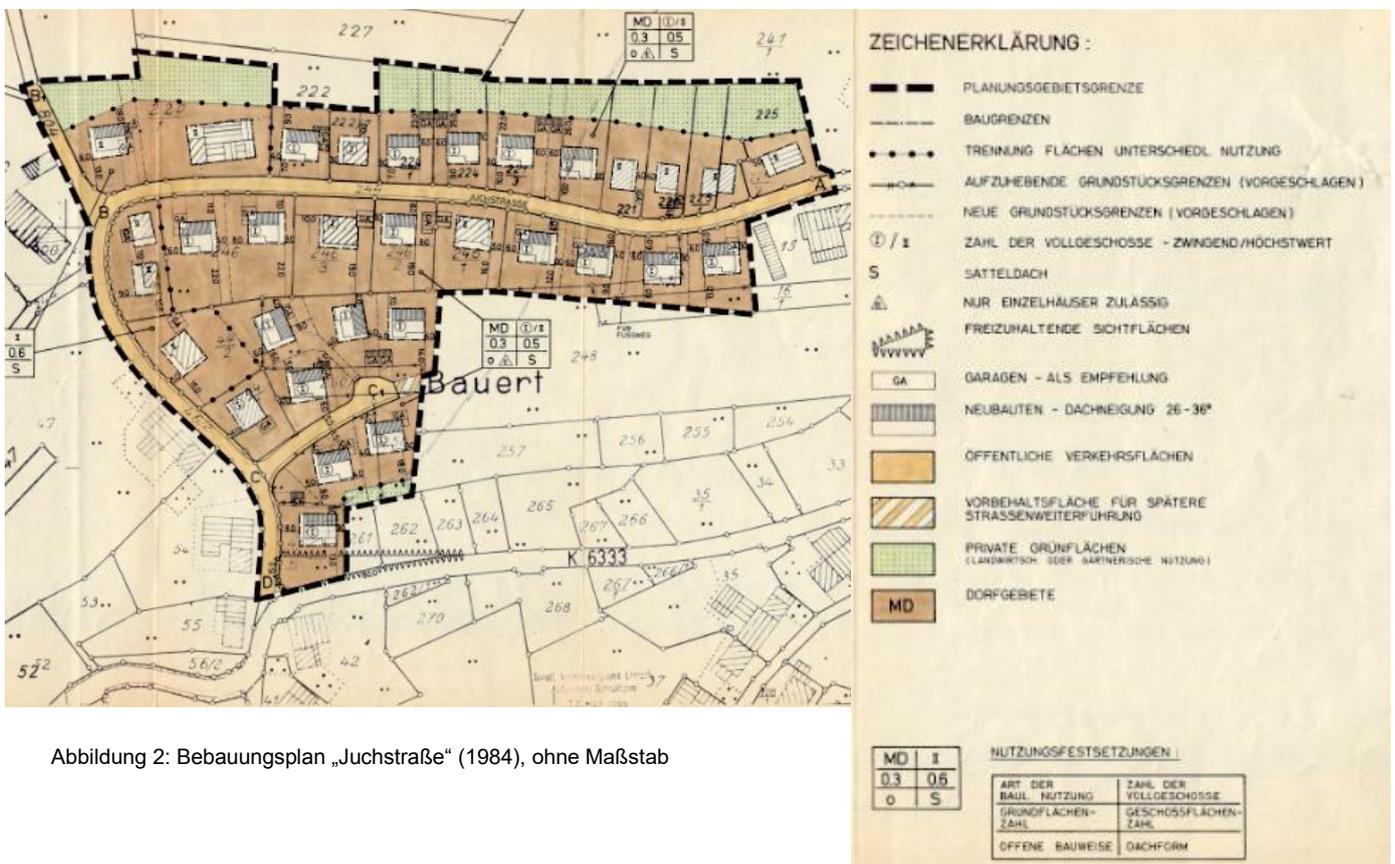


Abbildung 2: Bebauungsplan „Juchstraße“ (1984), ohne Maßstab



Abbildung 3: Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ (1995), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Juchstraße“ enthält im westlichen Bereich bereits eine kurze Stichstraße mit Wendefläche, welches die heutige Bauertstraße darstellt. Ihre Fortführung bis zum Rand des aktuellen Plangebiets „Bauert“ ist als Vorbehaltsfläche zur späteren Straßenweiterführung in diesem Bebauungsplan festgesetzt. In den 90er Jahren wurden weitere Überlegungen zur Überplanung des Gebietes angestellt, die im Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ dokumentiert sind.

Baulücken in der näheren Umgebung wurden in den letzten Jahren sukzessive geschlossen. Dies betrifft insbesondere das Gebiet des Bebauungsplans „Ottwanger Straße“, aber auch im Bereich „Juchstraße“ schreitet die Bebauung voran.

## 4. Das Plangebiet

Das Plangebiet „Bauert“ liegt im Ortsteil Adelhausen und wird begrenzt

- im Osten durch die Straße Kegelplatz,
- Norden und Westen durch die Bebauung bzw. Grundstücke an Juch- und Bauertstraße,
- im Süden durch die Bebauung bzw. Grundstücke an der Ottwanger Straße.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Abgrenzungsplan entnommen werden.

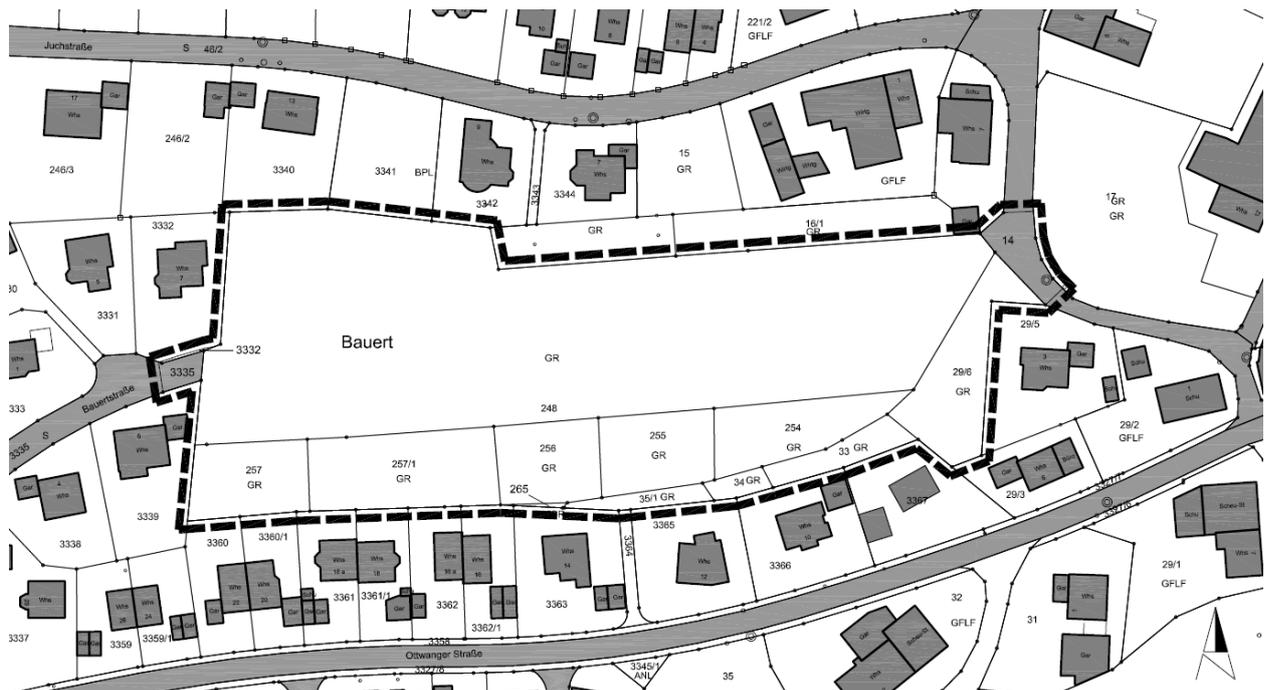


Abbildung 4: Abgrenzungsplan, ohne Maßstab

Im Vergleich zur Version für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung vom 20.02.2017 haben sich kleinere Änderungen ergeben: Westlich an der Bauertstraße wurde der Geltungsbereich auf dem Straßengrundstück bis zur Wendefläche erweitert, sodass sich der Bebauungsplan „Bauert“ dort mit dem Bebauungsplan „Juchstraße“ überlagert. Östlich gab es aufgrund der Erschließungsplanung eine Erweiterung des Plangebiets: Das Straßengrundstück des Kegelplatzes wird im Bereich der neu zu bauenden Kreuzung mit einbezogen. Im zentralen, nördlichen Bereich wird das Plangebiet aufgrund von Einwendungen um ca. 108 m<sup>2</sup> verkleinert.

Durch den Einbezug der kleineren Grundstücke im südöstlichen Bereich wird dort der Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ überlagert.

Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Privateigentum und werden landwirtschaftlich als Weideland bzw. Streuobstwiesen genutzt. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet

sich ein Graben, der der Entwässerung der Grundstücke an der Ottwanger Straße dienen soll. Aktuell ist im südlichen Bereich ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz vorhanden (vgl. dazu Punkt 6.1).

## **5. Planungsstand zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung**

Vom 10.04.2017 bis 10.05.2017 wurde die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung mit zwei Gestaltungsplanvarianten durchgeführt. Diese Bebauungsvorschläge werden hier zur Erläuterung nochmals aufgegriffen.

Vorgelegt wurden zwei Gestaltungsplanvarianten. Beide Varianten bestehen aus 16 Grundstücken. Diese sind überwiegend zwischen 550 und 700 Quadratmeter groß, um den dörflichen Charakter der Umgebung aufzunehmen und eine Durchgrünung des Gebiets ermöglichen zu können. Insbesondere die größeren, im nordwestlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Fläche zur Errichtung von Doppelhäusern. Die Erschließung beider Varianten ist mit der Durchbindung der Bauertstraße mit einer Breite von sechs Metern an den Kegelplatz gleich. Beide Gestaltungspläne sehen die Anbindung des Fußwegs von der Juchstraße Richtung Süden zur neuen Straße ebenso vor wie die Verlängerung des Weges von der Ottwanger Straße nach Norden.

Die wesentlichen Unterschiede der Varianten I und II werden nachfolgend erklärt.

## 5.1. Gestaltungsplanvariante I

Unten ist der Gestaltungsplan der Variante I abgebildet. Darin sind Möglichkeiten dargestellt, wie die private Parkierung auf den einzelnen Grundstücken ausgeführt werden kann. Die zur Durchbindung des von der Juchstraße abzweigenden Fußwegs in Anspruch genommene Fläche des Flurstücks 3344 wird auf westlicher Seite an das bestehende Flurstück angehängen. Dadurch verkleinert sich das dort vorgesehene Baugrundstück um 108 m<sup>2</sup> auf 737 m<sup>2</sup>.



Abbildung 5: Bebauungsvorschlag Variante I

## 5.2. Gestaltungsplanvariante II

Durch die bei Variante I bereits beschriebene Möglichkeit, für die für den nördlichen Fußweg in Anspruch genommene Fläche Ersatz zu schaffen, entsteht ein Baugrundstück, welches keinen rechteckigen Zuschnitt aufweist. Um diesen rechteckigen Zuschnitt herzustellen, wird eine Änderung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen notwendig. Auf der dann entstehenden Restfläche kann ein Spielplatz mit einer Größe von rund 257 m<sup>2</sup> erstellt werden. Dadurch kann der derzeit im Plangebiet bestehende Kinderspielplatz in ähnlicher Lage neu erstellt werden, jedoch wird er kleiner als bisher. Die Grundstücke im nordwestlichen Planbereich werden in der Folge entsprechend kleiner ausgestaltet.



platz in der Ortsmitte bei der Betrachtung der ganzen Ortschaft besser zu erreichen als ein Spielplatz im Plangebiet. Darüber hinaus bietet die Verlagerung des derzeitigen Spielplatzstandortes in die Ortsmitte die Chance, das Areal um das alte Schulgebäude sinnvoll aufzuwerten.

Die überdurchschnittliche Größe der geplanten Baugrundstücke, die auch im Bebauungsplanentwurf beibehalten wird, bietet gerade jüngeren Kindern ausreichende Spielmöglichkeiten. Auch die aufgelockerte Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und großen Gärten trägt diesem Umstand Rechnung.

#### Nördliche Fußwegverbindung

Eine Anbindung der neuen Straße zum bestehenden Fußweg südlich der Juchstraße ist aufgrund von Einwendungen nicht möglich. Das benötigte Grundstück steht demnach nicht zur Verfügung. Eine alternative Wegeführung unter Umgehung dieses Grundstücks ist wegen der Verhältnisse vor Ort nicht möglich, sodass der Bau des Fußwegs nicht weiter verfolgt werden kann. Jedoch bietet dieser Fußweg im Gegensatz zum südlich geplanten Fußweg nur einen geringen Mehrwert für das Plangebiet. Die 108 m<sup>2</sup> große Fläche zum Ausgleich der mit dem Weg überplanten Grundstücksfläche entfällt ebenfalls.



#### 6.4. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert und variiert je Grundstück. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in gewissem Rahmen selbst zu wählen. Die Möglichkeit, verfahrensfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, erlaubt es den Eigentümern, die großen Grundstücke angemessen nutzen zu können, beispielsweise für Spielgeräte für Kinder.

#### 6.5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen sowie in der überbaubaren Fläche zulässig. Damit wird verhindert, dass rückwärtige Gartenbereiche für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

#### 6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Erreichung des Planungsziels einer lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei gedeckelt. Dies erlaubt die Errichtung von Einliegerwohnungen sowie bei Einzelhäusern einer weiteren, zusätzlichen Wohneinheit.

#### 6.7. Regenwassermanagement

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht möglich. Für tiefergehende Erläuterungen wird auf das Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik verwiesen. Zur Verringerung der möglichen Niederschlagswasserspitzen werden daher Retentionszisternen gefordert. Diese drosseln den Wasserablauf und entlasten somit die öffentlichen Kanalisationsanlagen.

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

Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich unter Kapitel 6 „Umweltbelange“. Auf die beigefügten Fachgutachten wird verwiesen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

### 7.1. Dachform, Dachgestaltung

Festgesetzt wird das Satteldach als zulässige Dachform, um den dörflichen Charakter der Bestandsbebauung in der Umgebung zu wahren. Versetzte Dachflächen sind dabei möglich. Ebenfalls zulässig ist das Pultdach. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt.

### 7.2. Fassadengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.

### 7.3. Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen. Ebenso sorgen sie für ein positives Erscheinungsbild. Die höhere Zaunhöhe zwischen Gebäude und Straße auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße sollen den Grundstückseigentümern eine angemessene Nutzung der Gartenfläche ermöglichen, da es sich um die Südseite der Grundstücke handelt.

### 7.4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Vorschrift zur Gestaltung der unbebauten Flächen soll bewirken, dass das natürliche Geländenniveau möglichst erhalten bleibt und keine zu hohen Stützmauern entstehen.

### 7.5. Stellplätze

Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, der über das Maß des in der Landesbauordnung geforderten Stellplatzschlüssels hinausgeht. Wohneinheiten mit einer Größe über 100 m<sup>2</sup> benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 100 m<sup>2</sup> werden 1,5 Stellplätze und bei unter 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz verlangt. Bei der Summe rechnerisch mögliche Kommazahlen werden aufgerundet.

Tabelle 1: Stellplatzschlüssel

<b>Größe der Wohneinheit</b>	<b>Erforderliche Stellplätze</b>
<50 m <sup>2</sup>	1
50-100 m <sup>2</sup>	1,5
>100 m <sup>2</sup>	2

Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels soll der übermäßigen Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr vorbeugen, sodass die Verkehrssicherheit und Fahrten von Rettungskräften nicht beeinträchtigt werden.

## 8. Umweltbelange

### Abwägung der Umweltbelange

Das Gebiet im mit einer Größe von ca. 1,31 ha umfasst den westlichen Teil des Ortskernes und ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit 0,195 ha ergibt sich eine Nettobaufläche von 1,115 ha. Durch die Festsetzung einer GRZ für Wohnanlagen (WA) mit 0.4 zzgl. der Anrechnung von 50% Nebenanlagen wird eine Flächenversiegelung für Wohnhäuser und Nebenanlagen von max. 0,669 ha ermöglicht. Zzgl. der geplanten Verkehrsfläche mit 0,195 ha ergibt sich für den Geltungsbereich eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,864 ha. Im Bereich der Bauertstraße und des Kegelplatzes besteht eine Flächenversiegelung von etwa 0,024 ha. Die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet beträgt somit 0,84 ha.

### *Vermeidung und Minimierung*

Zur Vermeidung und Minimierung sollten festgesetzt werden:

- Festsetzung von 4 Pflanzbindungen für Streuobstbäume
- 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
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe)
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten
- Befestigung der Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Berücksichtigung der geltenden WSG Rechtsverordnung

### *artenschutzrechtliche Vorgaben*

- Abgrenzung der Gefahrenbereiche durch Aufstellung für Reptilien und Amphibien unüberwindbare Schutzzäune entlang der westlichen Grenze des Plangebiet während der Bauphase

- Rodung der Bäume nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft (artenschutzrechtliche Beschränkung wegen Fledermäusen und Vögeln)
- Anpflanzung von Obstbäumen oder Sträucher zum Ersatz der entfernten Strukturen als Nahrungshabitat für Fledermäuse

### *Ergebnis*

Insgesamt kann nach Prüfung der umweltrelevanten Sachverhalte festgestellt werden, dass die Ausweisung eines Wohngebietes mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 0,84 ha zu einem Verlust fast aller bestehenden Strukturen im Plangebiet führt. Es entstehen insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter, welche durch entsprechende Maßnahmen zwar anteilig vermieden oder minimiert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden können. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein vollständiger Ausgleich jedoch nicht erforderlich.

### Artenschutz

Da für die Reptilienfauna und die Amphibienfauna keine besiedelten Habitate verloren gehen und einzelnen Individuen allenfalls eine baubedingte Störwirkung erfahren, sind für diese Artengruppe keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zur Vermeidung und Minimierung müssen die westlichen Eingriffsbereiche während der Bauphase zur Realisierung der Baugrundstücke mit einem Schutzzaun an der westlichen Grundstücksgrenze abgetrennt werden.

Im Hinblick auf die Vogelwelt wurde festgestellt, dass die im Planungsgebiet vorkommenden Habitate potentiell Sitzwarten und Brutmöglichkeiten bieten. Bei Einhaltung der entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungsfristen) und Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie der Anbringung von Nistkästen können die auftretenden negativen Auswirkungen kompensiert werden.

Im Hinblick auf die Fledermausfauna wurden wenige Einzelbäume mit Quartierpotential festgestellt, für welche aber keine indirekten oder direkten Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden konnten. Ebenfalls sind die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten. Die insektenreichen Gehölzbestände im Plangebiet haben einen hohen Stellenwert als Nahrungshabitat, weshalb durch Anpflanzung von Obstbäumen oder Sträuchern ein Ersatz angeboten werden muss.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Pflanzgebote und Einhaltung der Pflanzbindungen nicht zu erwarten.

#### Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG 025 (Rheinfelden, Tiefbrunnen I, 3 + 4). Die geltende Rechtsverordnung vom 02.12.2015 ist somit zu beachten.

#### Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich laut Flächennutzungsplan keine Altlastenflächen. Eine mögliche, naturgegebene Schwermetallbelastung wurde im angehängten Bodengutachten der Firma dplan vom 08.02.2017 überprüft. Demnach ist die Arsenkonzentration stellenweise geringfügig erhöht, was aber keine Umweltrelevanz darstellt. Alle weiteren Werte sind unauffällig. Für weitere Ausführungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

## **9. Erschließung**

Vorgesehen ist, die vorhandene Bauertstraße bis zur Straße Kegelplatz fortzuführen. Der in der Bauertstraße einseitig vorhandene Gehweg wird auf der südlichen Seite der neuen Straße ebenfalls fortgeführt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist insgesamt 7,5 m breit. Der vorhandene Fußweg von der Ottwanger Straße nach Norden wird an die neue Erschließungsstraße angebunden.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom wird neu hergestellt und erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme Bauert. Ein Erdgas-Leitungsnetz der bnNETZE ist in Adelhausen nicht vorhanden.

Die Abwasserentsorgungsinfrastruktur wird ebenfalls neu hergestellt. Notwendige Kanalaufdimensionierungen im in der Umgebung vorhandenen Bestandsnetz werden bereits durchgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort kann nach dem Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 09. Februar 2015 aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht durchgeführt werden.

## 11. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauert“ gehören mehreren privaten Eigentümern. Sie sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt werden. Hierzu ist ein Baulandumlegungsverfahren i. S. d. §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

Rheinfelden (Baden), 31.01.2018

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister