

SATZUNG

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
ADELHAUSEN, DORFMATTWEG

TEXTTEIL

Bebauungsvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 34 (4) und § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 und 5 BauNVO

Innerhalb der Grenzen dieser Abrundungssatzung wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

DORFGEBIET - MD gem. § 5 BauNVO.

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 5 (2) Nr. 5 bis 9 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 5 (3) BauNVO als Ausnahme aufgeführten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Abrundungssatzung sind.
2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im zeichnerischen Teil als Sichtfelder gekennzeichneten Bereiche sind von baulichen Anlagen über 0,8 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberkante, und von sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

**3. Anschluß an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1)
Nr. 11 BauGB**

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen entlang der K 6333 sind Zu- und Abfahrten aus Verkehrssicherheitsgründen unzulässig. Der bestehende Wirtschaftsweg ist hiervon ausgenommen.

**4. Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1)
Nr. 13 BauGB**

Im zeichnerischen Teil ist die bestehende 20 kV-Freileitung Rheinfelden - Adelhausen der Kraftübertragungswerke Rheinfelden AG mit Mastenstandorten und Leitungsschutzraumflächen gekennzeichnet. Da die Unterbauungshöhen stark variieren, ist eine Unterbauung jeweils im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Um aus städtebaulichen Gründen einen planerischen Ausgleich für das Auflösen der ursprünglichen, das Ortsbild entscheidend mitprägenden Ortsrandstrukturen bzw. für die Erweiterung von Bauflächen in den Außenbereich hinein mit der damit verbundenen Bodenversiegelung zu schaffen, sowie um die im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Grünfläche zu sichern und mit dem erhaltenswerten Obstbaumbestand abzustimmen, und um die beabsichtigten Dorfentwicklungsmaßnahmen entlang der K 6333 nicht zu entwerten, werden im zeichnerischen Teil Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Streuobstwiesencharakter festgesetzt.
- 5.2 Der derzeitige Streuobstbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen robuster und lokaltypischer Hochstammobstbäume zu ersetzen. Die Bestandsdichte darf einen Baum pro 150 m² nicht unterschreiten. Bei Neuanpflanzungen soll ein Pflanzabstand von mindestens 10 m eingehalten werden. Der Stammdurchmesser der zu pflanzenden bzw. zu ersetzenden Bäume muß mindestens 5 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdboden, betragen.

- 5.3 Pflege und Pflanzung der Obstbäume sind entsprechend dem dieser Abrundungssatzung beigefügten "Merkblatt für das Pflanzen von Hochstammobstbäumen" des Landratsamtes Lörrach durchzuführen. Hierbei ist der Pflege der nach I. 7 zu erhaltenden Obstbäume besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
- 5.4 Der offene Wiesencharakter mit seiner flächendeckenden Gras- und Kräuternarbe ist zu erhalten und eine Verbuschung frühzeitig zu unterbinden. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.
- 5.5 Wegeflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muß das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken vom Dorfmattheweg her. Einfriedigungen zur K 6333 und zum Dorfmattheweg sind unzulässig. Sonstige bauliche Anlagen sowie sonstige Nutzungen sind als Ausnahme dann zulässig, wenn der Charakter der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht nachteilig beeinflußt wird.
- 5.6 Auffüllungen sind in begrenztem Umfang nur im Bereich der Einmündung des Dorfmattheweges in die K 6333 möglich.
- 6. Pflanzgebote für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 73 (1) Nr. 5 LBO**
- 6.1 Pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach Maßgabe von I. 6.3 zu ersetzen. Mehrstämmige Pflanzungen gelten als 1 Baum. Die nach I. 6 zu erhaltenden Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 6.2 Zusätzlich sind an den durch Planeintrag im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen standortgerechte, großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach Maßgabe von I. 6.3 zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

- 6.3 Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muß mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden, betragen; hiervon ausgenommen sind Obstbaumpflanzungen. Damit ein Wurzelraumschutz gewährleistet werden kann, wird festgesetzt, daß um jeden nach I. 6.1 und 6.2 zu pflanzenden Baum eine Fläche von 8 m² unversiegelt und unverdichtet bzw. mit Materialien, die eine Regenwasserversickerung dauerhaft zulassen, anzulegen ist.

7. Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB und § 73 (1) Nr. 5 LBO

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang als lokaltypischer Hochstammobstbaum nach Maßgabe von I. 5.2 und 5.3 bzw. außerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als standortgerechter, großkroniger Laubbaum nach Maßgabe von I. 6.3 zu ersetzen. Erfordern Baumaßnahmen den Abgang, so kann dies ausnahmsweise gestattet werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gem. § 73 LBO i. V. mit § 34 (4) BauGB und § 9 (4) BauGB

1. Dachgestaltung gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Im Satzungsgebiet sind nur symmetrische Satteldachformen mit einer Mindestneigung von 34° zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sie von senkrechten Wandflächen abgeschleppt werden.

Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) bei Dächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind,
- b) bei Dachaufbauten und untergeordneten Dächern,
- c) wenn der vorhandene Bestand eine Abweichung aufweist,
- d) wenn die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird,
- e) bei einer vollflächigen Dachbegrünung mit einer Erd- oder Substratschicht inklusive Drainschicht von einer Aufbauhöhe von mindestens 7 cm (ökologischer Schutzbelag),
- f) bei landwirtschaftlichen Nutzgebäuden.

1.2 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur kleinteilige, unglasierte (nichtglänzende) Ziegel oder Dachsteine von naturroter bis rotbrauner Farbe zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen (z. B. Dachgauben, Garagendächer) und Dachbegrünungen. Ausnahmen können bei der Eindeckung von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden zugelassen werden.

1.3 Solaranlagen sind als Ausnahme zulässig.

2. Fassadengestaltung gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Für die Fassadenoberflächen sind nur Putz und/oder Holz zulässig; hiervon ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile. Ausnahmen können bei landwirtschaftlichen Nutzgebäuden zugelassen werden.

2.2 Schwarze, grelle und glänzende (reflektierende) Farben sowie Glasbausteine sind unzulässig. Solaranlagen an untergeordneten Fassadenteilen sind als Ausnahme zulässig.

3. Einfriedigungen gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

3.1 Die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf maximal 0,8 m über der zugeordneten Fahrbahnoberkante liegen. Hier von ausgenommen sind untergeordnete Einfriedigungsteile.

3.2 Die Höhe der Einfriedigungen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß I. 5 darf maximal 0,8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Einfriedigungsteile und Einfriedigungen aus standortgerechten Laubgehölzen.

3.3 Einfriedigungen aus Stacheldraht oder Koniferen sind unzulässig.

4. Außenantennen gem. § 73 (1) Nr. 3 LBO

Parabolantennen mit einem Durchmesser von über 0,8 m sind auf dem Dach oder an der Fassade unzulässig.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen gem. § 73 Nr. 5 LBO

- 5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Hof- und Verkehrsflächen, der Stellplätze und der Terrassenflächen als zusammenhängende, unversiegelte Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.
- 5.2 Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände mehr als 1,0 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

Rheinfelden, den 13.06.1991

Entwurf:
Stadtbauamt Rheinfelden
RBM Lindner



Rheinfelden, den 13. Juni 1991

Bürgermeisteramt

