

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 ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Werden Gebäude als Doppelhaushälfte einseitig ohne Grenzabstand errichtet, ist daran anzubauen.

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.

Stellplätze, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 I Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Flächen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Geländeaufschüttungen sind dort nicht zulässig. Einfriedungen können zugelassen werden, sofern sie ohne Sockel ausgeführt werden und die Retentionsfunktion nicht beeinträchtigen.

6. 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. Sie 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.

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

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

8. Regenwassermanagement (§ 9 I Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 2 m³ je 100 m² 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.

Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser mittels Rohrleitungen oder offenen Rinnen bzw. Mulden in den Graben südlich des Plangebiets ist nicht zulässig.

9. 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:

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 verlorengehenden 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. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
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 (Grundsatz) von 48 m³ 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 Rheinfelden vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vorn 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.

Rheinfelden (Baden), xx.xx.2019

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister