

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### 1.1 Grundfläche

Die maximale Grundfläche pro Hauptgebäude im Teilbereich A beträgt 150 m<sup>2</sup>.  
Im Teilbereich B richtet sich die maximale Grundfläche nach § 34 BauGB.

#### 1.2 Anzahl der Vollgeschosse

Festgesetzt sind im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse.

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

Ausschließlich für Teilbereich A gilt:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen können außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

### **3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Festgesetzt ist eine private Grünfläche. Bauliche Anlagen mit Ausnahmen von Einfriedungen sind dort ausgeschlossen.

### **4. Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB<)**

Anfallendes Niederschlagswasser ist der Versickerung zuzuführen. Sollte dies nicht umsetzbar sein, sind Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> angeschlossener Versiegelungsfläche vorzusehen.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und IV BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

- Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.
- Unbebaute Flächen sind von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünflächen zu unterhalten.
- Die festgesetzten privaten Grünflächen mit 1.280 m<sup>2</sup> sind als Zierrasen (anzusäen und) zu bewirtschaften.

#### Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Herstellung von Magerwiesen mittlerer Standorte bzw. FFH-Mähwiesen auf der Gesamtfläche der Flurstücke Nr. 2389, 2390 und 2914 sowie einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3273 (alle auf Gemarkung Adelhausen). Die Maßnahme ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Grundstückseigentümer sowie der zuständigen Naturschutzbehörde zu sichern.

Die Vegetationsentwicklung auf den Mähwiesen ist durch eine Vegetationsaufnahme nach Braun-Blanquet vor der Erstherstellung der Flächen sowie im Juni des 1., 3. und 5. Jahres nach der Einsaat zu kontrollieren und zu dokumentieren

## **6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB**

- Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind 13 Einzelbäume zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzliste unter dem Punkt „Hinweise“ zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).
- Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen für 8 Einzelbäume eingetragen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) gemäß der Pflanzliste unter dem Punkt „Hinweise“ zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

## **Hinweise**

### **Pflanzliste:**

#### Obstbäume

Äpfel: Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio  
Birnen: Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne  
Kirschen: Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische  
Nussbäume: Walnuss

#### Sträucher z. B.:

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel, heimisch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball, heimisch
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Holunder, heimisch

### **Artenschutzrechtliche Vorgaben / nachrichtlicher Hinweis:**

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind die folgenden Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen durch eine ökologische Baubegleitung begleitet werden.
- Anlage von zwei Totholzpyramiden auf der im Norden und Osten des Baugebiets festgesetzten Grünfläche aus 6 zu fällenden Obstbäumen (Auswahl der Bäume siehe Artenschutzgutachten). Hierfür werden jeweils 3 Baumstämme aus dem Plangebiet gesichert und die Stammfüße ca. 0,5 m tief eingegraben sowie die Stammenden mit einem Spangurt oder Stahlseil zusammengebunden. Die stehenden Baumstämme mit den Baumhöhlen stehen dann sowohl Spechten als Nahrungshabitat als auch für Fledermäuse und Totholzkäfer als Habitat zur Verfügung. Die Totholzpyramiden sind so anzulegen, dass die Höhlen frei anfliegbar und vor Niederschlag geschützt sind. Sie müssen für insgesamt 10 Jahre gesichert werden.
- Zudem müssen im Plangebiet drei Vogelnistkästen (Nisthöhlen 1B Fluglochweite 32 mm) und zwei Fledermauskästen (1 Fledermaushöhle 2F (universell) und 2 Fledermausflachkästen 1FF) angebracht werden.
- Bei Abbruch von Schuppen und Scheune Aufhängen von Fledermauskästen im näheren Umfeld des Plangebietes. Diese sollten aus 2 Fledermaushöhle 2F (universell) und 2 Fledermausflachkasten 1FF bestehen.
- Die Fällung der Totholzbäume ist außerhalb der Schwärmzeit von Hirschkäfern und in Kombination mit dem Schutz von Vögeln und Fledermäusen von Anfang Dezember bis Ende Februar vorzunehmen und bauökologisch zu begleiten. Die für Käfer wichtigen Baumstrukturen sind zuvor von der Baubegleitung zu markieren bzw. dem Rodungsteam zu erläutern. Die relevanten Stammteile müssen zur weiteren Verwendung als Totholzpyramide schonend aussortiert und am Baustellenrand abgelegt werden.
- Der Abbruch des Schuppens muss innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) oder nach einer erneuten Kontrolle durch eine Fachkraft durchgeführt werden. Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren außerhalb von Gebäuden des Eingriffsbereiches.

- Die Fällung der Gehölze muss aufgrund der Vorgaben bezüglich der Avifauna innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Zeitraum: Dezember bis Ende Februar). Aufgrund der nicht auszuschließenden Nutzung als Winterquartier muss in den Herbstmonaten (September / Oktober) jedoch eine erneute Untersuchung der betroffenen Bereiche (Höhlen) stattfinden. Sollten keine Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden können, müssen die Bereiche unverzüglich verschlossen werden, um eine spontane Besiedelung zu vermeiden. Können jedoch Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden, müssen an warmen Abenden ebenfalls im Herbst Ausflugebeobachtungen durchgeführt werden. Nachdem die Tiere ausgeflogen sind, müssen die Einflugmöglichkeiten in den folgenden Nachtstunden unverzüglich verschlossen werden. Alternativ können Bäume mit einem Fällaggregat schonend zu Boden gebracht und dort mindestens einen Tag bei wärmeren Temperaturen belassen werden, damit eventuell vorhandene Fledermäuse die Höhlen verlassen können.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sollten vermieden werden, da so eine mögliche Störung potentiell darin befindlicher Fledermäuse vermieden werden kann.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

#### **Hinweise zum Monitoring aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom 18.11.2020:**

Besondere Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind nicht erforderlich. Nach Abschluss der Bauarbeiten sowie in regelmäßigen Abständen sind folgende Vorgaben überprüfen:

- die Umsetzung der geforderten Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume.
- die Herstellung von Zierrasen auf der festgesetzten privaten Grünfläche.
- die Herstellung von vier FFH-Mähwiesen auf den Grundstücken Flst. Nr. 2390, 2914, 2389 und 3273, Gemarkung Adelhausen.
- die Herstellung von zwei Totholzpyramiden.
- Überwachung der max. zulässigen Flächenversiegelung.
- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wegen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten.
- die fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens.

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2025 vorgesehen werden.

#### **Hinweis der Netze BW GmbH aufgrund Stellungnahme vom 30.06.2020:**

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungsanlage sind nur Bäume dritter Ordnung (bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen, um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden. Wir bitten dies bereits bei der Pflanzenwahl zu berücksichtigen.

Weiterhin weisen wir bereits heute darauf hin, dass ein Kraneinsatz zur Errichtung von Gebäuden nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist und etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung vom Bauherrn zu tragen wären. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird,

Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen.

Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden.

**Hinweis der ED Netze GmbH aufgrund Stellungnahme vom 05.08.2020:**

Alle Bauvorhaben im Schutzbereich der Freileitung müssen uns zur Prüfung der geforderten Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Oder die betreffenden Planer können sich vorab mit uns in Verbindung setzen um die Abstände zu klären (vor Baueingabe).

**Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) aufgrund Stellungnahme vom 16.07.2020:**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unterjuras, welche im nördlichen Bereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der nicht auszuschließenden Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Hinweis des Landratsamts Lörrach aufgrund Stellungnahme vom 30.07.2020:**

**Abwasserbeseitigung**

Da das Vorhaben in einem Bereich mit einer geringen bis sehr geringen Bodendurchlässigkeit liegt, empfehlen wir im Vorfeld ein geotechnisches Gutachten durchzuführen um die Umsetzbarkeit einer Versickerungsanlage zu prüfen.

**Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Rheinfelden (Baden), 23.08.2021

  
Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

