

## Planungsrechtliche Festsetzungen 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

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

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird festgesetzt als:

Mischgebiet (MI), gem. § 6 BauNVO

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe i.S.v. § 4 (3) Nr.4
- Tankstellen i.S.v. § 4 (3) Nr.5
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) Nr. 2

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1 ) Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

#### 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).

#### Geschossflächenzahl

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

#### Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO ist festgesetzt auf Z = II

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist vom eingeebneten Gelände bei allseits 2-geschossigen Gebäuden mit 7,0 m als max. Gebäudehöhe festgesetzt:

Doppelhäuser sind mit derselben First- und Traufhöhe auszubilden.

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

### 3. Bauweise (§ 9 (1 ) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

## **5. Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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.

Rheinfelden (Baden), 07.09.2017

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister