Planungsrechtliche Festsetzungen 4. Änderung des Bebauungsplans „Stadtgebiet - Teilbereich IV“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

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

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücke gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO. Für die zulässigen Nutzungen in den Gebieten gilt:

1.1 Kerngebiet

1.1.1 Von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.2 Von den Einzelhandelsbetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Baumärkte und Gartenmärkte nicht zulässig.

1.1.3 Tankstellen sind weder im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO noch ausnahmsweise nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.1.4 Wohnungen sind oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.2 Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der max. Gebäudehöhe (GH) in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.1 Bestimmung der Gebäudehöhe (GH)

2.1.1 Im MK wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der höchsten Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Kapuzinerstraße und der höchsten oberen Dachbegrenzungskante.

2.1.2 Im MI wird die Gebäudehöhe gemessen zwischen der höchsten Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Seidenweberwegs und der höchsten oberen Dachbegrenzungskante.

2.1.3 Technische Aufbauten wie Aufzugstürme, Kamine und Lüftungsanlagen dürfen auf maximal 10 % der Grundfläche des obersten Geschosses die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

3.2 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.

3.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Ziff. 3 sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen für zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

7. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 3 m über der Straßenoberkante der Kapuzinerstraße von jeglicher Überbauung freizuhalten.

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt für die technischen Dachaufbauten gem. Ziff. 2.1.3 entsprechend, soweit dies mit ihrer Funktion vereinbar ist.

9. Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 , 25a und 25b BauGB, § 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

Soweit in der Planzeichung Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt sind, ist jeweils ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher, vorzugsweise heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste unter **Hinweise**, jeweils in der Qualität Solitär oder Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, 4 x verschult, mit Ballen). In begründeten Fällen kann der Baumstandort um bis zu 5,0 m verschoben werden.

10. Hinweise

Pflanzliste

Bäume: Zulässig sind nur standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer platanoides `Columnare´ Typ1,2,3	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer platanoides `Cleveland´	Spitz-Ahorn, kegelförmige Sorte
Acer platanoides `Olmsted´	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur Erle
Amelanchier arborea `Robin Hill´	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus `Lucas´	Hainbuche, säulenförmige Sorte
Liriodendron tulipifera `Fastigiata´	Säulenförmiger Tulpenbaum
Prunus padus `Schloss Tiefurt´	Trauben-Kirsche, Sorte
Prunus sargentii `Rancho´	Zierkirsche, säulenförmig
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Stadtbirne
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche, heimisch
Quercus robur `Fastigiata Koster´	Schmale Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia `Monophylla´	Einblättrige Robinie
Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere, säulenförmige Sorte
Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere, kegelförmige Sorte
Sorbus intermedia `Browers´	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca `Fastigiata´	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata `Rancho´	Amerikanische Stadtlinde

„Rheinfelder Liste“

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Rheinfelder Sortimentsliste")		
nahversorgungsrelevant*	**zentrenrelevant**	**nicht-zentrenrelevant**
Getränke	Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe, Wohnaccessoires	Bad- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren	Bauelemente, Baustoffe
Pharmazeutika (Apothekerwaren)	Schnittblumen	Beleuchtungskörper
Zeitschriften / Zeitungen	Bücher / Druckerzeugnisse	Beschläge, Eisenwaren, Gitter
	Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel	Bodenbeläge, Teppiche
	Elektrokleinartikel (ohne Großgeräte)	Bootszubehör
	Fotogeräte und Fotowaren, Videogeräte, Bilder / Bilderrahmen	Büromöbel
	Glas, Porzellan / Keramik, Devotionalien	Campingartikel, Zelte, Zubehör
	Haushaltswaren, Hausrat, Hohl- und Stahlwaren	Computer
	Kosmetika, Parfüm	Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Geschirrspüler, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner
	Kürschnerwaren	Erde, Torf
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme, Stoffe und Nähzubehör	Farben, Lacke
	Lederwaren und Galanteriewaren	Fliesen
	Musikinstrumente und Zubehör	Fahrräder und Zubehör
	Optik und Akustik	Gartenhäuser, -geräte
	Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken	Haus- und Heimtextilien, Bettwaren/Bettwäsche, Matratzen/Roste, Gardinen und Gardinenzubehör
	Reformwaren	Herde, Öfen
	Sanitätswaren	Holz, Naturhölzer
	Schmuck, Gold- und Silberwaren	Installationsmaterial (Elektro und Sanitär)
	Schuhe und Zubehör, Fumituren	Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze (ohne Kinderbekleidung)
	Spielwaren	Kfz-Zubehör
	Sportkleinartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräte)	Küchen, Badeinrichtungen
	Tonträger / Bildträger (bespielte und unbespielte)	Möbel, Gartenmöbel
	Uhren	Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße
	Unterhaltungselektronik (braune Ware), Telekommunikationsgeräte,Mobiltelefone	Rollläden, Markisen
	Wasch- und Putzmittel	Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör
	Waffen, Jagdbedarf, Reiten, Angeln	Zäune
		Zooartikel / Tiernahrung, Tierpflegeprodukte
Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.		

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfelden (Baden), 18.05.2017

Rheinfelden, 13.10.2017

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister