

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.

6. Hinweise

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von pleistozänen Lockergesteinsablagerungen aus Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Oberen Muschelkalks an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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 Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter 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. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

bn Netze GmbH

Im Verfahrensgebiet sind Hausanschlussleitungen für Erdgas und Wasser verlegt. Wir weisen darauf hin, dass eine Überbauung dieser Leitungen gemäß § 8 Abs. 1 NDAV i. V. m. DVGW-Regelwerk G 459/1, G 462/1, G 462/11 (Erdgasversorgung) und § 10 Abs. 3 AVBWasserV (Wasserversorgung), sowie den einschlägigen Regeln der Technik (DIN, DVGW), ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht zulässig ist. Gemäß § 53 Abs. 4 Satz 2 LBO ist daher eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnissgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich. Dies gilt auch für den Abbruch oder Teilabbruch von bestehenden Gebäuden.

Rheinfelden (Baden), 11.01.2018

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister