

Stadt Rheinfelden (Baden)

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.01.2024

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Friedrichstraße“

- Behandlung der in der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

RP FR – Umwelt

- Hinweise auf Störfallvorsorge
→ BPL geht insgesamt auf Problematik ein und trifft regulierende Festsetzungen zur Vorsorge (feinsteuernde Festsetzungen in Art/Maß der baulichen Nutzung)

RP FR – Denkmalschutz

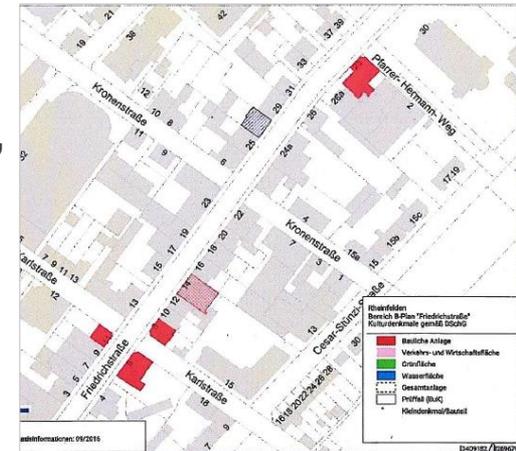
- Hinweis auf Übernahme der Kulturdenkmale und Prüffall
→ nachrichtliche Übernahme in Plan/Bebauungsvorschriften, Prüffall nur in Bebauungsvorschriften

RP FR – LGRB

- übliche geotechnische/allgemeine Hinweise
→ Übernahme in Hinweise

Evonik

- Hinweise auf Lärmbeeinträchtigungen und Störfallproblematik, Erhöhung Publikumsverkehr/Einwohnerdichte darf nicht signifikant erhöht werden
→ BPL geht insgesamt auf Problematik ein und trifft regulierende Festsetzungen zur Vorsorge (feinsteuernde Festsetzungen in Art/Maß der baulichen Nutzung)



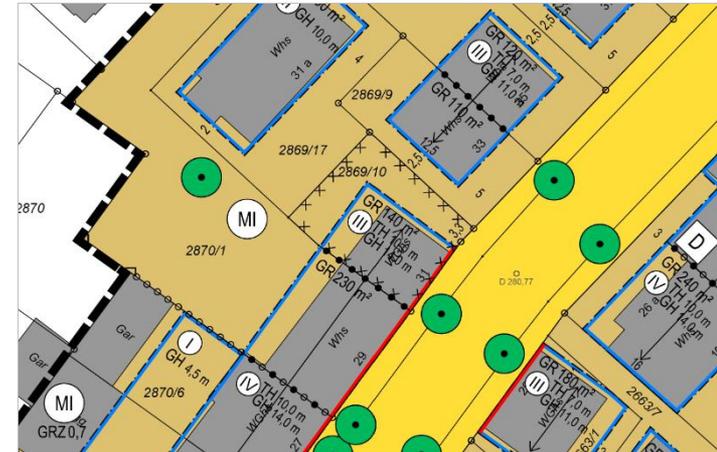
Handelsverband

- lebendige Innenstadt wird über gute Durchmischung erreicht (EZH/Gastro/Dienstleistung/Kultur), Nachfrage für VK 200 und 400 m² ist da, Zusammenlegung kleinerer Flächen wünschenswert
 - Feinsteuerung hinsichtlich nahversorgungsrelevanter/zentrenrelevanter/nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie zu Vergnügungsstätten und Gastronomie soll Belegung mit attraktivem EZH fördern
 - Festsetzung von Mindest-VK sind nach geltender Rechtsprechung nicht möglich
- Baumaßnahmen sollen auf Zeit nach Corona und Wiedereröffnungsmaßnahmen verschoben werden
 - Stellungnahme ist zwischenzeitlich überholt



LRA – Grundwasser und Boden

- Hinweis auf Altlast „B-Fall (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz“ auf Flst.-Nr. 2869/10
 - Berücksichtigung
 - nachrichtliche Übernahme in Plan und Text



LRA – Immissionsschutz

- Empfehlung, Lärmfestsetzungen um Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zu ergänzen
 - keine Berücksichtigung
 - im maßgeblichen „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird auf diese Festsetzung seit aktueller Version 2021 bewusst und mit nachvollziehbarer Begründung verzichtet
 - Luftaustausch ist keine originäre Aufgabe des Lärmschutzes und wird über eingeführte technische Baubestimmungen gewährleistet
 - Verzicht hat den Vorteil, dass die Lüftungsanforderungen dynamisch nachgewiesen werden können

LRA – Naturschutz und Landschaftspflege

- Empfehlung, Fassadenbegrünung in Bebauungsvorschriften aufzunehmen
 - wird nicht gefolgt
 - Plangebiet liegt zentral und ist innerstädtisches Bestandsgebiet mit grenzständiger (Blockrand-)bebauung
 - Gehwegbereiche sind bereits in weiten Teilen schmal bemessen und durch Grenzbebauung und straßenbegleitende Alleebäume/Parkstände beengt
 - bodengebundene Begrünung würde Gehwegraum zusätzlich einengen
 - Begrünung müsste wiederkehrend zurückgeschnitten werden, um zu starkes Auswachsen der Pflanzen zu vermeiden und hindernis-/barrierefreie Begehbarkeit zu gewährleisten, was der gewünschten Be-/Durchgrünung und Durchwanderbarkeit für Arten entgegensteht
 - Fassadenbegrünung an Rückseiten der Gebäude auf Grund verdichteter Bebauung und räumlicher Enge sowie enger Baufenster ebenfalls erschwert

RP FR – Umweltschutz

- keine Bedenken aus störfallrechtlicher Sicht gegen B-Plan

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Art der baulichen Nutzung

- ausreichende Bestandserhebung, Vorliegen und Sinnhaftigkeit der Ausweisung von MI wird bezweifelt
 - wird nicht gefolgt
 - Bestandserhebung wurde in ausreichendem Maß durchgeführt
 - Festsetzungen wären in der Tiefe sonst nicht möglich gewesen
 - Begründung stellt fest, dass Plangebiet stark wohnlich geprägt ist; gewerbliche Nutzung fast ausschließlich in EG, wohnliche Nutzung überwiegt in OG und DG
 - planerisches Ziel auf Grund Störfallproblematik und Einschränkung zusätzlicher Wohnnutzung innerhalb Störfallradien ist, mittel- bis langfristig wohnlichen Anteil auf Bestand einzufrieren bzw. zukünftig zu reduzieren, MI kann dies auf Genehmigungsebene leisten
 - stadtentwicklerische und baurechtliche Herausforderung in aufgesiedeltem zentralen Bestandsgebiet → B-Plan versucht, Problematik immissionsschutzrechtlich/städtebaulich/eigentumsrechtlich in den Griff zu bekommen und rechtssicher umzusetzen
 - MK ist für Evonik unstrittig, findet weiterhin Anwendung
 - MI findet auf Grund der in Innenstädten üblichen hohen Wohnanteile einerseits und gleichwertiger Gewichtung von Wohnen und Gewerbe andererseits richtigerweise Anwendung; gewünschte nutzerische/soziologische Durchmischung und Parität kann über MI gesichert werden

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Art der baulichen Nutzung

- ausreichende Bestandserhebung, Vorliegen und Sinnhaftigkeit der Ausweisung von MI wird bezweifelt, Wohnnutzung soll auch in OG ausgeschlossen werden
 - wird nicht gefolgt
 - ohne Vorliegen eines B-Planes wird Baugenehmigungsbehörde Entscheidung erschwert, da Bebauung und Nutzung nach § 34 BauGB (Einfügen/Ermessen) entscheiden
 - gesamtes Plangebiet ist überwiegend wohnlich geprägt, sodass (weitere) kleinflächige bzw. untergeordnete Wohnnutzung nicht zwingend untersagt werden könnte
 - Aufstellung eines B-Planes und Festsetzung eines MI bzw. MK sind in mehrererlei Hinsicht und im Sinne der Evonik zielführend
 - Ausschluss von Wohnungen in OGs wird als nicht zielführend und auf Grund unterschiedlicher Geschossigkeiten/Höhen als nicht quergerecht erachtet
 - spiegelt Bestand nicht wieder und unterstützt städtebaulich/nutzerisch/soziologisch gewünschte Durchmischung nicht
 - Vorrangigkeit der Innenentwicklung wird konterkariert
 - weitere Einschränkungen gegenüber Bestand sind aus Sicht der Stadt für EigentümerInnen nicht hinnehmbar und im Hinblick auf evtl. Verhinderungsplanung keine Option

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Art der baulichen Nutzung

- ausreichende Bestandserhebung, Vorliegen und Sinnhaftigkeit der Ausweisung von MI wird bezweifelt, Wohnnutzung soll auch in OG ausgeschlossen werden
 - wird nicht gefolgt
 - Wahl MI und MK begründet sich auch aus rechtskräftigen B-Plänen
 - Baugesuche, Kenntnissgaben etc. wurden/werden bis zur Rechtskraft des vorliegenden B-Planes hiernach beurteilt
 - daher liegt analoge Anwendung dieser Gebietsarten nahe und wird als zielführend erachtet

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Art der baulichen Nutzung

- Empfehlung zur Festsetzung von MU
 - wird nicht gefolgt
 - Anwendung MU wurde geprüft, scheidet aber auf Grund des fehlenden Dreiklanges aus (Wohnen – Unterbringung von Gewerbebetrieben – soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss)
 - Wohnliche/gewerbliche Nutzung liegt unbestritten im Bestand vor
 - im Bestand vorhandene soziale, kulturelle oder andere Einrichtung liegt jedoch allenfalls im südlichen Bereich vor (Altes Rathaus und Tafelladen) vor, wird aber aus vorliegenden Gründen nicht festgesetzt
 - Ausweitung auf restliche Teilbereiche/Festsetzung eines zusammenhängenden, großen MU beidseits entlang Friedrichstraße ist auf Grund Hauptverkehrsstraßen nicht unbedingt rechtssicher möglich
 - Schaffung sozialer/kultureller/anderer Einrichtungen ist nicht absehbar, weshalb nicht sichergestellt werden kann, ob für MU notwendiger Gebietscharakter überhaupt hergestellt werden kann
 - Charakter MI erscheint auf Grund praktischer Anwendbarkeit auf Baugenehmigungsebene machbar
 - MU scheidet daher begründet aus

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Maß der baulichen Nutzung

- Empfehlung zur Festsetzung von MU
 - wird nicht gefolgt
 - weitere Beschränkungen, als die bereits getroffenen, stehen nicht im Verhältnis zu einer angemessenen Planung und liegen nicht im öffentlichen Interesse
 - weitere Reduzierung als auf und in Teilen unterhalb Bestand ist nicht notwendig, wird rechtlich schwierig gesehen und stellt aus Sicht der Stadt Verhinderungsplanung dar
 - Interessen von Stadt/EigentümerInnen/Bürgerschaft und somit Öffentlichkeit im Ganzen stehen den Interessen eines Gewerbetreibenden gegenüber und werden im Sinne der Abwägung öffentlicher und privater Interessen untereinander und gegeneinander zumindest in diesem Punkt über Interessen der Evonik gestellt
 - Klarstellung, dass durch B-Plan nicht nur Ziele der Evonik vorangetrieben/gesichert werden sollen, sondern insgesamt vor allem und vornehmlich eine zukunftsgerichtete/-fähige Stadtentwicklung und städtebaulichen Ordnung im Interesse der Allgemeinheit/Öffentlichkeit/Gemeindevertretung erfolgen kann (Steuerung Vergnügungsstätten/EZH/Gastronomie)

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Maß der baulichen Nutzung

- Empfehlung zur Festsetzung der Gebäudehöhen über NüNHN
 - wird nicht gefolgt
 - ist in neuen Plangebietten erforderlich, da nur hierüber Bestimmtheit erreicht werden kann
 - bei voll erschlossenem Bestandsgebiet mit Bestandsstraßen/-gehwegen an sich bestimmt genug und auch ohne Einschrieb Höhenlage rechtssicher
 - der Bestimmtheit dienende, redaktionelle Ergänzung zum unteren Bezugspunkt in Ziffer 1.2.1.2 der textlichen Festsetzung erfolgt dennoch
 - informell/redaktionell werden zudem vorhandenen Kanaldeckelhöhen in Planzeichnung aufgenommen

Lärmschutz Gewerbelärm

- nähere Auseinandersetzung mit Gewerbelärm der Evonik wird vermisst
 - Kenntnisnahme
 - kein Anlass zur Untersuchung der gewerblichen Lärmsituation für B-Plan
 - Aufstellung führt sicher nicht zu neuen Konflikten mit gewerblicher/industrieller Nachbarschaft
 - Plangebiet hat gleiches Schutzniveau wie bisher, hieran ändert sich nichts
 - im direkten Umfeld des Plangebietes liegen weitere schutzbedürftige Nutzungen mit mindestens gleichem Schutzniveau, zu denen bereits Rücksichtnahmepflichten bestehen → neue Lärmkonflikte werden durch B-Plan nicht begründet

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Seveso-III-Richtlinie

- Empfehlung zur Anwendung des SEK 2023 bzw. 2024
 - wird in Teilen gefolgt
 - SEK stellt Abwägungshilfe für Stadt dar
 - maßgebliche Erwägungen aus Neufassung SEK werden aus Sicht der Stadt im B-Plan berücksichtigt
 - aus Neufassung SEK ergeben sich keine durchgreifenden, neuen Gesichtspunkte, die gegen vorliegenden B-Plan sprechen
 - fragliche Flächen sind auch im aktuellen Entwurfsstand 2023/2024 als gemischte Bauflächen vorgesehen
 - städtische Planung führt auf Grund Bestand und Gemengelage nicht zu signifikanter Risikoerhöhung im Umfeld der Störfallbetriebe
 - Auflösung der seit langem gewachsenen Gemengelage ist nicht möglich

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Seveso-III-Richtlinie

- Empfehlung/Prüfung von Festsetzung geeigneter Maßnahmen des baulichen/technischen (passiven) Störfallschutzes für künftige Bauvorhaben (Neubau/Änderung)
 - wird in Teilen gefolgt
 - Stadt hat weitere Risikominimierung durch passive Schutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Gebäuden durch externe Fachleute prüfen lassen
 - Festsetzung solcher Maßnahmen ist aus verschiedenen Gründen unmöglich
 - passive Schutzmaßnahmen an Wohngebäuden sind aus technischen/sonstigen Gründen auf Grund fehlender ausreichender Schutzfunktion nicht geeignet
 - Schwierigkeiten bei Alarmierungsmaßnahmen durch Betrieb (zeitliche Dimension/Windgeschwindigkeiten)
 - nicht umsetzbare/zumutbare Absicherung eines Wohngebäudes durch komplett technische Belüftung auf Grund des sehr großen Aufwandes
 - Unzweckmäßigkeit von Festverglasung an Fassaden in Richtung der Betriebe (ungleiche Verteilung von Schadstoffen, nachteilige Verwirbelungseffekte)
 - Umsetzung organisatorischer Maßnahmen oder Verteilen von Informationen sind üblich und sinnvoll (bspw. Aufklärung über richtiges Verhalten bei Störfall)
 - kann aber nicht im B-Plan festgesetzt werden
 - Prüfung/Erarbeitung zweckmäßiger Maßnahmen im Rahmen SEK-Fortschreibung (insbesondere mögliche Frühwarnsysteme)

RAe Baumeister in Vertretung der Evonik

Seveso-III-Richtlinie

- Forderung, dass keine weitere Erhöhung der Einwohnerdichte erfolgen darf
 - wird in Teilen gefolgt
 - Einwohnerdichte soll gemäß SEK Anhaltspunkt für mögliche weitere Nachverdichtungen geben
 - für die Einwohnerdichte wird der raumordnerische Durchschnittswert von **80 EW/ha** für ein Mittelzentrum herangezogen, der aus verschiedenen Gründen nicht gegen vorliegende Planung spricht
 - ist kleinräumig nicht für jeweils einzelne Quartiere abzubilden, da auch angrenzende Freiflächen diesen Durchschnittswert absenken
 - innerhalb des Radius von 850 m leben derzeit ca. 7.000 EW auf 127 ha
 - entspricht **55 EW/ha** (deutlich **unter** Durchschnittswert)
 - Überschreitung dieses Wertes ist nicht zu erwarten

Klarstellende Ergänzung Ziffer 1.2.1.2

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) gilt die Oberkante des nächstgelegenen Gehweges, **gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel zum Gehweg**. Grenzt ein Grundstück/**Gebäude** an zwei Gehwege (Eckgrundstück), ist die Gehwegoberkante maßgeblich von der die Erschließung erfolgt.



Stadt Rheinfelden (Baden)

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.01.2024

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Friedrichstraße“

- Behandlung der in der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Haben Sie Fragen?**

- 1. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Stellungnahmen und Lösungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen (§ 4 Abs. 2 BauGB) zugestimmt.**
- 2. Der Bebauungsplan „Friedrichstraße“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

- dem fortschreitenden Trading-Down-Prozess soll entgegengewirkt werden
- übergeordnete Stadtentwicklungskonzepte sollen zur Anwendung kommen und umgesetzt werden (Seveso-III-Richtlinie, EZH und Vergnügungsstätten)
- Störfallproblematik wird zunehmend aktueller und zum Thema für die verbindliche Bauleitplanung (BPL)
- Wunsch nach Sicherung des historischen Gebäudebestandes (städtebaulich/architektonisch/nutzungsbezogen)
 - in großen Teilen besteht kein Denkmalschutz, daher Sicherung über BPL

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der gewünschten Einzelhandelsnutzungen basierend auf vorliegenden Konzepten
→ Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses
- Regelungen zu Einzelhandelssortimenten anhand der Sortimentslisten und des Märkte- und Zentrenkonzeptes von Lademann und Partner aus dem Jahr 2017
- Regelungen zu Vergnügungsstätten anhand des Vergnügungsstättenkonzeptes der GMA aus dem Jahr 2019
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften zur Eindämmung unerwünschter Strukturveränderungen im zentralen Versorgungsbereich
- Einschränkung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Störfallproblematik:
 - baulich und nutzungsbezogen über Feingliederung der Gebietstypen
 - Festsetzung Baufenster und Maß der baulichen Nutzung nah am Bestand
- Sicherung des historischen Gebäudebestandes und des Stadtbildes über Erlass örtlicher Bauvorschriften nach heutigen gestalterischen/rechtlichen Standards

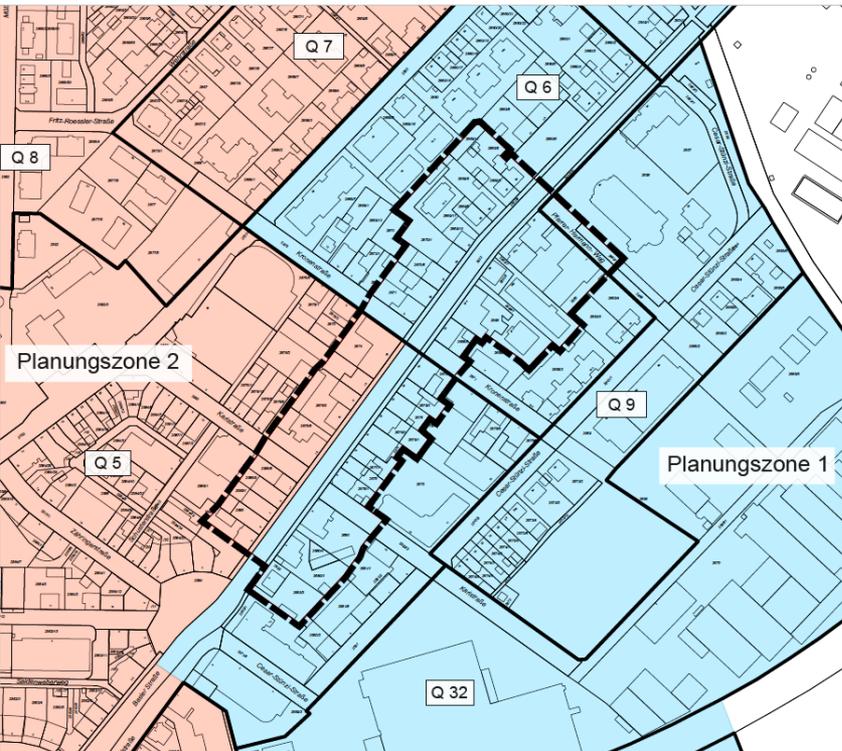


aus Darstellung des FNP entwickelt → keine Änderung notwendig



- S 01 „Stadtmitte“ mit Rechtskraft vom 15.06.1966
- S 03 „Stadtgebiet Teilbereich V“ mit Rechtskraft vom 15.12.1966
- S 03 „Neufassung Stadtgebiet Teilbereich V“ mit Rechtskraft vom 22.12.1981 in seiner 1. Änderung vom 05.04.1995 (Rechtskraft)

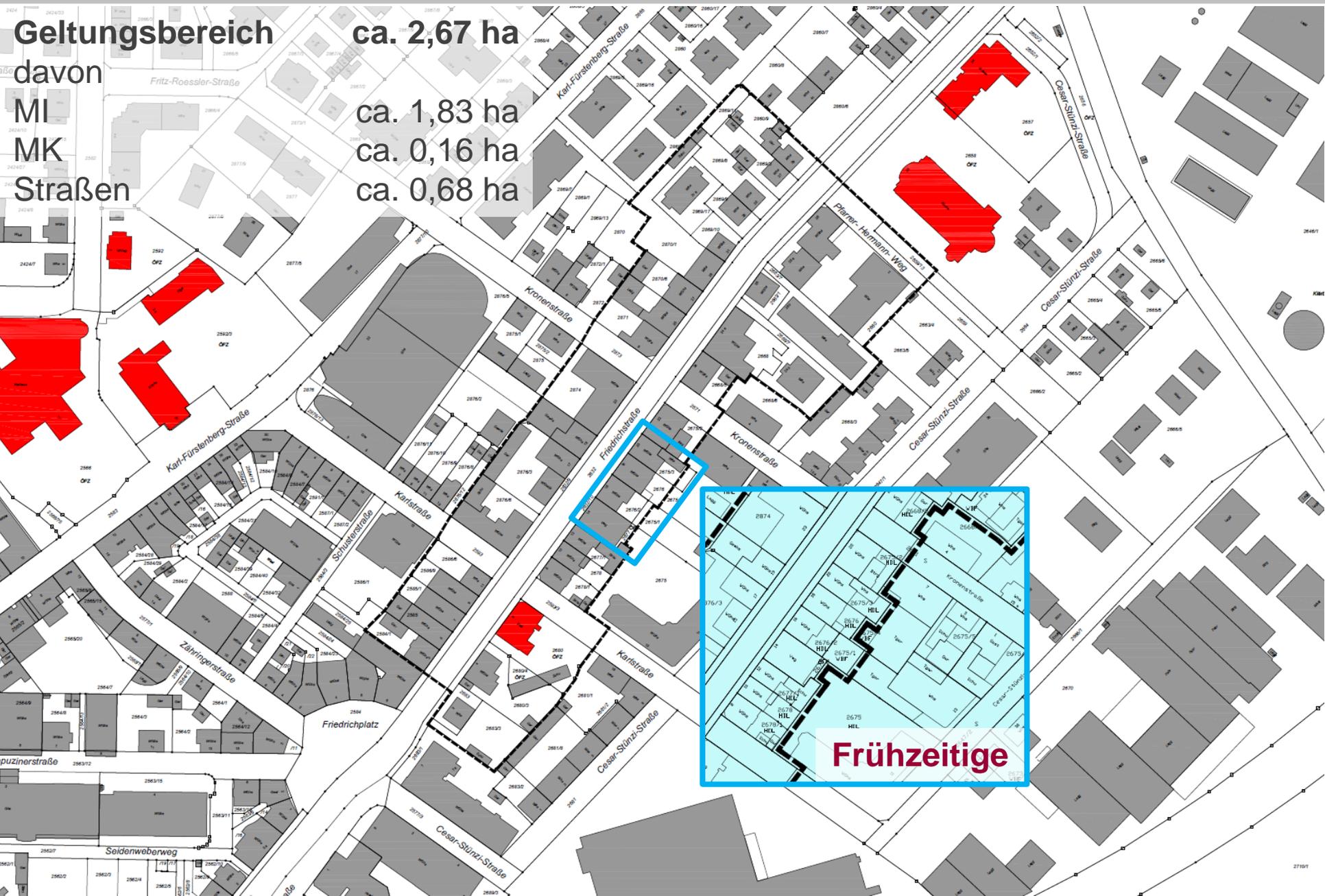
- Lage in Planungszone 1 und 2 des SEK zur Seveso-III-RL
- Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen



Stufe der Schutzbedürftigkeit	Nutzungen und Vorhaben
Keine	<p>Vorhaben, die nicht der Seveso-III-RL unterliegen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr • Verwaltungsgebäude ohne Publikumsverkehr • Neue Wohngebäude, die noch kein Wohngebiet darstellen (jedenfalls anzunehmen bei bis zu 6 WE), in bebauten Bereichen, z.B. bei Baulückenschließung, Bebauung in 2. Reihe • Änderung / Ergänzung von bestehenden Wohngebäuden (z.B. Dachgauben, Dachgeschossausbau) • Parkplätze • Verkehrswege von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. neuer Rheinsteg
gering	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlich genutzte Gebäude / Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude / Gebäude und Nutzungen mit Publikumsverkehr • Beherbergungsstätten (Hotels) • Wohngebiete
mittel	<ul style="list-style-type: none"> • Schulen und Kindergärten • Altenbetreuungseinrichtungen • Sportplätze • (Veranstaltungen im Freien)
hoch	<p>„Empfindliche“ Planungen mit sehr großen (überörtlich bedeutsamen) Ausmaßen, wie (neue) Krankenhäuser und ähnlich große Einrichtungen, große Freizeitareale</p>

Geltungsbereich
davon
MI
MK
Straßen

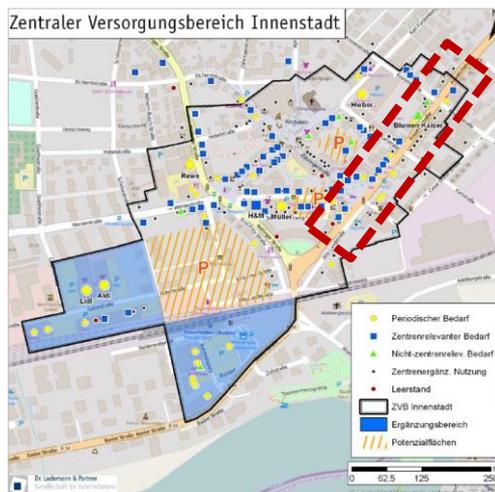
ca. 2,67 ha
ca. 1,83 ha
ca. 0,16 ha
ca. 0,68 ha



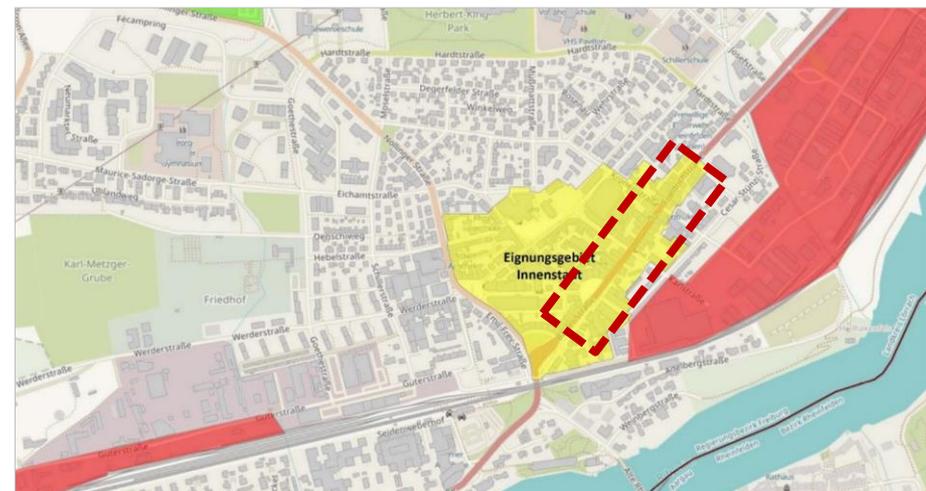
Frühzeitige

Art der baulichen Nutzung

- Festsetzung Mischgebiet und Kerngebiet (großflächig MI und kleinflächig MK)
- Zulässigkeit nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sowie Ausschluss nicht-zentrenrelevanter Sortimente entsprechend „Rheinfelder Sortimentsliste“ in **MI** und **MK**
- vollständiger Ausschluss von Gastronomie im **MI** mit Sicherung des Bestandes
- Ausschluss von Gastro mit überwiegend Spielgeräten und „Quick-Service-Gastronomie“ → Zulässigkeit hochwertigerer Gastronomie im **MK**
- Ausschluss von Vergnügungsstätten in Erdgeschossen auf Basis des Vergnügungsstättenkonzeptes der GMA vom 06.11.2019 im **MI** und **MK**
- Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb der Erdgeschosse im **MI** und **MK**



zentraler Versorgungsbereich



eingeschränktes Eignungsgebiet Vergnügungsstätten

Art der baulichen Nutzung

- Ausschluss von Sexshops, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettannahmestellen, gewerblichen Mobilfunkmasten sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung
- Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (Nutzungen mit großem Flächenbedarf und/oder hohem Verkehrsaufkommen)

Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen, GRZ oder GR mit Überschreitungsregelung sowie zwingende Vollgeschossigkeit angepasst auf die Bestandssituation und Festsetzungen aus den bestehenden BPL
- Zulässigkeit solarer Anlagen auf allen Dächern, Überschreitungsregelungen FD
- Höhenfestsetzung für Garagen, Carports und Nebenanlagen/-gebäude

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

- bis max. 0,8 für oberirdische Anlagen (GA/CP/NA/ST)
- bis max. 0,9 für unterirdische Anlagen (TG/Keller/Müll)

Stellung der baulichen Anlagen

- Festsetzung der Firstrichtung (meist traufständig zur Straße)

Überbaubare Grundstücksfläche

- Überschreitungsregelungen für Baulinien und (ausnahmsweise) Baugrenzen

Garagen, Carports, Stellplätze

- Zulässigkeit GA nur innerhalb Baufenster und min. 0,5 m Abstand zu Straßenverkehrsflächen
- Zulässigkeit CP/Kfz-ST innerhalb und außerhalb Baufenster und min. 0,5 m Abstand zu Straßenverkehrsflächen
- Zulässigkeit TG überall, außer im Bereich der Bestandsbäume
- generelle Zulässigkeit Fahrrad-ST

Nebenanlagen und Nebengebäude

- Zulässigkeit mit bis zu 100 m² Grundfläche auch außerhalb Baufenster und min. 0,5 m Abstand zu Straßenverkehrsflächen
- generelle Zulässigkeit von Ver- oder Entsorgungsanlagen
- generelle Zulässigkeit nicht überdachter Freisitze/Erdterrassen auch außerhalb Baufenster

Schallschutz Verkehr

- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen: Grundrissorientierung, Schalldämmung Außenbauteile, Schutz der Außenwohnbereiche

Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 – TAGS



Außenbauteile – Außenlärmpegel nach DIN 4109 - NACHTS



grünordnerische Maßnahmen

- Pflicht zur Dachbegrünung von FD sowie GA/CP/NA
- Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Ausschluss korrodierender Baumaterialien
- Pflicht zur insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung
- Pflicht zur Überdeckung von TG
- Pflicht zum Erhalt der Bestandsbäume und Nachpflanzung bei Abgang

Dachform/Dachneigung

- Satteldächer, Mansarddächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 24° bis einschließlich 45° bei III und IV Vollgeschossen
- flache und flach geneigte Dächer von 0° bis 10° bei I Vollgeschoss
- GA/CP/NA Dächer von 0° bis 15°

Dachmaterialien/Dachfarbe

- rot bis rotbraun und begrünt bei geneigtem Dach ab 24° / Gründach bei 0° bis 15°
- nicht glänzend/reflektierend, kein Wellfaser/Bitumen/Dachpappe
- Solar/Fotovoltaik

Dachaufbauten/Dachflächenfenster

- Zulässigkeit ab 30° Dachneigung
- Vorgaben zu Art, Ausformung, Länge, Abständen zu First/Traufe/Seite

Werbeanlagen

- Vorgaben zu Anbringungsorten, Maßen, Ausführung

Gestaltung unbebauter Flächen/Abfallplätze/Einfriedungen

- Pflicht zur Begrünung privater Grundstücke, Stützmauern bis max. 1,0 m
- Pflicht zur Abschirmung/Begrünung von Abstellflächen gegenüber öffentlichen Räumen
- Zulässigkeit von Einfriedungen bis 1,0 m und min. 0,5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

Außenantennen

- Vorgaben zu Anbringungsorten, Ausführung

Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Kfz-Stellplatzverpflichtung

- 1,0 ST/WE

Oberflächenentwässerung Privatgrundstücke

- Pflicht zur Versickerung auf Grundstück oder Einbau von Zisterne

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	Elektro Großgeräte (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.

Zulässig sind:

standortgerechte, in Rheinfelden (Baden) heimische, landschaftstypische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zum Pflanzzeitpunkt aus dem Herkunftsgebiet 7 und dem Naturraum Hochrheintal

(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme