

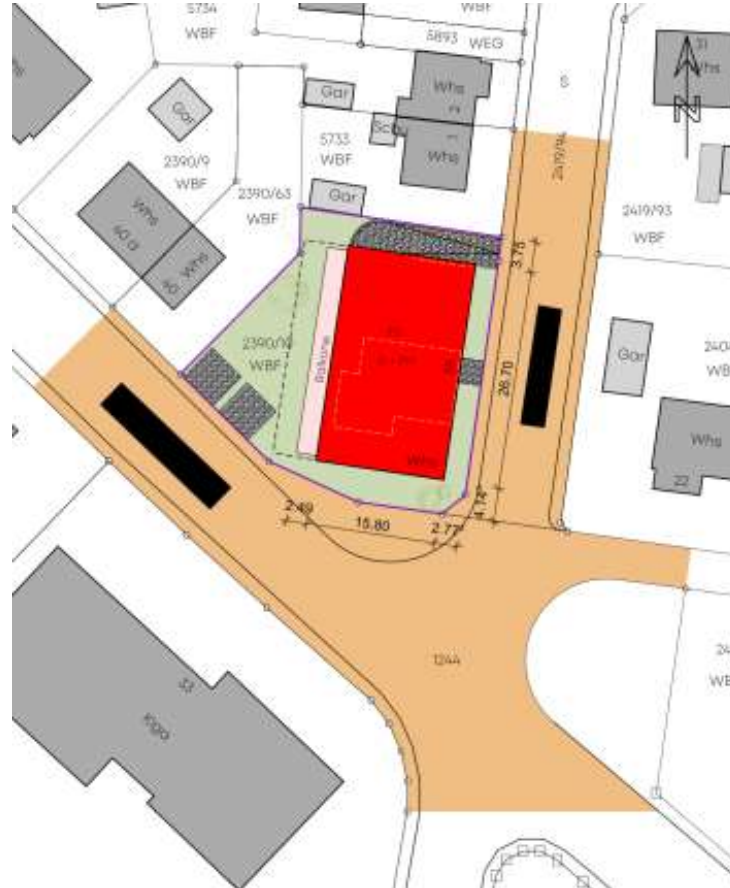
Bauturbo- Bauanträge:

BUA/ GR,

12.03.2026/ 26.03.2026

Rheinfelden, Flurst.: 2390/10

§ 34 Abs. 3b BauGB: Luftbild, Lageplan



Rheinfelden, Flurst.: 2390/10



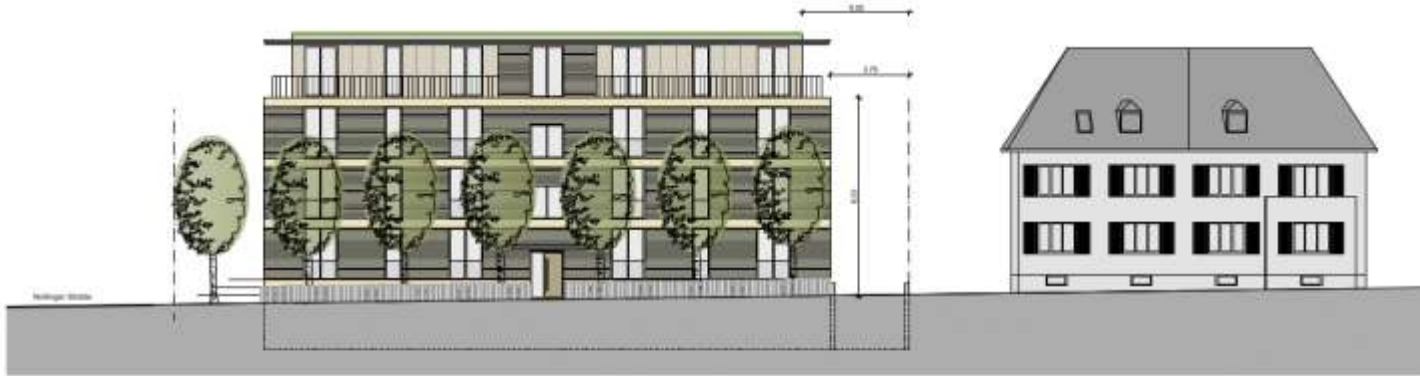
§ 34 Abs. 3b BauGB: Schwarzplan



Rheinfelden, Flurst.: 2390/10



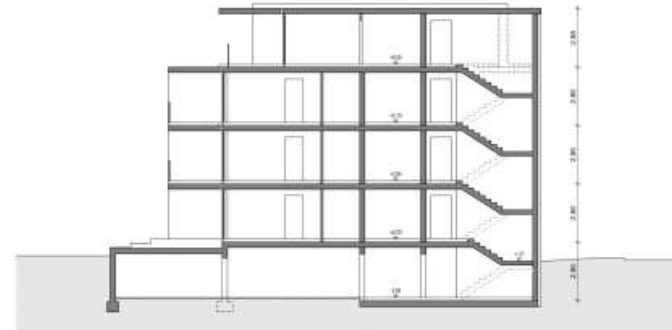
§ 34 Abs. 3b BauGB: Ansichten, Schnitt



Ansicht Ost



Ansicht Nord



§ 34 Abs. 3b BauGB: Einwendungen

1. Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Das geplante Gebäude fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zweieinhalbgeschossigen Einfamilienhäusern. Das Bauvorhaben überschreitet diese Geschossigkeit deutlich und steht sowohl in Höhe als auch in Volumen nicht im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung.

Aufgrund der exponierten Lage würde das Bauvorhaben eine städtebaulich unverträgliche, stark prägende Wirkung auf das gesamte Gebiet entfalten und den Gebietscharakter negativ verändern.

2. Unzumutbare Beeinträchtigungen (§ 15 BauNVO, § 34 Abs. 1 BauGB)

a) Lärm- und Schadstoffemissionen

Die geplante Tiefgarageneinfahrt führt zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohngebäude. Dies stellt eine unzumutbare Belastung unserer Wohnqualität und Gesundheit dar.

b) Verschattung

Die Größe und Höhe des geplanten Gebäudes führen zu einem erheblichen zusätzlichen Schattenwurf auf unser gesamtes Grundstück und Wohngebäude, was unsere Wohnqualität und die Nutzbarkeit unseres Grundstücks erheblich beeinträchtigt.

§ 34 Abs. 3b BauGB: Einwendungen

Das Bauvorhaben verletzt den Gebietserhaltungsanspruch:

Das Gebäude fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit Blick auf die Geschossigkeit nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, welche überwiegend aus zweieinhalbgeschossigen Einfamilienhäusern besteht. Die von außen wahrnehmbare Erscheinung steht sowohl in Höhe als auch in Größe/ Kubatur nicht im Verhältnis zu der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Durch die exponierte Lage würde das Bauvorhaben eine stark prägende Wirkung auf das gesamte Gebiet haben.

Beeinträchtigung der Gesundheit und der Lebensqualität:

Durch die geplante Tiefgarageneinfahrt sehe ich eine Beeinträchtigung unserer Gesundheit und der Lebensqualität durch ein zusätzliches und womöglich unzumutbares Maß an Lärm und Abgasen.

Auch hinsichtlich der Größe des geplanten Bauvorhabens wird es zu einem zusätzlichen und erheblichen Schattenwurf auf unser gesamtes Haus und Grundstück kommen.

- Tiefgarageneinfahrt
 - o Abgasbelästigung
 - o Lärmbelästigung
- Schattenwurf
 - o Erdrückende Wirkung

Gebietserhaltungsanspruch

- Kein Haus höher als 2 Etagen + Dach
- Überwiegend Einfamilienhäuser
- Alles niedriger
- Durch die exponierte Lage

§ 34 Abs. 3b BauGB: Planungsrechtliche Stellungnahme

Aus städtebaulicher Sicht ist die beantragte Abweichung gemäß § 34 Abs. 3b BauGB von den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig. Maßgeblich hierfür ist, dass im nordwestlichen Bereich des zu beurteilenden Grundstücks sowie westlich der Nollingerstraße bereits vergleichbare, teils deutlich größere Bestandsbebauungen vorhanden sind, die den städtebaulichen Rahmen prägen. Die geplante Bebauung fügt sich somit in die vorhandene Umgebungsstruktur ein und steht im Einklang mit der Eigenart der näheren Umgebung. Darüber hinaus leistet das Vorhaben einen positiven Beitrag zur städtebaulich gewünschten Innenentwicklung und trägt zur maßvollen Nachverdichtung im Bestand bei. Zugleich stellt das Bauvorhaben eine zukunftsorientierte Entwicklung dar, da es den Grundsätzen einer nachhaltigen und flächensparenden Bebauung entspricht und die effiziente Nutzung bestehender Siedlungsstrukturen fördert.

Rheinfelden, Flurst.: 2390/10

§ 34 Abs. 3b BauGB: Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“, Flst.Nr. 2390/10, Gemarkung Rheinfelden gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB zu.

Rheinfelden
Baden

