

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN KARSAU“
STADT RHEINFELDEN (BADEN) – GEMARKUNG KARSAU

ENTWURFSFASSUNG | 18. MAI 2026

KOMMUNE:

STADT RHEINFELDEN

Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

PLANUNG:

THIELE³ ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GmbH

Engesserstrasse 4a, 79108 Freiburg

Langgässerweg 26a, 64285 Darmstadt

Tel 0761 12021-0

e-mail info@thielehoch3.de

AZ: 04_EW Örtliche Bauvorschriften Ortskern Karsau_20260518.docx

INHALT

Örtliche Bauvorschriften	3
1 Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO	3
2 Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3. LBO	4
3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO	5
4 Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 LBO i. V. m. § 37 LBO	5

.

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ortskern Karsau“ gemäß zeichnerischem Teil vom 18.05.2026.

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN | § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Zulässigkeit von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien

1.1.1 Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien sind allgemein zulässig

1.2 Dächer

1.2.1 Hauptgebäude:

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig.

1.2.2 Garagen / überdachte Stellplätze (Carports) / Nebenanlagen:

Auf Garagen, Carport und Nebenanlagen sind Satteldächer (10° bis 30°) und Flachdächer (0° bis 10°) zugelassen. Sie sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten oder Terrassen als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,15 m Höhe auszubilden. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1 und 2 LBO sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

- 1.2.3 Zulässig auf Satteldächer sind nur Ziegel oder Dachsteine, in den Farbtönen ziegelrot bis erdbraun (mit einem Hellbezugswert HBW > 50), unter Ausschluss von stark glänzenden / spiegelnden Oberflächen.

Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

1.3 Fassaden

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Die Oberflächenfarben der Hauptgebäude für Fassaden und Dächer sind mit einem Hellbezugswert HBW ≤ 50 („dunkle Farben“) unzulässig. Das gilt auch für Nebenanlagen. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen bei Hauptgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Sie sind, sofern sie nicht auf Dachflächen angebracht werden, möglichst blendarm auszurichten. Es gilt auch für Nebenanlagen.

2 EINFRIEDUNGEN | § 74 (1) NR. 3. LBO

- 2.1 Entlang öffentlicher Straßen dürfen auf den freizuhaltenden Sichtflächen die Einfriedungen auf den Grundstücken jeweils über OK-Straße gemessen max. 0,80 m Höhe betragen. Es ist ein Lichtraumprofil von 0,50 m einzuhalten.

Bezugspunkt ist die Straßenoberfläche an der Grundstücksgrenze.

Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen, müssen vom Boden einen Mindestabstand von 10 cm aufweisen.

- 2.2 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind nur:

- lebende Hecke oder Strauchpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,
- Mauern aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder Beton mit Heckenpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,
- einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern,
- Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern zulässig,

Die Verwendung von Stacheldraht, Plastikelementen und Gabionen ist unzulässig.

Im Übrigen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

- 2.3 Die Höhe der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem zivilrechtlichen Nachbarrecht.

3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | § 74 (1) NR. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen im Sinne von § 9 (1) LBO und § 21 a Naturschutzgesetz (NatSchG), sein.

Nicht überbaute Flächen sind als unversiegelte Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Die Anlage von Schottergärten sind keine zulässigen Verwendungen. Kies-, Schotter- oder sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind daher für die Gestaltung unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien oder Vlies sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

4 STELLPLÄTZE | § 74 (2) NR. 2 I.V.M. § 37 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die nachfolgende Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten Anwendung:

1. für Wohneinheiten bis 50 m ² Wohnfläche	1,0 Stellplatz
2. für Wohneinheiten von 50 m ² bis 80 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
3. für Wohneinheiten ab 80 m ² Wohnfläche	2,0 Stellplätze

Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Rheinfelden (Baden), den

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt