

Bebauungsplan „Ortskern Karsau“

Entwurfsbilligung und Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung

Tagesordnung

BUA-Sitzung, 11.06.2026

1. Luftbild
2. Geltungsbereich
3. B-Plan-Vorentwurf
4. B-Plan-Entwurf
 - 4.1 wichtigste Einzeländerungen im Entwurf
5. Ablauf des Bebauungsplanverfahrens



Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete
gem. § 4 BauNVO

MDW Dörfliche Wohngebiete
gem. § 5a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl - GRZ	
Dachneigung Dachform: Satteldach	Bauweise
SD	

Nutzungsschablonen

	MDW	III+DG
1	0,3	-
	SD 15° - 50°	o
2	WA	III+DG
	0,3	-
	SD 15° - 50°	o

Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

 Verkehrsfläche
 Gehweg

Versorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

 Elektrizität

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 bestehende Grundstücksgrenzen
 bestehende Gebäude
 durch Planverfasser nachgetragenes Gebäude

Rheinfelden Baden

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MDW	Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO
-----	---

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhe - TH
Grundflächenzahl - GRZ	
Dachneigung Dachform: Satteldach	Bauweise

Nutzungsschablonen

	MDW	II+DG TH = max. 6,50m
1	0,3	-
	SD 15° - 50°	0

	MDW	III+DG TH = max. 10,50m
2	0,3	-
	SD 15° - 50°	0

Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
--	--

Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Strassenverkehrsfläche
	Gehweg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

	Zweckbestimmung: Elektrizität
--	-------------------------------

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

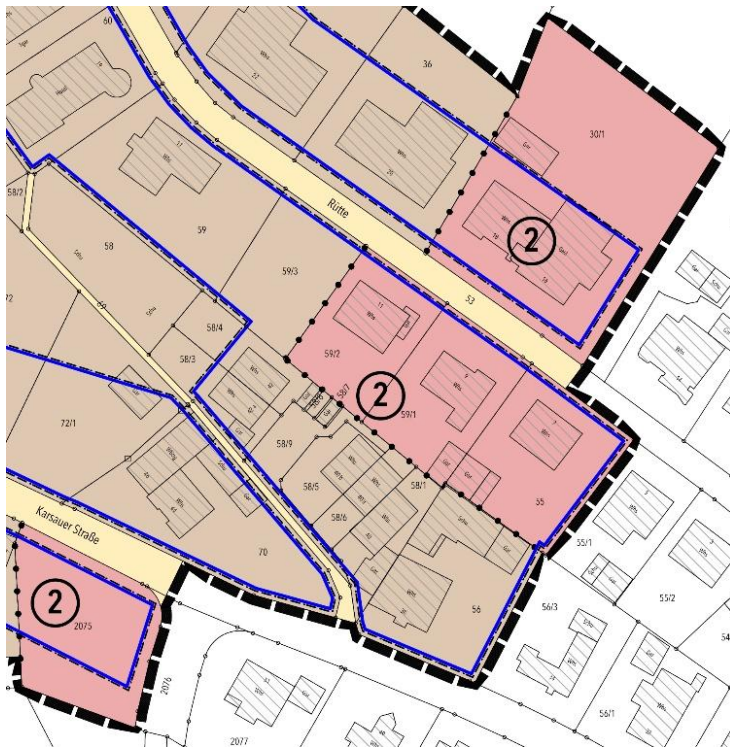
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
	Prüfteil Archäologisches Denkmal: "Römische oder mittelalterliche Straße" (Listen Nr. 24, ADAB Id. 100151993)

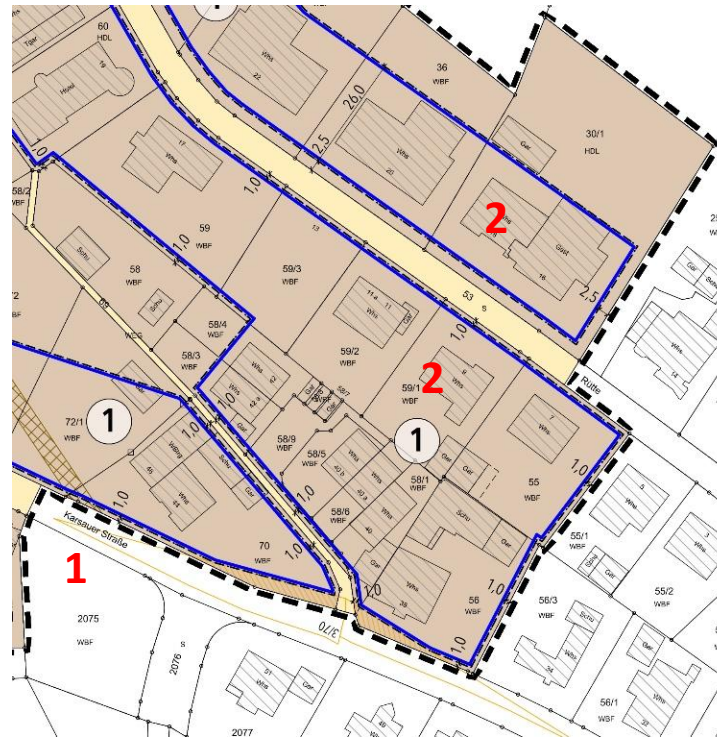
- 1 ➤ Reduzierung Geltungsbereich / Biotop
- 2 ➤ Umwidmung von WA in MDW = Änd. FNP
- 3 ➤ Differenzierung Nutzungsschablonen
- 4 ➤ Aufnahme von denkmalgeschützten Gebäuden
- 5 ➤ Aufnahme von Römerstraße / Prüffall
- 6 ➤ Aufnahme Gemeinbedarf für Halle
- 7 ➤ Aufnahme Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- 8 ➤ Änderungen Baugrenzen
- 9 ➤ Aufnahme Sichtdreiecke

B-Plan Entwurf

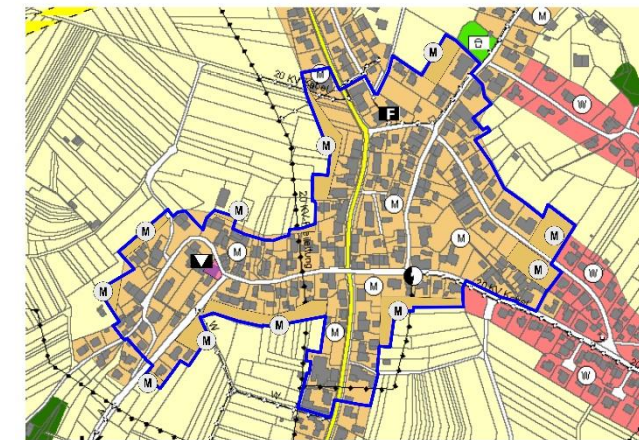
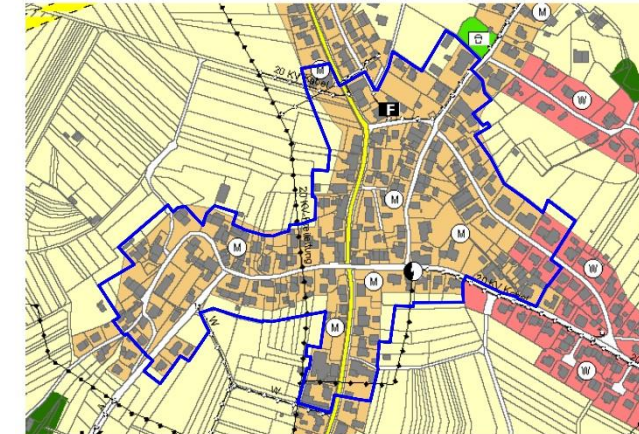
- 1 ➤ Reduzierung Geltungsbereich / Biotop
- 2 ➤ Umwidmung von WA in MDW = Änd. FNP



Vorentwurf



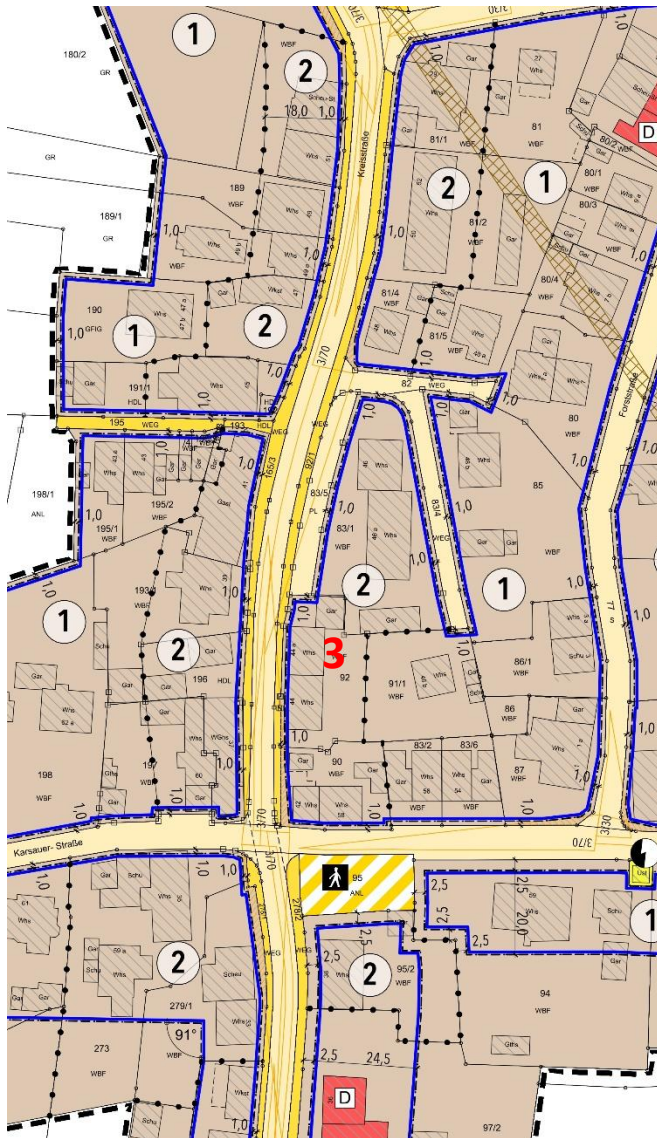
Entwurf



Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

wichtigste Einzeländerungen im Entwurf

3 ➤ Differenzierung Nutzungsschablonen



2.5 Anzahl der Vollgeschosse

2.5.1 In der Nutzungsschablone ① wird entsprechend dem Planeintrag die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss (**II+DG**) festgesetzt.

2.5.2 In der Nutzungsschablone ② wird entsprechend dem Planeintrag die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss (**III+DG**) festgesetzt.

2.6 Höhe der baulichen Anlagen

2.6.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe (**TH**) in der „Planzeichnung“ festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Oberkante des bestehenden Geländes. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe).

2.6.2 Die zulässige Firsthöhe (**FH**) darf, die unter vorstehender Ziffer 2.6.1 festgesetzte Traufhöhe um max. **5,8 m** übersteigen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen.

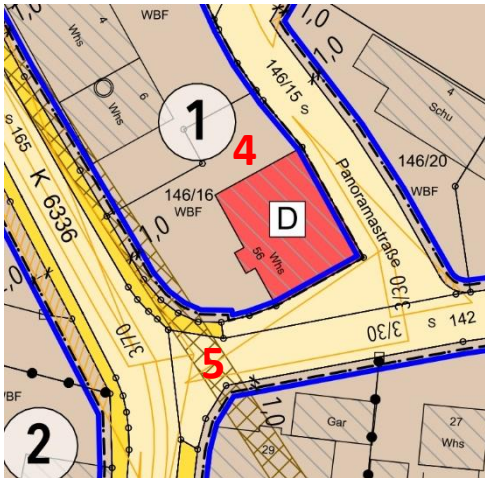
①	MDW	II+DG TH = max. 6,50m
	0,3	-
	SD 15° - 50°	0

②	MDW	III+DG TH = max. 10,50m
	0,3	-
	SD 15° - 50°	0

wichtigste Einzeländerungen im Entwurf

4 ➤ Aufnahme von denkmalgeschützten Gebäuden

5 ➤ Aufnahme von Römerstraße / Prüffall



4 11 Befristete Festsetzungen für bestehende Gebäude / bauliche Anlagen (Bestandsschutz)

11.1 An rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden / baulichen Anlagen, insbesondere solche die außerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen liegen, sind Maßnahmen zur Sicherung, zur Erhaltung und zur Modernisierung einschl. Nutzungsänderung des Gebäudes zulässig.

Untergeordnete Anbauten und Erweiterungen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

11.2 Bestandsgebäude / bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss / ihrer Beseitigung Bestandsschutz. Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

11.3 Hinweis 1

Bei Bestandsgebäuden / bauliche Anlagen, welche in der Planzeichnung als „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen [D] § 9 (6) BauGB“ gekennzeichnet sind, ist vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Ziffer 7.1 unter III. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise ist zu beachten.

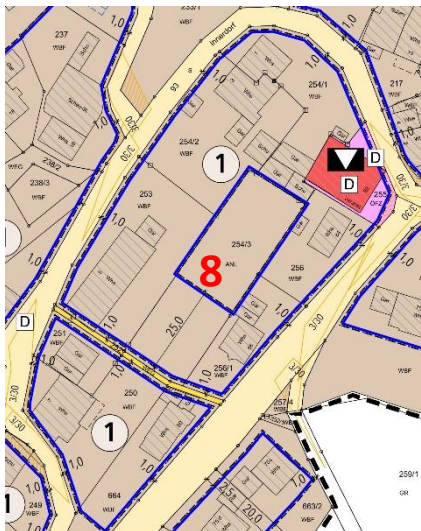
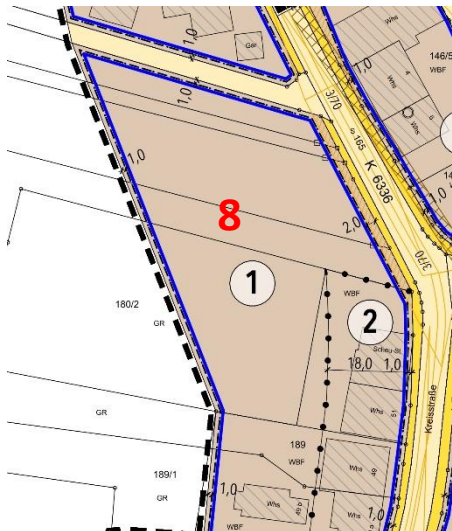
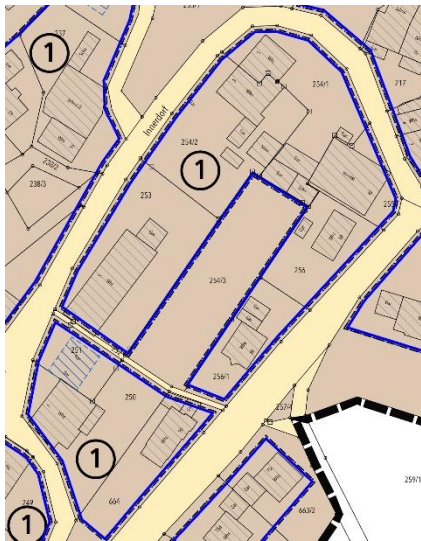
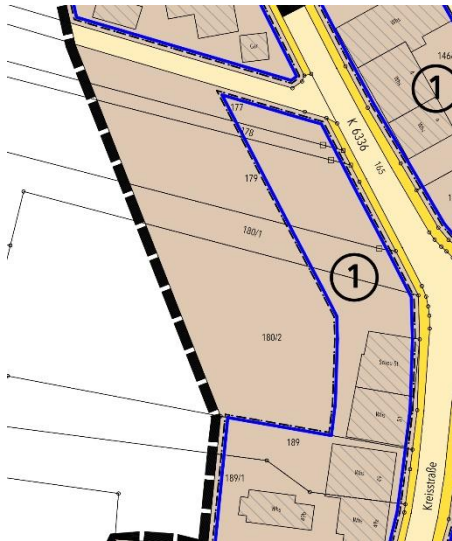
5

11.4 Hinweis 2

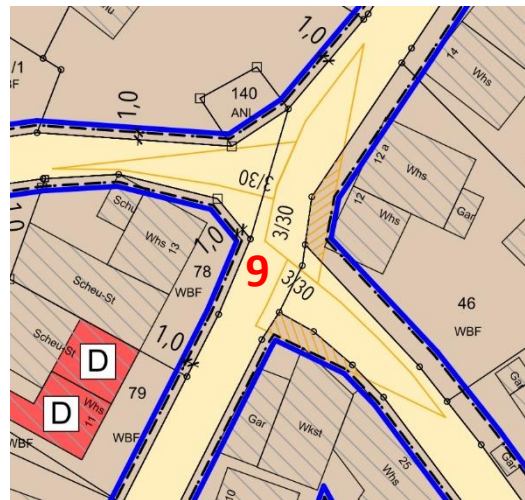
Im Bereich der in der Planzeichnung mit Planeintrag „Prüffall Archäologisches Denkmal“ festgesetzten Flächen ist vor baulichen Bodeneingriffen eine frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Ziffer 7.2 unter III. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hin

wichtigste Einzeländerungen im Entwurf

8 ➤ Änderungen Baugrenzen



9 ➤ Aufnahme Sichtdreiecke

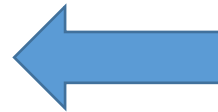
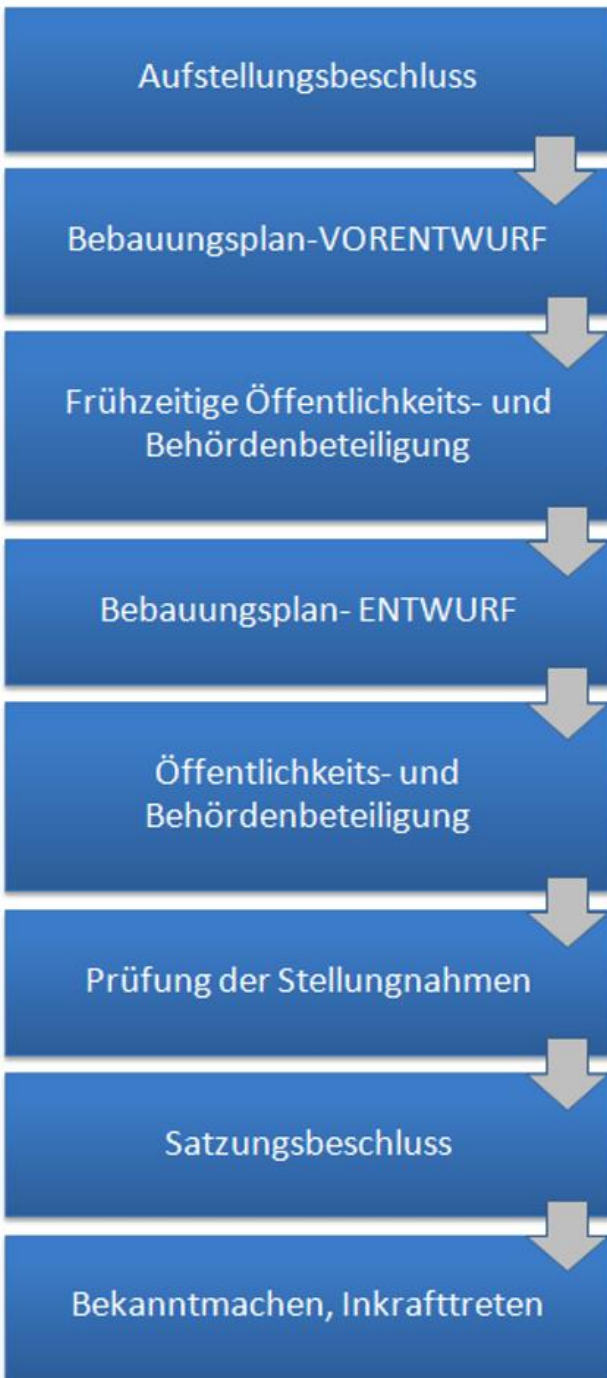


9

6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

6.1 Sichtfelder

Die im Bereich der Verkehrsfläche und im Bereich der den Baugrundstücken zugehörigen Vorgärten in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.



Verfahrensstand