

Textteil

(Bebauungsvorschriften)

zur Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Teilbereich von Hertzen südlich des Körndelweges, folgende Flurstücke ganz oder teilweise umfassend: Flurstück Nr.: 276/1, 277, 278, 284, 285, 286.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

In der am Tage des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (Planz V 81)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In ergänzung des zeichnerischen Teils wird festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 34 (4) und § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1
i. V. mit § 1 und 4 BauNVO

Innerhalb der Grenzen der Abrundungssatzung wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

eingeschränktes ALLGEMEINES WOHNGEBIET - WA gem. § 4 BauNVO

- 1.1 Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung.
- 1.2 Die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB
i. V. mit § 16 (2) Nr. 3 und § 20 (1) BauNVO

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird wegen der Ortsrandlage auf II festgesetzt.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierbei sind wegen des Ortsbildes nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist zur Wahrung des Ortsrandcharakters durch Eintragung der Firstrichtung bzw. Gebäudelängsachse im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4.2 Die Firstrichtung bzw. Gebäudelängsachse darf bis zu 10° vom Planeintrag abweichen.
- 4.3 Die Firstrichtung ist als Parallele zur Gebäudelängsachse aufzufassen.

5. Begrenzung der Wohnungszahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Aufgrund der Ortsrandlage und des kleinteiligen Ortsbildes wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück begrenzt.

6. Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 6.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist zum Ortsrand hin pro Grundstück mindestens 1 einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume und Buschgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 34 (4) und § 9 (4) BauGB i. V. mit § 73 LBO

1. Dachgestaltung gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Innerhalb der Grenzen der Abrundungssatzung sind nur gleichschenkelig geneigte, unter den Oberbegriff Satteldach zusammengefaßte Dächer zulässig.
- 1.2 Die zulässigen Dachneigungen sind zwischen 30 und 45° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Dachgauben, Vordächer und Garagen mit begrüntem Dach.
- 1.3 Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis braun zu verwenden. Glasierte Materialien sind unzulässig.
- 1.4 Mit Dachgauben und Dacheinschnitten ist von der Giebelwand ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- 1.5 Dachbegrünung, untergeordnete verglaste Dachteile und Solaranlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

- 2.1 Für die Fassadenoberfläche von Gebäuden und Garagen sind nur Putz und/oder Holz und/oder Naturstein zulässig. Hiervon ausgenommen sind kleinere, untergeordnete Fassadenteile.
- 2.2 Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Schwarze, grelle und glänzende (reflektierende) Farben sind unzulässig.
- 2.3 Auffallende Putzmuster sind untersagt. Auffallend sind Putzmuster insbesondere dann, wenn sie in ihrer Struktur Höhendifferenzen von mehr als 1,5 cm (gemessen senkrecht zur Wandfläche) aufweisen.

3. Sonstige Baukörpergestaltung gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

Die Baukörper sind in sich einheitlich zu gestalten. Die geforderte Einheitlichkeit ist erfüllt, wenn die gleiche Farbe für die Dacheindeckung verwendet wird, die Dachneigung gleich ist, das in den Fassadenflächen dominierende Material übereinstimmt (Dominanz bedeutet mehr als 2/3 der Wandfläche) und die gewählten Farben harmonisch aufeinander abgestimmt sind.

Wird bei mehreren Einzelbauherren oder Maßnahmenträger die geforderte Einheitlichkeit der Gestaltung nicht bereits durch entsprechend aufeinander abgestimmte Bauanträge sichergestellt, so bestimmt das erste genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung der nachfolgenden.

4. Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

- 4.1 Die Höhe der Einfriedigungen entlang des Körndelweges darf maximal 0,80 m über der Fahrbahnoberkante betragen. Hiervon ausgenommen sind Laubgehölze und untergeordnete Einfriedigungsteile.
- 4.2 Einfriedigungen mit Stacheldraht sind unzulässig.
- 4.3 Einfriedigungen aus Drahtgeflecht sind nur mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig.
- 4.4 Einfriedigungen aus Beton und Betonstein (ausgenommen Betonstein mit Natursteinvorsatz) sind standortgerecht zu begrünen/bepflanzen. Koniferen sind hierfür unzulässig.



5. Außenantennen gem. § 73 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Pro Gebäude darf nur eine Antennenanlage auf dem Dach angebracht werden.

5.2 Parabolantennen mit einem Durchmesser von über 0,80 m sind auf dem Dach oder an der Fassade unzulässig.

Die Satzung ist in Zusammenhang gehalten mit dem Beschluss der Stadt Rheinfelden vom 20.06.1990 über die Aufstellung der Satzung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 3 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der am Tage des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Hat der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) am 12.07.1990

folgendes Beschlussergebnis erzielt:

GRÜTZEN

Rheinfelden (Baden), den 20.06.90 Rheinfelden (Baden), den 12.07.1990

Entwurf und Planfertigung
Stadtbauamt Rheinfelden

Bürgermeisteramt

BESTANDTEILE DIESER SATZUNG

- 1. Zeichnerischer Teil
(Lageplan) N. 1:500
- 2. Textteil
(Anlagevorschriften) von

Wickmann



BRÄUFYKTEKEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anstellungsverfahrens gemäß § 34(5) S. 1. Nr. mit § 22 (3) und § 12 Nr. 1a des BauStättG in Kraft.

Rheinfelden (Baden), den 12.07.1990

BÜRGERMEISTERAMT

Wickmann

