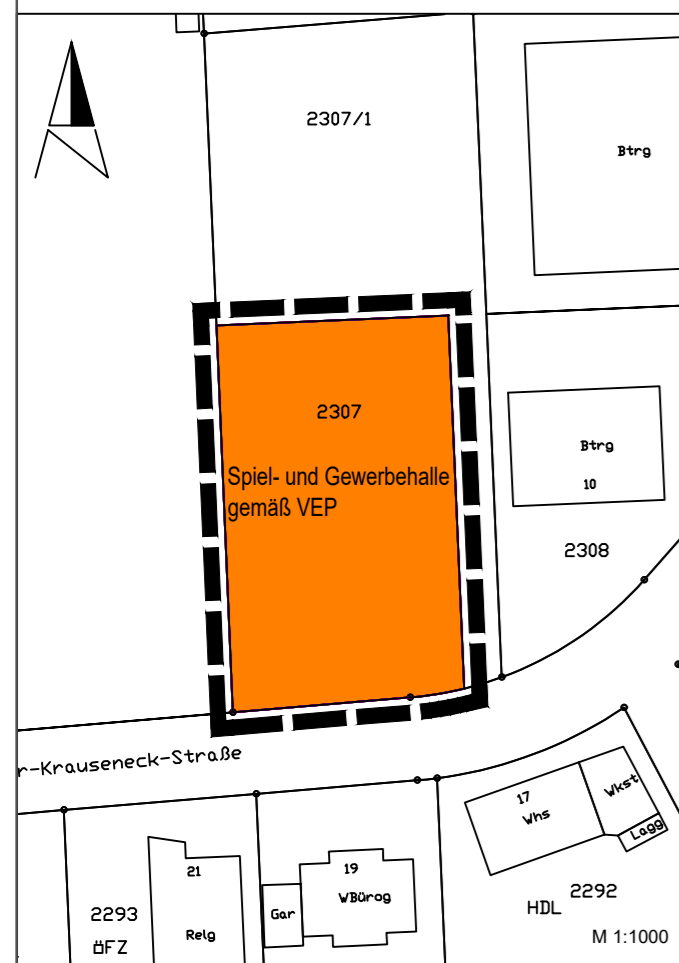
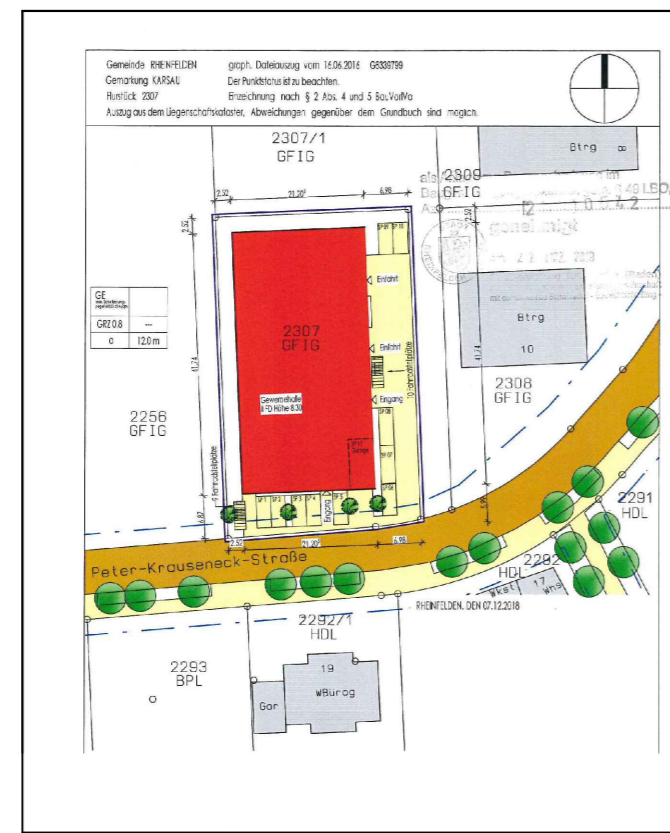


## Zeichnerischer Teil

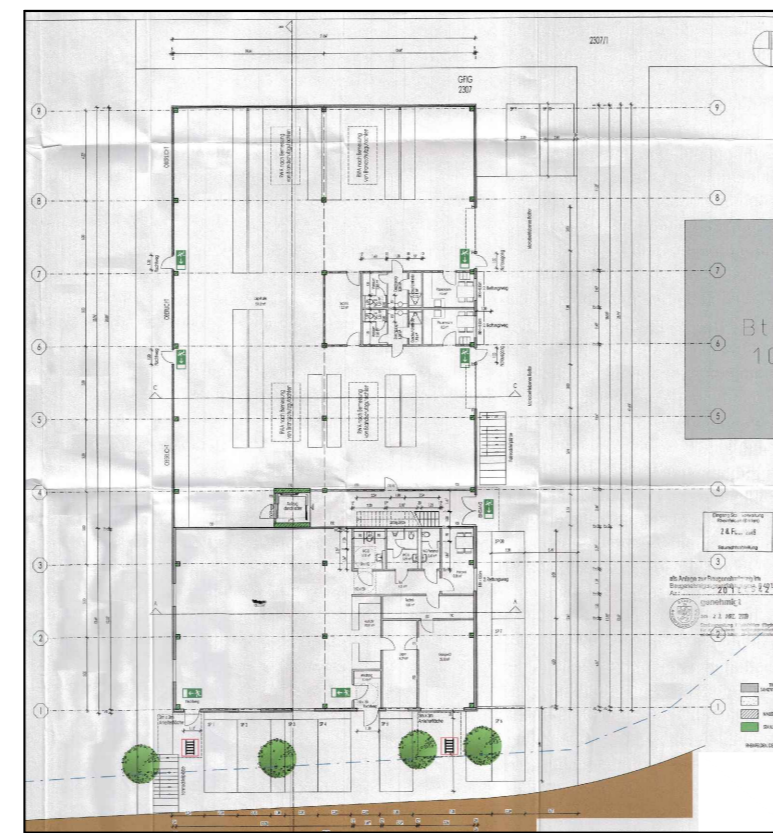


## Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

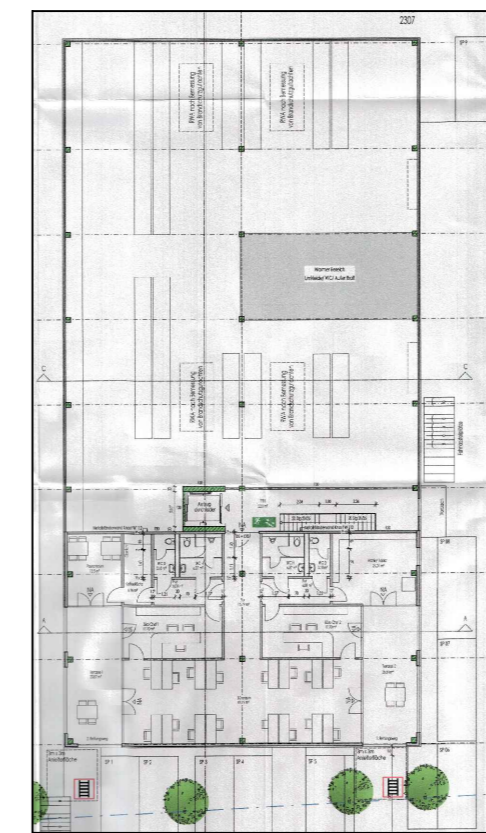


Lageplan

VEP ohne Maßstab





Erdgeschoss



Obergeschoss

## Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
-  Spiel- und Gewerbehalle gemäß VEP

Rheinfelden  
Baden

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet zulässig ist eine Gewerbehalle mit Spielhalle. Ausschließlich im vorderen Teil des Erdgeschosses ist eine Spielhalle mit bis zu 150 m<sup>2</sup> Aufstellfläche für Spielgeräte zulässig. Im restlichen Teil des EG und im OG sind folgende gewerbliche Nutzungen zulässig:

- Regelmäßig zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gaststätten und gaststättenähnliche Betriebe sowie Tankstellen.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Anlage 1 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ist unzulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-18 BauGB)

Festgesetzt ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m über Oberkante der an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße an der Grundstücksmitte. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

### 3. Baumpflanzungen

Gemäß dem Lageplan im VEP sind vier Laubbäume zu pflanzen.

### 4. Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Versickern von Niederschlagswasser ist unzulässig.

## Stadt Rheinfelden (Baden)

### Stadtteil Karsau

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße"

#### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss XX.XX.2020  
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Öffentliche Auslegung  
Behördenbeteiligung  
Satzungsbeschluss  
in Kraft getreten am

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

#### Plandaten

Planungsstufe: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Plandatum: 06.11.2019 (redaktionell geändert am 05.03.2020)  
Bearbeiter: Reichenbach

Planformat: 594 x 420 mm

Stadtverwaltung  
Stadtbauplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)