



## Stadt Baden-Baden

### Bebauungsplan „Kindergarten Mühlstraße“

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), Rat der Europäischen Gemeinschaften, 21. Mai 1992, das zuletzt durch Art. 1 ÄndRL 2013/17/EU vom 13.5.2013 (ABl. L 158 S. 193) geändert worden ist.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 20 S. 7 vom 26.01.2010).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137).

## A. Textliche Festsetzungen

### 1. Befristetes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der gemäß Planzeichnung (Planteil A) Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 5, 6.2, 7.1, 7.2 bis 7.4 und B1 bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis einschließlich 31.12.2030; die Zulässigkeit der auf diesen Grundlagen genehmigten Vorhaben ist längstens auf den Zeitraum bis 31.12.2030 befristet.

Die übrigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Die Festsetzungen der Planzeichnung (Planteil B) regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31.12.2030.

### 2. Art der baulichen Nutzung

**Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ ausgewiesenen Fläche sind die Erstellung eines Kindergartens / Kinderkrippe einschließlich der dieser Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 14, 19 BauNVO)

**3.1.** Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

**3.2.** Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielfläche der Kindertagesstätte“ sind der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Nebenanlagen (wie Aufstellflächen für Spielgeräte und eine Gerätehütte / Spielgerätehaus) und befestigte Wege, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 75 m<sup>2</sup> zulässig. Unbefestigte Aufstellflächen für Spielgeräte ohne Untergrund sind nicht auf die Grundfläche für Nebenanlagen anzurechnen.

#### **4. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO )

- 4.1. Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.
- 4.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4.3. Nebenanlagen in Form von Lager- und Müllabstellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5. Private Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. §§ 12 BauNVO)

Stellplätze für Kfz und Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sind innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“ unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind zusätzliche Stellplätze für den Bring- und Holverkehr.

#### **6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1. Die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V1) „Fuß- und Radverkehr sowie Anliegerverkehr“ dient als übergeordnete Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr, der Leitungsführung sowie in untergeordnetem Umfang der Zufahrt zu den angrenzenden Baugrundstücken durch die Anlieger.

Eine Bebauung der Fläche, außengenommen mit Bodenbelägen, ist unzulässig.

- 6.2. Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V2) „Gehweg und Wendmöglichkeit“ dient als verkehrssichere Wegführung der fußläufigen Erschließung für die Kinder und einer Wendmöglichkeit für Pkws im nördlichen Bereich.

Bepflanzungen und bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

## **7. Private Grünfläche, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

- 7.1.** Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche für Kindertagesstätte“ ist gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, längstens bis 31.12.2023, festgesetzt.
- 7.2.** Die private Grünfläche dient gemäß ihrer Zweckbestimmung als Frei- und Spielfläche, ist gärtnerisch anzulegen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Wege und der Zweckbestimmung untergeordnete Nebenanlagen wie Spielgeräte, landschaftsgärtnerische Elemente und ein Gerätschuppen / Spielgerätehaus.
- 7.3.** Vegetationsfähige Freiflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen in Form von Rasen- und Wiesenfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In Randbereichen mit einer geringeren Nutzungsintensität sind insektenfreundliche Blüh- / und Krautwiesen anzulegen und zu pflegen.
- 7.4.** Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind schnellwachsende, standortgerechte Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anzahl und Standorte der Bäume kann innerhalb der privaten Grünfläche frei gewählt werden.
- 7.5.** Es sind mindestens 5 standortgerechte Bäume (wie Weiden und Pappel), mit 40 cm Stammumfang, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind zum Ersatz standortgerechte Bäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

## **8. Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- 8.1.** Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar zu erfolgen.
- 8.2.** Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende und staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfiederdrucklampen, LED, ...) mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite auszuwählen.

**8.3.** Nach Rückbau der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, der privaten Verkehrsfläche „Stellplätze für Kindertagesstätte“ sowie der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (V2) „Gehweg und Wendemöglichkeit“, aber längstens ab dem 01.01.2031, sind die entsiegelten Flächen als ausdauernde Ruderalvegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg)

### **1. Dachgestalt**

**1.1.** Flachdächer mit einer Neigung bis 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

**1.2.** Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen des Hauptgebäudes zulässig. Vorzugsweise sind diese auch als Kombination mit extensiver Dachbegrünung herzustellen.

### **2. Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**2.1.** Als Einfriedungen sind nur geschnittene Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Zäune aus Metall mit senkrecht angeordneten Stäben oder Holz zulässig.

**2.2.** Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

### **3. Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und die Fläche der Wendeanlage sind in wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. Rasengittersteinen, Kies, Schotterrassen, offenporiger oder offenfugiger Pflasterung herzustellen.

## **C. Nachrichtliche Übernahme**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **C1 Wasserwirtschaft**

Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften in aktueller Fassung der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der Stadt Baden-Baden (Abwassersatzung – AbwS), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Durch das Aufstellen eines Bebauungsplans können bei erstmaligem Anschluss von Grundstücken an das öffentliche Kanalnetz oder durch Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken Kanalbeiträge fällig werden.

### **C2 Abfallwirtschaft**

Die Bestimmungen der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden (Abfallwirtschaftssatzung) sind zu beachten

### **C3 Hochwassergefährdung**

Eine Betroffenheit durch Hochwasser kann für diese Fläche nicht ausgeschlossen werden, da für den Ooser Landgraben bzw. Morgengraben in diesem Bereich keine amtliche HWGK vorliegt.

### **C4 Bodenbelastungen**

Es ist nicht davon auszugehen, dass Böden durch Altlasten belastet sind. Dennoch gilt für das gesamte Plangebiet, dass im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial abfallrechtlich zu untersuchen ist.

### **C5 Artenschutz**

a) Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an spiegelnden Fassaden, Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind Glasflächen grundsätzlich mit einem verminderten Außenreflexionsgrad vorzusehen. Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag ausgeführt werden.

b) In den Erschließungsflächen installierte Ablaufschächte zur Entwässerung sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z. B. durch entsprechende Sicherungen oder Wiederausstiegshilfen.

c) Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit dem kartierten FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ dürfen nicht als Freilauffläche des Kindergartens genutzt werden.