

## Stadt Baden-Baden

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen-Arbeiten-Rheinstr. 195“

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

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

In Anwendung von § 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

##### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1(5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ferienwohnungen entsprechend § 13a BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**Das Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) relativ zur Bezugshöhe (BZH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die festgesetzte GRZ darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 überschritten werden.

**Die Bezugshöhe (BZH)** zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt.

**Die Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika. Die maximale Gebäudehöhe (**GH**) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Geringfügige Abweichungen (+/- 0,20 m) sind ausnahmsweise zulässig. Mit notwendigen technischen Aufbauten, wie beispielsweise Fahrstuhlüberfahrten oder Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, darf die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m auf maximal 20 % der Dachfläche überschritten werden. Die äußere Kante der Anlagen muss einen Mindestabstand von 2,00 m zur Außenkante der Attika einhalten.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Terrassen sind **ausnahmsweise** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Bauweise gemäß Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

**5. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen für Fahrräder, Wege und Einfriedigungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Fläche für jeweiligen Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Ladesäulen für Elektroautos zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

**6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, sowie die notwendige Erschließung zulässig.

## **7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **7.1. Leuchtmittel**

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfiederdrucklampen, LED ...) zu verwenden. Es sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Eine Anstrahlung von Fassaden ist nicht zulässig. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden.

### **7.2. Begrünung von Dachflächen**

Flachdächer bis 7 °, die nicht anderweitig genutzt werden (z.B. für Dachterrassen, etc.), sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke für die Dachbegrünungen muss mindestens 15 cm betragen. Die Dachbegrünungen sind in Form einer naturnahen Kraut-Sedum Trockenwiese biologisch wirksam auszuführen. Es sind mindestens 40 unterschiedliche Dachkräuter und 8 Sedum-Arten flächig zu etablieren.

Sofern die Tiefgaragendächer, nicht überbaut bzw. nicht als Zuwegung, Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc. genutzt werden, sind diese intensiv zu begrünen. Die zu begrünenden Dachflächen von Tiefgaragen müssen eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm aufweisen.

## **8. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)**

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abb.: Tabelle 7 DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01)



Abb.: Lärmpegelbereiche Fassadenpegel EG, Quelle: Koehler & Leutwein



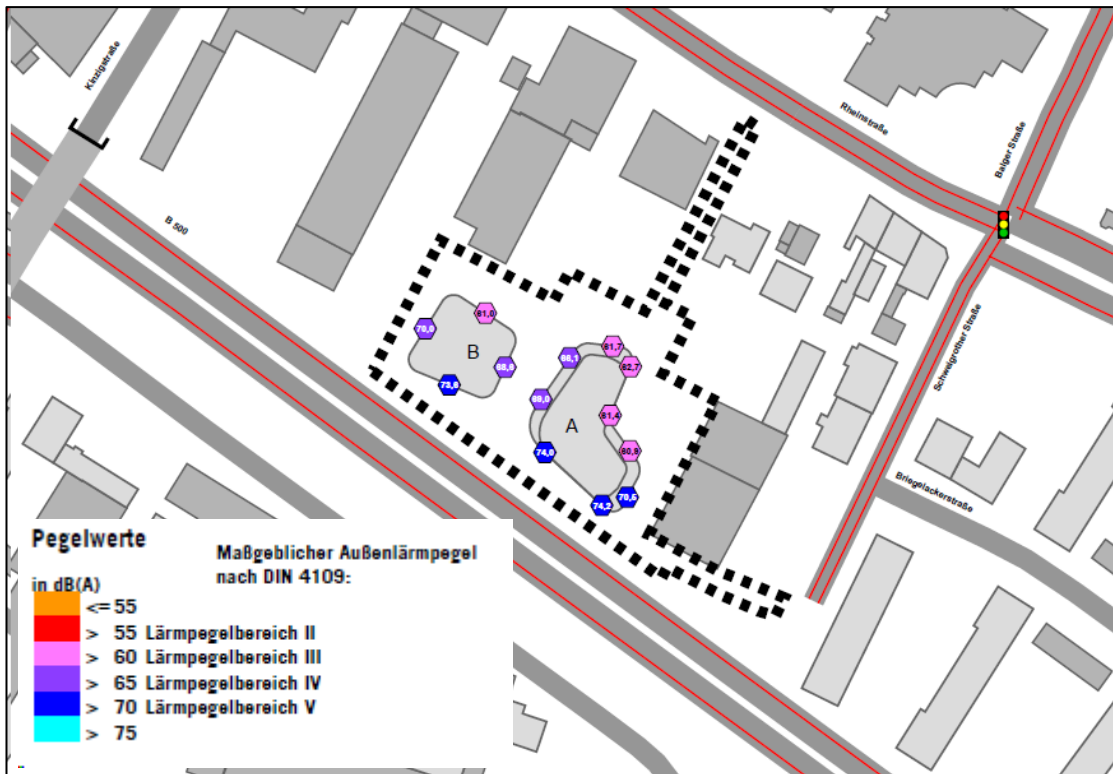


Abb.: Lärmpegelbereiche Fassadenpegel 3. OG, Quelle: Koehler & Leutwein

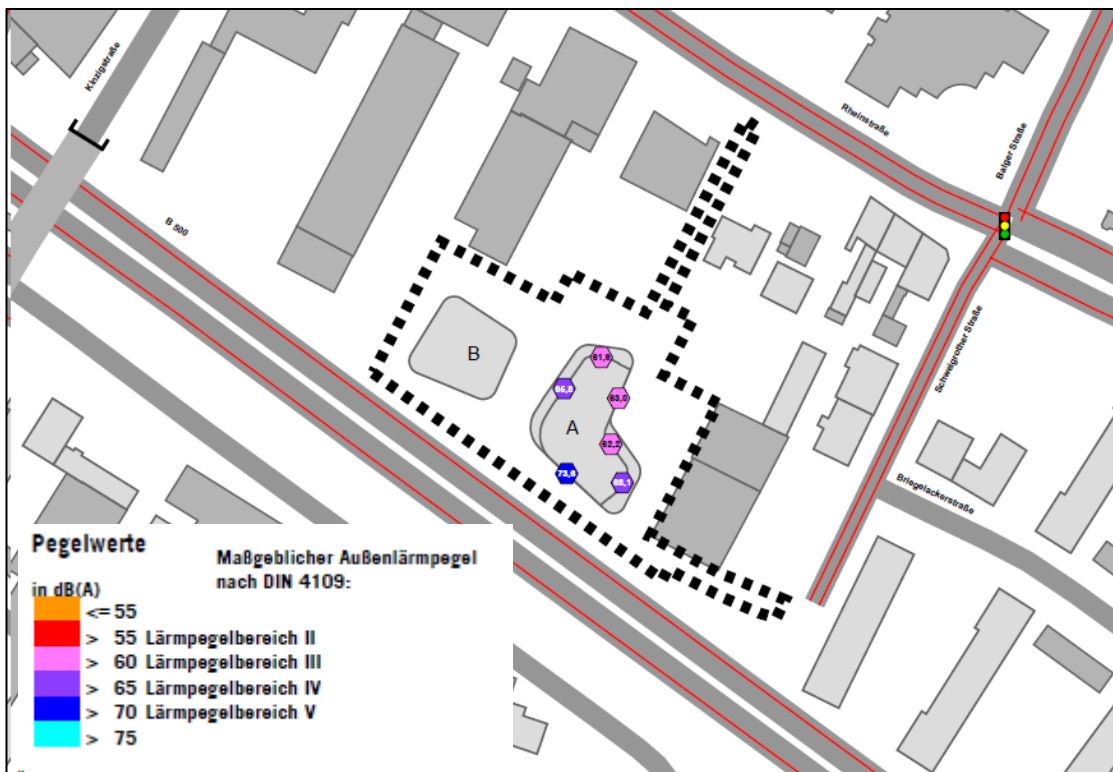


Abb.: Lärmpegelbereiche Fassadenpegel 4. OG, Quelle: Koehler & Leutwein

Wird für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Schlafräumen bei

teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht zu überschreiten, kann auf Fremdbelüftungen verzichtet werden.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

## **9. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

### **9.1. Flächen mit Pflanzbindung**

Auf den im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung (Pfb) belegten Flächen sind die bestehenden Laubbäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Konflikten von bestehenden Bäumen mit Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen zugelassen werden.

### **9.2. Pflanzgebote**

#### **9.2.1. Flächen mit Pflanzgebot**

Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot (Pfg 1) belegten Flächen sind mit Sträucher/ Hecken aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot (Pfg 2) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigungen für notwendige Feuerwehrezufahrten und -stellflächen mit Rasengittersteinen oder ähnlichen begrünten, wasserdurchlässigen Befestigungsmitteln sind zulässig.

#### **9.2.2. Pflanzgebot Einzelbäume**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind Bäume aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um 5 Meter abgewichen werden, die Anzahl muss beibehalten werden.

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Artenliste – Gehölze

Bäume

Liquidamber styraciflua  
Gleditsia triacanthos  
Celtis australis  
Carpinus betulus

Amberbaum  
Gleditsie  
Europäischer Zürgelbaum  
Hainbuche

Sträucher/ Hecken

Carpinus betulus  
Prunus lusitanica 'Angustifolia'  
Amelanchier lamarkii

Hainbuche  
Portugiesischer Kirschlohrbeer  
Kupferfelsenbirne



## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **1. Dächer**

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7°.

Die Dachflächen sind zu begrünen. Hierbei sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter den textlichen Festsetzungen Ziffer 7.2 zu beachten.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind innerhalb der Anbaubeschränkungszone der B500 bis 40m nur am Ort der eigenen Leistung (an der Gebäudefassade) als Hinweisschilder zulässig. Bis zu einem Abstand von 20m ist jegliche Anlage unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Oberkante Attika, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup>.

Sammelwerbeanlagen sind nur innerhalb des Baufensters oder im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Grundstück an der Rheinstraße zulässig. An der Ein- und Ausfahrt zur Rheinstraße ist eine Sammelwerbeanlage zulässig. Die Gesamtfläche der Sammelwerbeanlagen darf 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### **3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Für die Herstellung dieser Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

**4. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnnutzung**

Je Wohneinheit sind mind. 0,66 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

## **C Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Entwässerung und Abwasserbeseitigung**

Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der Stadt Baden-Baden (Abwassersatzung - AbwS) in der neusten Fassung, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Weitere Auflagen und Bedingungen, insbesondere zum Wohle der Allgemeinheit, bleiben vorbehalten.

Der Eigenbetrieb Umwelttechnik behält sich vor im Rahmen der hydraulischen Überprüfung der bestehenden Kanalisation Einleitbeschränkungen (Rückhaltungsmaßnahmen) für das Erschließungsgebiet zu erlassen.

### **2. Abfallwirtschaftssatzung**

Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden in der neusten Fassung.

### **3. Baumschutzsatzung**

Satzung über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden in der neusten Fassung.