

Stadt Baden-Baden
Bebauungsplan „Untere Sommerbühn – 4. Änderung“

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- 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
- 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 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1(5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ferienwohnungen entsprechend § 13 a BauNVO

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahlen GRZ, die max. Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen gemäß Hüllkurven im Planteil.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch ein vertikales tonnenförmiges Baufenster (Hüllkurve) begrenzt, das dem jeweiligen Teilbereich der Planzeichnung zugeordnet wird. Das vertikale Baufenster begrenzt den vertikalen Gebäudeschnitt quer zur Firstrichtung.

Die Traufhöhe gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer). Die Traufhöhe TH ist das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil als maximale Höhe in m über NN festgesetzten **Bezugshöhe BZH** und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Gebäudehöhe GH gilt für geneigte Dächer sowie für Flachdächer. Die Gebäudehöhe GH ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil als maximale Höhe in m über NN festgesetzten **Bezugshöhe BZH** und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika. Die Gebäudehöhe ist ein theoretischer Maximalwert, der obere Wandabschluss muss sich immer innerhalb der vorgegebenen Hüllkurven befinden.

Bei rückversetzten Gebäudeteilen darf die Traufhöhe auf einer Länge von max. 40% der zugehörigen Dachlänge überschritten werden.

Die Trauf- und Gebäudehöhe bei Doppelhäusern muss einheitlich sein.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- Für Doppelhäuser in Teilbereich A ist eine max. Gebäudelänge bis 9.00 m pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Für Einzelhäuser in Teilbereich B ist eine max. Gebäudelänge bis 15.00 m zulässig.

Die Errichtung einer Doppelhaushälfte ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Vorgabe einer Firstrichtung bzw. Gebäudehauptrichtung gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Firstrichtung ist nur für Hauptdächer und nicht für untergeordnete Dächer verbindlich.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind in Teilbereich A und Teilbereich B max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die Erschließung im Bebauungsplangebiet als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt.

6 Garagen / Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Garagen/ Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen oder in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Garagen / Carports ist auf der Zufahrtsseite ein Abstand von mind. 5.00 m einzuhalten.

Mit Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.

7 Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im öffentlichen sowie im privaten Bereich im Trennsystem. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in nord-nordöstliche Richtung zu den Sammlern, welche in dem Römerwall weiterführen. Für Schmutzwasser- als auch Regenwasser-Anschluss der Grundstücke wird jeweils ein Hauskontrollschacht gebaut.

8 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Aufschüttungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind einander anzugleichen.

9 Artenschutz

Baufeldräumung / Gehölzrodung

Die Rodung von Gehölzen, der Abriss von Gebäude und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.Oktober bis 28.Februar) zulässig.

Fledermäuse

Sollten beim Abbruch der vorhandenen Gebäude wider Erwarten (Zwerg-)Fledermäuse angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Entwässerung

Flächen für Stellplätze mit Zufahrten, Hof- und Platzflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

Grünflächen auf den Privatgrundstücken

Die Grünflächen auf den Privatgrundstücken sind gärtnerisch durch Pflanzung von standortheimischen Gehölzen sowie die Ansaat von samentragenden Stauden zu gestalten.

10 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro angefangene 300 m² Grundstückfläche ist mind. ein Laubbaum aus nachfolgender Artenliste oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme mind. 3 x verpflanzte Ware, 14-16 cm Stammumfang.

Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Pro angefangene 300 m² Grundstückfläche sind mind. 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind die Straucharten der nachfolgenden Artenliste zu verwenden. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch.

Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Gemäß Planzeichnung werden auf den privaten Grundstücksflächen Flächen mit einem Pflanzgebot ausgewiesen. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mind. 3-reihige Gehölzpflanzungen mit Arten der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten! Die Gehölzpflanzungen können auf die vorausgehende Festsetzung zu „Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken“ angerechnet werden. An den Rändern ist durch die Ansaat von samentragenden Stauden eine Saumvegetation zu entwickeln. Bei der Ansaat ist standortgerechtes gebietsheimisches Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 10 (Schwarzwald) oder bei Lieferschwierigkeiten aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Pfälzer Bergland) im Produktionsraum 6 (Südwestdeutschen Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Pflanzungen im öffentlichen Raum

Im Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen sind an den besonders gekennzeichneten Stellen mindestens mittelkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen. An den sonstigen Standorten sind auch kleinkronige Bäume zulässig. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme mind. 3 x verpflanzte Ware, 18-20 cm Stammumfang. Auf den Pflanzbeeten unter den Bäumen sind standortheimische samentragende Stauden anzusäen.

Artenliste - Gehölze

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Juglans regia	Nussbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Platanus x hispanica	Platane
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 8

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher (Private Flächen mit Pflanzgebot)

Amelanchier lamarckii	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel – giftig!
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen – giftig!
Frangula alnus	Faulbaum – giftig!
Ligustrum vulgare	Liguster – giftig!
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche – giftig!
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball – giftig!

Sträucher (Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken)

die vorgenannten Sträucher und

Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Ilex aquifolium	Gemeine Stechpalme
Lonicera caprifolium	Jelänger jelierber
Malus Hybrid	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa majalis	Zimtrose
Syringa vulgaris	Flieder

B Örtliche Bauvorschriften

1 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe darf im Teilbereich A max. 12.00 m betragen, im Teilbereich B max. 16.00 m.

2 Dächer

Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdach, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Für die Ausgestaltung der Dächer ist die Hüllkurve aus dem Planteil maßgebend, wobei die Attika des Flachdaches und bei geneigten Dächern die obere Kante (Dachfirst) innerhalb der Hüllkurve 1 und der Hüllkurve 2 eine Höhe von 10.50 m nicht überschreiten darf.

Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen) dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten

Dachneigung und Dachform von Doppelhäusern müssen einheitlich gestaltet sein, die Firste, Traufen oder Attiken dürfen nicht mehr als 1.00 m zueinander versetzt sein.

Dachdeckungen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Flachdächer und Pultdächer bis 7° sind zu begrünen.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen).

Für Dächer von Garagen / Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

3 Dachaufbauten und Dachöffnungen

Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dachöffnungen darf max. 50% der zugehörigen Dachlänge betragen. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Zugelassen sind Gauben mit einer max. Breite von 4.00 m. Der **Mindestabstand von der Außenfläche der Giebelwand** muss 1.50 m betragen, bei Brandwänden 1.25 m. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0.50 m einzuhalten.

4 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind für Wohnungen mit einer Größe über 40 qm mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Bei Wohnungen mit einer Größe unter 40 qm genügt der Nachweis von 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

5 Böschungen und Mauern zur Außenraumgestaltung

Mauern zur Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein oder mit Gabionen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1.00 m zu terrassieren.

6 Grundstücksgestaltung und Versiegelung

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.

7 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudedefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Signalfarben sind als Fassadenfarben unzulässig. Zulässigkeit nur an Stätte der Leistung.

8 Freiflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

9 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

Einfriedungen sind nur als entsprechende Sockelmauer mit Pfosten und einer Füllung aus Holzlatten, Holz- oder Metallgittern sowie als naturnahe Heckenpflanzungen, Naturstein oder Gabionen zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit einer Hinterpflanzung mit Hecken aus heimischen Gehölzen.

10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Volumen muss 0,6 m³ pro 100 m² Grundstücksfläche betragen, jedoch mindestens 3,5 m³. Der Notüberlauf der Zisterne ist an die Kanalisation anzuschließen. Das aufgefangene Wasser kann als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

C Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Entwässerungssatzung

Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der Stadt Baden-Baden vom 28.11.2016, der 1. Änderungssatzung vom 18.12.2017, des Wasser, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

2 Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. (§ 20.1 DSchG).

3 Abfallwirtschaftssatzung

Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden in der Fassung vom 28.11.2016

4 Baumschutzsatzung

Satzung über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden in der Fassung vom 27.06.2016

OFFENLAG