



①	WA
0,4	o
GH = 13,5 m	BZH = 142,0 m
PD,FD	0° - 5°

②	WA
0,4	o
GH = 14,6 m	BZH = 142,0 m
PD,FD	0° - 5°

③	WA
0,4	o
GH = 9,35 m	BZH = 142,0 m
PD,FD	0° - 10°

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
①	Teilbereich

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
GH = 14,8 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß
BZH = 142,0 m	Bezugshöhe in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Baugrenze gilt ausschließlich für Terrassen und Balkone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen: Bäume
-------------	-------------------

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Gehweg
-------------	---

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St Ga Cp	Umgrenzung für Flächen von Stellplätze, Garagen und Carports
TGa	Umgrenzung für Flächen von Tiefgaragen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze der räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Örtliche Bauvorschriften

FD / PD	zulässige Dachformen (FD: Flachdach; PD: Pultdach)
0° - 5°	Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

	geplante interne Erschließung
	geplante Stellplätze
	geplante Grundstücksgrenzen

Teilbereich	Art der baul. Nutzung
GRZ	Bauweise
GH	BZH
Dachform	Dachneigung

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren
nach § 13 a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Billigung des Planvorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange am

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung
im Internet am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet)
gemäß § 3 (1) BauGB vom
bis

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom
bis

Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange am

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet am

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet)
gemäß § 3 (2) BauGB vom
bis

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB vom
bis

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am

Satzungsbeschluss gemäß §10 (1) BauGB am

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen
durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit
den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die
für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden
sind.

Baden-Baden, den

.....
Thomas Jung
Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gem. § 10 (3) BauGB am

Stadt Baden-Baden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnbebauung
Gärtnersstraße"
Entwurf

M 1:500 DIN A2

18.05.2026
Bearbeiter: JJ

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Stadt Baden-Baden

Bebauungsplan „Wohnbebauung Gärtnerstraße“

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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

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, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässige Nutzungen:

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

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH** sowie **die Gebäudehöhe als Höchstmaß GH** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil festgesetzt, abweichend hiervon gilt bei Reihemittelhäusern eine GRZ von 0,5. Die zulässige Grundfläche darf in den Teilbereichen 1 und 3 mit den Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und in Teilbereich 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Gebäudehöhe als Höchstmaß GH wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika bzw dem Schnittpunkt der höheren traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Mit technischen Dachaufbauten (z.B. Erschließungskerne) und Photovoltaikanlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,25 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die **Baugrenzen** gelten für oberirdische Gebäudeteile.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte/ jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

In Teilbereich 3 kann je Baugrundstück– die Vorgartenzone zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung ausgenommen –nur ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 (1) BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

Größe der Nebengebäude:

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 3,5 m begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Carports im Sinne dieser Festsetzung sind auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne eigene

- Außenwände,
- vertikale Verkleidungen / Beplankungen

an mehr als an einer Seite.

Garagen/ Carports sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Mit ihrer Zufahrtsseite müssen Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten, Carports einen Abstand von 2,0 m. Zwischen den anderen Seiten von Garagen/ Carports und öffentlichen Verkehrsflächen muss der Mindestabstand 1,50 m betragen. Die Mindestabstände gelten nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände.

Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19(4) BauNVO) und deren Zufahrten sind innerhalb überbaubarer Flächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) bis zu einer Tiefe von 1,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken soweit wie möglich zu versickern oder in geeigneten Rückhaltesystemen zwischenspeichern. Die Versickerung kann über offene oder geschlossene Systeme erfolgen, sofern diese eine ausreichende Durchlässigkeit des Bodens gewährleisten. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, um eine möglichst hohe Versickerungsleistung sicherzustellen. Der Einsatz von vollständig versiegelnden Materialien ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Oberirdische Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung herzustellen, wenn dem technische oder rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

8. Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)

Die Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

In den Teilbereichen 1 und 2 sind je angefangene 350 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Davon sind entlang der Gärtnerstraße sowie entlang der geplanten Durchquerung innerhalb des Vorhabengrundstücks insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen. Diese können auf die geforderte Anzahl an Bäumen angerechnet werden. Abweichungen von den Baumstandorten bis zu 5 m sind im Rahmen der Erschließung und Abstimmung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten-/ Aufstellflächen) möglich. Im Teilbereich 3 ist je Baugrundstück ein Laubbaum oder Obstbaum in der Vorgartenzone entlang des Kirschenwegs zu pflanzen. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Die Arten der u.g. Listen werden empfohlen. Baumgruben mit Baums substrat werden empfohlen.

8.2 Artenliste

Baumarten:

<i>Liquidamber styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditsie
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Obstbäume:

	Äpfel: Berlepsch, Bohnapfel, Boskop, Brettacher.
	Birnen: badische Weinbirne, Kordia.

Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus lusitanica 'Angustifolia'</i>	Portugiesischer Kirschlohrbeer
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupferfelsenbirne

B - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die jeweils zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung) sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 12 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist dieselbe Dachform, Dachneigung, und straßenseitige Gebäudehöhe zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind zulässig, sofern diese bei Flachdächern zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten) und bei geneigten Dächern mit einer maximalen Neigung von 10° errichtet werden.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze).

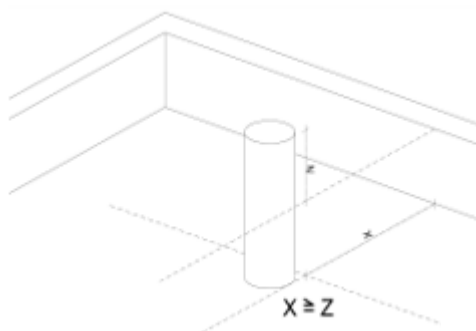


Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

3. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

4. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die C, Ziffer 2 Verzicht auf Schottergärten.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

6. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

7. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/ straßenseitiger Grundstücksgrenze.

8. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind in den Teilbereichen 1 und 2 mindestens 1,25 Stellplätze und im Teilbereich 3 mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

C – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (VM 1)

Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten ist die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (VM 2)

Für den Fall, dass größere Glasfassaden geplant sind, sollten zur Vermeidung von Vogel-kollisionen geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichtete Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen (s. VON LINDEINER et al. 2010, SCHMID et al. 2008).

Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen (VM 3)

Bei der Anlage von Straßenbeleuchtungen sollten gemäß dem Leitfaden zur Außenbeleuchtungsanlagen (SCHROER et al. 2019) nur Leuchtanlagen mit voll abgeschirmten Lampen (Full- Cut-Off Leuchten) verwendet werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden (s. SCHROER et al. 2019).

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und

Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. Grundwasserschutz

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

5. Geologie und Rohstoffe

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6. Bodenschutz

Um den Schutz des Mutterbodens sicherzustellen, muss während den Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro erfolgen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat folgende Maßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren:

- Der Mutterboden, der vor Baubeginn abgeschoben wird, muss in trapezförmigen Mieten mit einer Höhe bis 2,0 m gelagert werden. Bei einer Lagerung, die länger als ein halbes Jahr andauert, müssen die Mieten begrünt werden.
- Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Um den Mutterboden sinnvoll zu nutzen, soll er für die Herstellung von Grünflächen im Neubaugebiet und auf den Baugrundstücken genutzt werden.
- Im Baugebiet nicht benötigter Oberboden soll außerhalb des Neubaugebietes als Oberboden verwendet werden.

Die bodenkundliche Baubegleitung soll dem Umweltamt nach Beendigung der Baumaßnahmen einen kurzen Bericht vorlegen, der Informationen über die Menge des abgetragenen Mutterbodens, den Ort und die Dauer der Lagerung, welche Mengen im Baugebiet genutzt wurden und welche Mengen an welchem Ort außerhalb des Neubaugebietes genutzt wurden, vorlegen.

7. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der

„Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

8. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

9. Haustechnische Anlagen

Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten außerhalb überbaubarer Flächen wird auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Deshalb wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Darüber hinaus gelten für haustechnische Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese Anlagen erzeugen Geräuschimmissionen, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Daher sind geeignete Standorte, Geräte und Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind möglichst zu verhindern. Die Möglichkeit einer Kapselung (Schalldämmgehäuse) und akustisch entkoppelten Aufstellung gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) sind in der Konzeption zu berücksichtigen.

Als Hilfestellung dient der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. Insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen soll dabei unterstützen, die

Geräuschproblematik dieser Geräte bei Planung, Auswahl, Errichtung und Betrieb zu berücksichtigen.

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

10. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z. B. im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen dauerhaft freizuhalten.

11. Einfriedungen

Die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche sowie entlang seitlicher Grundstücksgrenzen im Bereich von 3,0 m Tiefe ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze dient der Sicherung einer offenen und einheitlichen Straßenraumgestaltung.

Durch niedrige Einfriedungen wird eine transparente und durchlässige Gestaltung des Straßenraums gewährleistet, die wesentlich zur städtebaulichen Qualität und zum Ortsbild beiträgt. Hohe Einfriedungen würden den Straßenraum optisch verengen, die Blickbeziehungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen unterbrechen und die soziale Kontrolle sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mindern.

12. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Fachbereich Amt für Stadtentwicklung und Baurecht im Rathaus Marktplatz 2, 76530 Baden-Baden eingesehen werden.

Stadt Baden-Baden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung Gärtnerstraße“

Begründung

Stadt Baden-Baden

Fachbereich Amt für Stadtentwicklung und Baurecht

Fachgebiet Stadtentwicklung und Stadtplanung



Bearbeiter:in: JJ

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 26

Inhalt

Teil E – Begründung	4
1. Planerfordernis	4
2. Vorhaben	4
3. Regionalplan	5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
5. Bestehendes Baurecht	6
6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten	6
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Verfahrensart / Vorhabenträger	7
8. FFH-Schutzgebiete und Biotope	7
9. Umweltprüfung/ Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz	7
10. Erschließung	8
10.1 Verkehrserschließung	8
10.2 Ver- und Entsorgung	8
11. Verkehrsbelastung/ Leitungsfähigkeit Verkehrswege und -knoten	10
12. Immissionsschutz	10
13. Klimaschutz	11
14. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
14.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	12
14.2 Art der baulichen Nutzung	12
14.3 Maß der baulichen Nutzung	14
14.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	15
14.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	17
14.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	17
14.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
14.8 Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen	18
15. Örtliche Bauvorschriften	18
15.1 Dachform und Dachneigung	18
15.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	18
15.3 Fassadengestaltung	19
15.4 Werbeanlagen	19
15.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen	19
15.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	19
15.7 Einfriedungen	19
15.8 Errichtung von PV-Anlagen	20
15.9 Niederspannungsfreileitungen	20
15.10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze	20
16. Auswirkung der Planung: Schutzgüter	20
16.1 Schutzgut Boden	21
16.2 Schutzgut Fläche	22

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 26

16.3	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser.....	22
16.4	Schutzgut Klima/ Luft	23
16.5	Schutzgut Mensch.....	24
16.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
16.7	Schutzgut Landschaftsbild	25
16.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
16.9	Wechselwirkungen	26
16.10	Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung	26

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Für das Plangebiet besteht ein Planerfordernis da die beabsichtigte Entwicklung einer innerörtlichen Brachfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist derzeit ungenutzt. Mit der geplanten Entwicklung wird dem in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung getragen, indem bislang ungenutzte Flächen im Innenbereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in differenzierter Ausprägung. Hierzu ist eine Mischung aus Einfamilienhausstrukturen (Reihen- und Doppelhäuser) sowie verdichteter Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Orientierung der niedrigeren Baukörper an der umgebenden Einfamilienhausbebauung im Kirschenweg gewährleistet eine maßstäbliche Einfügung, während die Mehrfamilienhäuser entlang der Gärtnerstraße die dort bestehende städtebauliche Struktur aufnehmen und ergänzen.

Mit der geplanten Bebauung wird eine nachhaltige Nachverdichtung im Innenbereich umgesetzt. Gleichzeitig trägt insbesondere das geplante Punkthaus zur Förderung einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur bei.

Die mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudeanordnung sowie Erschließung und Stellplatzorganisation, machen eine verbindliche bauleitplanerische Steuerung erforderlich. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist daher notwendig, um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und potenzielle Nutzungskonflikte zu vermeiden.

2. Vorhaben

Das geplante Bauvorhaben sieht eine differenzierte wohnbauliche Entwicklung vor, die sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur orientiert und diese sinnvoll ergänzt.

Zum Kirschenweg orientierten Bereich ist eine kleinteilige Wohnbebauung in Form einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern sowie zwei Doppelhäusern vorgesehen. Diese Gebäude weisen jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss auf und greifen hinsichtlich Maßstab und Körnung die angrenzende Einfamilienhausbebauung auf.

Zur Gärtnerstraße orientierten Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Zwei der Gebäude werden als L-förmig ausgebildete Riegelbebauung konzipiert und tragen zur räumlichen Fassung des Straßenraums bei. Ergänzt wird diese Struktur durch ein freistehendes Punkthaus, in dem geförderter Wohnraum vorgesehen ist.

Die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Gärtnerstraße vervollständigt die bestehende städtebauliche Struktur und bildet ein Gegenüber zu den vorhandenen Mehrfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die für die Riegelbebauung erforderlichen Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage untergebracht. Für das Punkthaus sind oberirdische Stellplätze vorgesehen, die teilweise in das Gebäude integriert werden. Ergänzend werden Besucherstellplätze innerhalb des Plangebiets entlang der Gärtnerstraße auf privaten Flächen bereitgestellt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt getrennt nach Nutzungsbereichen: Die Mehrfamilienhäuser werden ausschließlich über die Gärtnerstraße angebunden, während die Reihen- und Doppelhäuser über den Kirschenweg erschlossen werden.

Zwischen den Bereichen der Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung ist eine großzügige zusammenhängende Grünfläche vorgesehen, die der Aufenthaltsqualität dient und zur Durchgrünung des Quartiers beiträgt. Darüber hinaus ist eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Kirschenweg und der Gärtnerstraße geplant, die die interne Vernetzung sowie die Durchlässigkeit des Quartiers verbessert.

3. Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan 2003 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- und Mischnutzung), Bestand (nachrichtliche Übernahme) dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht damit der regionalplanerisch vorgesehenen Nutzung und entwickelt diese im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung weiter.

Gemäß der Strukturkarte des Regionalplans liegt das Plangebiet in der Randzone um den Verdichtungsraum. In diesen Bereichen ist eine maßvolle Siedlungsentwicklung vorgesehen, die sich an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Dies wird durch die geplante differenzierte Bebauung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

Der Stadtteil Steinbach liegt zudem entlang der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Rheinstetten – Rastatt – Bühl und südlich des Kleinzentrums Sinzheim. Entsprechend den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg soll die Siedlungsentwicklung vorrangig entlang solcher Entwicklungsachsen sowie innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen erfolgen.

Mit der Aktivierung einer innerörtlichen Brachfläche und der Schaffung von Wohnraum wird diesen raumordnerischen Leitbildern in besonderem Maße Rechnung getragen. Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar; die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Baden-Baden als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Diese Festsetzung konkretisiert die im Flächennutzungsplan dargestellte beabsichtigte Wohnnutzung und bewegt sich innerhalb der dort vorgegebenen Grundzüge der Bodennutzung.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Untere Sommerbühn“ – 2. Änderung, der seit dem Jahr 1993 rechtskräftig ist. Dieser setzt für den Bereich eine landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgartenbau“ fest.

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen stehen der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung entgegen, sodass für die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts derzeit keine planungsrechtliche Grundlage besteht.

Vor dem Hintergrund der geplanten Entwicklung einer innerörtlichen Brachfläche sowie der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist eine Neuordnung der planungsrechtlichen Situation erforderlich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

6. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 5.375 qm große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und stellt derzeit eine ungenutzte innerörtliche Brachfläche dar. Die umgebende Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, insbesondere entlang des Kirschenwegs, sowie Mehrfamilienhäusern entlang der Gärtnerstraße geprägt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke, sodass die Verfügbarkeit der Flächen für die geplante Entwicklung gesichert ist.

Das Plangebiet weist eine topographische Neigung von Westen nach Osten mit einem Höhenunterschied von etwa 4 m auf. Diese Geländesituation wird bei der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt.

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Verfahrensart / Vorhabenträger

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m²
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein entsprechender Antrag ist vom Vorhabenträger, der Wilhelm Projekt GmbH, gestellt worden.

Die Stadt Baden-Baden kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

8. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Gebiete (Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000) befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereichs noch grenzen sie unmittelbar an das Plangebiet an. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten führt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine gesetzlich geschützten Biotope kartiert. Dementsprechend sind durch die Planung keine unmittelbaren Eingriffe in geschützte Biotope zu erwarten.

Insgesamt sind somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope ersichtlich.

9. Umweltprüfung/ Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen.

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Juni 2024 überarbeitet im Februar 2026 erarbeitet worden (arguplan GmbH, Karlsruhe). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbebauung Gärtnerstraße unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- *Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (VM 1)*
Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten ist die geplante Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- *Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden (VM 2)*
Für den Fall, dass größere Glasfassaden geplant sind, sollten zur Vermeidung von Vogelkollisionen geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer oder UV-beschichtete Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen (s. VON LINDEINER et al. 2010, SCHMID et al. 2008).
- *Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen (VM 3)*
Bei der Anlage von Straßenbeleuchtungen sollten gemäß dem Leitfaden zur Außenbeleuchtungsanlagen (SCHROER et al. 2019) nur Leuchtanlagen mit voll abgeschirmten Lampen (Full- Cut-Off Leuchten) verwendet werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden (s. SCHROER et al. 2019).

10. Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über bestehenden Straßen erschlossen.

10.2 Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der Entwicklung des Gebiets „Untere Sommerbühn“ wurde Niederschlagsentwässerung des Plangebiets berücksichtigt. Des weiteren wird jedoch für das weitere Verfahren eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz in den angrenzenden Straßen. Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist damit gewährleistet.

Wasserversorgung

BEGRÜNDUNGSeite 9 von 26

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit gewährleistet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz. Die ausreichende Versorgung mit elektrischer Energie ist damit gewährleistet.

Telekommunikation

Der Anschluss des Plangebiets an das Telekommunikationsnetz erfolgt über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist damit gewährleistet.

11. Verkehrsbelastung/ Leitungsfähigkeit Verkehrswege und -knoten

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und als Berechnungsgrundlage für den Verkehrslärm ist eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet worden (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 2026). Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Im Baden-Badener Stadtteil Steinbach sollen in der Gärtnerstraße anstelle des früher vorgesehenen Pflegeheims nun Wohnnutzungen realisiert werden. Insgesamt sind dabei 50 Wohneinheiten vorgesehen. Eine durchgeführte Verkehrszählung ergab für die Grabenstraße eine Verkehrsbelastung von ca. 7.020 Kfz/24 h. Die Gärtnerstraße ist hingegen mit ca. 480 Kfz/24 h belastet. Zudem wurde auf eine im Jahr 2018 durchgeführte Verkehrszählung des Knotenpunktes Römerwall / Zwetschgenweg zurückgegriffen und diese unter Berücksichtigung der Realisierung des Plangebietes auf das Jahr 2026 hochgerechnet. Aus dieser gehen Verkehrsbelastungen von ca. 810 Kfz/24 h im Römerwall bzw. ca. 200 Kfz/24 h im Zwetschgenweg hervor. Das neuinduzierte Verkehrsaufkommen aus der Wohnnutzung kann mit ca. 120 Kfz/24 h, jeweils im Quell- und Zielverkehr abgeschätzt werden und verteilt sich auf die Gärtnerstraße und den Kirschenweg. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen wurden einer allgemeinen Verkehrsprognose 2035 überlagert. Aufbauend auf den Belastungen des so ermittelten Prognose-Planfalls wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes im Untersuchungsgebiet quantitativ und qualitativ untersucht. Die Leistungsfähigkeit konnte für alle untersuchten Bereiche bestätigt werden. Im Plangebiet sind teilweise keine bzw. zu schmale Gehwege vorhanden. Hier wird empfohlen, bei zukünftigen Tiefbauarbeiten die Realisierung eines ausreichend breiten Gehwegs in der Gärtnerstraße zu prüfen. Bei ausgewählten Veranstaltungen mit Vollsperrung der Grabenstraße fungiert die Gärtnerstraße als Umleitungsstrecke mit den entsprechenden Auswirkungen auf Emissionen und Leistungsfähigkeit. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes einer Parkgarage bzw. durch teilweise überdachte Stellplätze abgewickelt. Für Fahrradfahrer ist die Rampe in die Parkgarage zu steil. Diese müssen das Fahrrad bei Bedarf auf dem Fußweg schieben. Für die begleitende schalltechnische Untersuchung wurden die Verkehrskennzahlen entsprechend RLS 19 ermittelt und tabellarisch dargestellt.

12. Immissionsschutz

Zu Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange ist eine schalltechnische Untersuchung (2026) erarbeitet worden (Heine + Jud, Stuttgart):

Parkverkehr

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm1 herangezogen. Für die geplante sowie nächstgelegene schutz-

bedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen. Einzelne kurz-zeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Es treten Beurteilungspegel bis 51 dB(A) tags und bis 46 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags eingehalten und nachts bis 6 dB(A) überschritten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird nicht erfüllt. Gemäß eines Urteils des VGH Baden-Württemberg² heißt es: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Daher findet die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten, dem Spitzenpegelkriterium und der von ihr definierten Vorbelastung bei der Beurteilung von Immissionen, die durch die Nutzung zugelassener notwendiger Stellplätze eines Wohnvorhabens verursacht werden, in der Regel keine Anwendung“.*
- *Es sind Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr auf dem Vorhabensgrundstück zu empfehlen.*

Verkehrslärm

- *Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 für allgemeine Wohn- und Mischgebiete herangezogen.*
- *Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 56 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete werden tags und nachts eingehalten. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.*

13. Klimaschutz

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind die Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung („mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels als auch um die Anpassung („adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

Mitigationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen zusätzlich zu den geltenden Gesetzen und Richtlinien zur Vermeidung des Klimawandels bei:

- Es handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung im Innenbereich, weitere Versiegelungen im Außenbereich und der Bau zusätzliche Infrastruktur wird vermieden
- Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine energieeffiziente Bebauung mit gutem A/V Verhältnis.
- Die festgesetzten Dachformen (Flachdächer und flach geneigte Dächer ermöglichen eine optimale Ausrichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie.

Adaptionsmaßnahmen

- Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig, die begrünt werden müssen.
- Es werden Pflanzgebote für Bäume und Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet getroffen, die Überhitzungseffekten entgegenwirken.
- Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwege und Zufahrten benötigt werden, zu begrünen sind.
- Es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

14. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 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.

14.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude: Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen insbesondere die Wohngebäude, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und die Wohnnutzung klar im Vordergrund stehen soll.
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe: Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Dadurch wird eine gewisse Grundversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

Ausnahme zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften: Ein im Hinblick auf das Wohnen zukommende Beeinträchtigungspotenzial und potenzielle Nutzungskonflikte, beispielsweise durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet vermieden werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: Für diese Nutzungen wird in dem vorliegenden Plangebiet am Hang mit den besonderen topografischen Gegebenheiten weder ein Bedarf gesehen noch sind angemessene Entwicklungschancen hierfür in dem Gebiet zu erkennen. Kirchliche und kulturelle Einrichtungen sind an anderer zentralerer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist in dem vorliegenden Plangebiet kein Bedarf zu erkennen sowie fehlen die Entwicklungschancen für Einrichtungen dieser Art. Alle der genannten Anlagen befinden sich zudem bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet, wo die Standorte insgesamt bessere Grundvoraussetzungen bieten.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vermieden werden. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll. Des Weiteren werden für diese Art der Nutzung im Plangebiet keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO: Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich in der Störung der vorhandenen Wohnruhe und einer hohen Fluktuation durch einen ständig wechselnden Nutzerkreis von Wohnungen. Aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und zur Stärkung der Innenentwicklung in Ispringen soll der knappe Wohnraum zudem für das dauerhafte Wohnen vorgehalten werden.

- Anlagen für Verwaltungen: Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet bevorzugt. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequentierung nicht ausgelegt.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur in dem am Hang gelegenen Gebiet ausgeschlossen. Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

14.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) sowie die Bezugshöhe festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Bei Reihenmitteghäusern wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, da sich aufgrund der beidseitigen Grenzbebauung eine geringere Grundstücksfläche im Vergleich zu Doppel- oder Reihenendhäusern ergibt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund darf Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Erhöhung ist erforderlich, weil der Bebauungsplan mit seinen örtlichen

Bauvorschriften auch die Anzahl nachzuweisender Stellplätze pro Wohneinheit von 1,0 auf 1,25 erhöht. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Ähnliches gilt für Garagen und Nebenanlagen sofern sie Gebäude sind, da sie mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten sind. Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind mit versickerungsfähigen Belägen zu errichten. In Teilbereich 2 darf die Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 (4) BauGB sogar bis 0,85 überschritten werden, da hier geförderter Wohnraum entstehen soll und somit auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet wird. Desweiteren wird aufgrund der Durchwegung zwischen Gärtnerstraße und Kirschenweg zusätzliche Grundstücksfläche versiegelt zugunsten der Allgemeinheit versiegelt. Diese Versiegelung wäre ohne die direkte fußläufige Verbindung der beiden Straßen nicht erforderlich. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 bzw. 0,85 vertretbar.

Über die Höhenfestsetzungen und den Bezugspunkt wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Flachdach-Attika bzw. dem Schnittpunkt der höheren traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Zugunsten vielfältiger Bauoptionen das Überschreiten der Gebäudehöhe mit Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Erschließungskerne, etc.). Die Überschreitung wird aber auf maximal 1,25 m begrenzt.

14.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die städtebauliche Ordnung wird dadurch gesichert, dass die Baugrenzen einerseits überbaubare Flächen definieren, andererseits aber auch Flächen aussparen, die zusammenhängende Gartenzonen bilden. Baugrenzen gelten nur für oberirdische Gebäudeteile und können von unterirdischen Gebäudeteilen überschritten werden.

Es gilt die offene gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

In der offenen Bauweise ist im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit zwischen Einzel- bzw. Doppelhaus / Hausgruppe dafür Sorge zu tragen, dass an die Grundstücksgrenze einer errichteten Doppelhaushälfte / eines errichteten

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 26

Reihenhauses auch nur eine zweite Hälfte / eine weiteres Reihenhaus angebaut werden kann – und kein Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand.

14.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Nebenanlagen i. S. d. § 14(1) BauNVO und Gewächshäuser – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in Teilbereich 3 nur außerhalb der Vorgartenzone zulässig. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen und Gewächshäusern sichern die städtebauliche Ordnung. Nebenanlagen i. S. d. § 14(2) BauNVO sind innerhalb und ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind ebenfalls innerhalb überbaubarer Flächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig, um den geforderten Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken zu ermöglichen.

Zur Klarstellung wurden Carports in Abgrenzung zu Garagen definiert: Sobald mehr als eine Seite des überdachten KFZ-Stellplatzes mit einer eigenen Außenwand geschlossen, verkleidet bzw. beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m, mit Carports von 2,0 m einzuhalten. Der einzuhaltende Mindestabstand gilt nur für die aufgehenden Bauteile (Wände, Stützen, Verkleidungen, Beplankungen, etc.). Der Mindestabstand gilt nicht für Dachüberstände. Auf diese Weise entsteht auch die Möglichkeit, vor Garagen ein weiteres Kfz abstellen zu können.

Tiefgaragen i. S. d. § 1(3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind nur Tiefgaragen innerhalb des Baufensters und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

14.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) in einer Tiefe bis zu 1,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

14.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, sind befestigte Flächen, wie z.B. oberirdische Stellplätze und Wege wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, etc) soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es aus technisch und/ oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist.

14.8 Flächen mit Pflanzgeboten/ Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Zur flexibleren Ausgestaltung der Stellplätze und Zufahrten sind Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

15. Örtliche Bauvorschriften

15.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform, Dachneigung und straßenseitigen Gebäudehöhe auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte / des ersten Reihenhauses Vorgaben für die zweite Hälfte / weiterer Reihenhäuser gemacht werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und entsprechend der geltenden Rechtslage ausdrücklich hinsichtlich ihrer quantitativen Nutzbarkeit zulässig und nicht eingeschränkt. Lediglich hinsichtlich der qualitativen Ausgestaltung wird auf der Rechtsgrundlage des § 74 LBO die baugestalterischen Absichten der Gemeinde gesichert.

15.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich.

15.3 Fassadengestaltung

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Buntton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Buntton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

15.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

15.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

15.6 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

15.7 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer

Grundstücksgrenze. Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW. Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen

15.8 Errichtung von PV-Anlagen

Auf und an Dächern, Fassaden und Einfriedungen sind Photovoltaikanlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO in jeder Ausführung und Größe verfahrensfrei zulässig. Diese sind auch dann zulässig, wenn für den Anbringungsort besondere gestalterische Vorgaben bestehen.

15.9 Niederspannungsfreileitungen

Nach Auffassung der Stadt kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Stadt für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

15.10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Muggensturm Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis in den Teilbereichen 1 und 2 auf 1,25 Stellplätze und in dem Teilbereich 3 auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze (= Stellplätze, deren Zufahrt über einer anderen Stellplatzfläche liegt) sind zulässig.

16. Auswirkung der Planung: Schutzgüter

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ermöglichen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern und auch die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Bestands der einzelnen Schutzgüter wird daher zunächst in drei Kategorien (geringe, mittlere, hohe Wertigkeit) eingeteilt, nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen überschlägig beurteilt.

16.1 Schutzgut Boden

Bestand

Die ungestörten Böden des Standorts werden nach der Bodenkarte von Baden-Württemberg (M: 1.50.000) als tiefgründige Kolluvien aus lössreichen Abschwemmmassen angesprochen. Infolge ihrer sehr günstigen Eigenschaften werden die Böden anhand ihrer Funktionalität als hochwertig bis sehr hochwertig eingestuft.

Die Böden innerhalb des Vorhabensbereichs sind durch die vorherige Nutzung als Gärtnerei anthropogen überprägt. Teile der Fläche waren überbaut und der Boden dadurch vollständig versiegelt. Durch den Rückbau der Gärtnerei kann der entsiegelte Boden in eingeschränktem Maße wieder Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushalts übernehmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die lössreichen und damit verdichtungsempfindlichen Böden durch die vorhergehende Nutzung und infolge der Bautätigkeiten im Zuge des Rückbaus Verdichtungen aufweisen. Die Bodenverdichtungen schränken die Funktionalität ein. Daher ist den Böden eine mittlere Wertigkeit zuzuordnen.

Auswirkungen der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden die bereits anthropogen überprägten Böden zum Großteil abgetragen, umgelagert oder überbaut. Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushalts können dann nur noch die innerhalb des geplanten Wohnquartiers entstehenden Grün- und Gartenflächen sowie in sehr eingeschränktem Maße die wasserdurchlässig gestalteten befestigten Flächen erfüllen.

Ggf. anfallende überschüssige Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden.

In Teil D unter Pkt. 6 sind weiterhin folgende Maßnahmen zur Minimierung einer Beeinträchtigung der Böden formuliert.

- Einsetzen einer bodenkundlichen Baubegleitung
- Fachgerechte Lagerung von abgeschobenem Mutterboden in Mieten
- Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Verwendung des Mutterbodens zu Herstellung von Grünflächen im Neubaugebiet

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können mit Umsetzung dieser Maßnahmen vermieden werden.

16.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Fläche stellt sich im derzeitigen Zustand als vollständig unversiegelt dar. Durch die ehemalige Überbauung von Teilbereichen liegen jedoch keine natürlichen Bodenverhältnisse vor, sondern es ist von gestörten Bodenverhältnissen (Verdichtungen, Auffüllungen) auszugehen.

Der geplante Geltungsbereich ist durch die umliegenden Straßen bereits erschlossen.

Dem Schutzgut Fläche ist insgesamt eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Auswirkungen der Planung

Die städtebauliche Entwicklung soll nach § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Dieser Vorgabe aus dem Bau GB wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Für die Nutzung der Vorhabensfläche mit Wohnbebauung wird die momentan unversiegelte Fläche zu einem großen Teil versiegelt. Durch die frühere Bebauung sind die Böden der Fläche bereits anthropogen überprägt. Da Wohnraum gebraucht wird, würden bei alternativen Bebauungen möglicherweise natürliche Böden beansprucht. Zudem ist eine Erschließung des Gebiets bereits gegeben, welche bei einer neuen Siedlungsfläche zu zusätzlicher Versiegelung führen würde.

Um die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Flächen wie z.B. Stellplätze so weit wie möglich wasserdurchlässig zu befestigen (s. Teil E Pkt. 14.8).

Durch die Umsetzung der Planung auf einer innerörtlich gelegenen, ehemals bebauten Brachfläche können erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vermieden werden.

16.3 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

Oberflächengewässer sind weder innerhalb noch im angrenzenden Umfeld des geplanten Geltungsbereichs vorhanden. Auch sind hier keine wasserrechtlichen Schutzgebiete oder ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete gegeben.

Die an der Oberfläche anstehenden Löss- und Verschwemmungssedimente bilden eine gering durchlässige Deckschicht über den Sand- und Kiesschichten der Ortenau-Formation. Die Hydrogeologische Karte, Blatt Rastatt, weist für das Plangebiet eine mittlere Höhe der Grundwasseroberfläche des Porengrundwasserleiters von ca. 125 m NN aus. Damit ist am Standort ein Grundwasserflurabstand von ca. 15 m gegeben.

Nach den Ausweisungen der PFAS-Karten der LUBW ist im Plangebiet nicht von einer Grundwasserbelastung mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen auszugehen.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs ist dem Schutzgut Wasser eine hohe Wertigkeit zuzuordnen.

Auswirkungen der Planung

Wasserentnahme, Aufstau, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Einträgen von Schad- und Betriebsstoffen in das Grundwasser während der Bauphase wird durch die Einhaltung gültiger Vorschriften vorgebeugt.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen (z.B. Zink, Blei, Kupfer) sind zum Schutz des Grundwassers nur mit einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig (s. Teil D Pkt. 4).

Die anlagebedingte zusätzliche dauerhafte Versiegelung und Überbauung von Flächen beeinträchtigt die Grundwasserneubildung und führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Eine teilweise Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlägen wird durch die geplante Begrünung der Dachflächen erreicht. Unter Berücksichtigung dieser und weiterer geplanter Maßnahmen zum Wassermanagement ist davon auszugehen, dass die vorhabenbedingten Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

16.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ortsteils Steinbach der Stadt Baden-Baden, welcher durch Bebauung geprägt ist. Es ist deshalb von einer verstärkten Wärmeeinstrahlung und -speicherung (geringe Wärmeinselnwirkung (dwd)) auf überbauten und befestigten Flächen auszugehen. Auch eine reduzierte Verdunstung und Abkühlung im Bereich der bebauten Umgebung einschließlich der Verkehrsflächen ist anzunehmen.

In der Stadtklimaanalyse 2021 der Stadt Baden-Baden (iMA Richter & Röckle 2021) wird der Fläche eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Durchlüftung beigemessen. Sie wird dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet. Die thermische Betroffenheit wird als gering bis mittel eingestuft.

Die landesweite Klimaanalyse für Baden-Württemberg (LUBW 2025) schreibt der Fläche und dem angrenzenden Umfeld eine sehr hohe thermische Belastung im Siedlungsbereich zu mit einer hitzebedingten Gesundheitsgefährdung während mindestens 6 Wochen pro Jahr.

Lokale Daten zur lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Eine gewisse Luftschadstoffvorbelastung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen ist nicht auszuschließen. Im Plangebiet sind keine wesentlichen Luftleitbahnen vorhanden.

Dem geplanten Geltungsbereich ist insgesamt eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Klima/Luft zuzuordnen.

Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit ist aufgrund des notwendigen Einsatzes von Transportfahrzeugen und Baumaschinen mit einer erhöhten Luftschadstoffbelastung im Plangebiet und angrenzenden Bereichen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung wirkt jedoch nur temporär und wird somit als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Durch die mit Umsetzung der Planung einhergehende Versiegelung kann weniger Wasser verdunsten und der Kühlungseffekt der Verdunstung entfällt für die versiegelten Bereiche. Die entstehenden Gebäude und versiegelten Flächen verstärken die Wärmespeicherung. So wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet und dem angrenzenden Umfeld insgesamt etwas verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung). Als erheblich ist diese Beeinträchtigung jedoch nicht einzustufen.

16.5 Schutzgut Mensch

Bestand

Sowohl im Regionalplan des Landes Baden-Württemberg als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Baden-Baden wird der Bereich der Vorhabensfläche als *Siedlungsfläche* bzw. *Wohnbaufläche* ausgewiesen. Nun ist auch gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Bebauung der Fläche zur Wohnnutzung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern, ergänzt durch gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen vorgesehen.

Das Plangebiet selbst erfüllt derzeit keine besonderen Aufgaben der örtlichen bzw. wohnumfeldbezogenen Naherholung für die Öffentlichkeit.

Eine geringe Vorbelastung durch Lärm ist durch die westlich verlaufende Hauptverkehrsstraße gegeben.

Der Vorhabensfläche ist im derzeitigen Zustand insgesamt eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut Mensch zuzuordnen.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Bedeutung des Vorhabensbereichs für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut zu erwarten.

16.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Auf dem überwiegenden Teil der Vorhabensfläche ist ein krautiger Vegetationsbestand vorhanden. Im südöstlichen Teil hat sich ein Brombeerbestand entwickelt, der jedoch augenscheinlich gemäht wird. Im Südosten des Vorhabensbereichs sind einige Gehölze vorhanden, bei denen es sich zum einen um zwei Magnolienbäume handelt, die direkt an der angrenzenden Gärtnerstraße stehen, zum anderen sind in einer kleinen Senke einige Gebüsche

vorhanden. Weiterhin befinden sich im östlichen Teil der Fläche einige niedrige Erdhalden, die mit einer krautigen Vegetation bewachsen sind.

Im Zuge der Vogelkartierung (s. arguplan GmbH 2024) wurden im geplanten Geltungsbereich vier Vogelarten festgestellt, bei denen es sich ausschließlich um Nahrungsgäste handelt. Brutvögel oder Arten mit Brutverdacht wurden nicht festgestellt.

Sowohl für Reptilien als auch für Fledermäuse konnten im Geltungsbereich keine potenziell geeigneten Habitatstrukturen festgestellt werden, weshalb nicht von einem Vorkommen auszugehen ist.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im Vorhabensbereich ist nicht von einem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten auszugehen. (Semi-)Aquatische Biotope, die von wassergebundenen Arten (z.B. Amphibien, Libellen) genutzt werden können, sind im Bereich des vorgesehenen Baufeldes nicht vorhanden.

Flächen des landesweiten Biotopverbunds Offenland, gesetzlich geschützte Biotope oder Natura 2000-Gebiete sind im Vorhabensbereich nicht ausgewiesen.

Insgesamt ist dem geplanten Geltungsbereich eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zuzuordnen.

Auswirkungen der Planung

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann gemäß dem für das geplante Vorhaben erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in Teil D unter Pkt. 1 aufgeführt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

16.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der Vorhabensbereich liegt innerhalb der Großlandschaft Mittleres Oberrhein-Tiefland im Naturraum Offenburger Rheinebene.

Der geplante Geltungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Durch die ehemalige Überbauung des geplanten Geltungsbereichs und der innerörtlichen Lage ist eine anthropogene Überprägung gegeben.

Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt innerhalb des geplanten Geltungsbereichs eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich Gestaltung in Gebäudehöhen an der umliegenden Bebauung.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überprägung des geplanten Geltungsbereichs und der innerörtlichen Lage sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

16.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es liegen keine Informationen über das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern vor.

Da das Areal in der Vergangenheit bereits überbaut war, ist davon auszugehen, dass im Vorhabensbereich Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

Mit einem Vorhandensein von Kulturgütern ist aufgrund der ehemaligen Bebauung nicht auszugehen.

Insgesamt ist die Wertigkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering zu bewerten.

Auswirkungen der Planung

Vorgaben zum Vorgehen beim Auffinden von Kulturgütern im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sind in Teil D Pkt. 3 aufgeführt.

Ggf. im Vorhabensbereich vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Erhebliche negative Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

16.9 Wechselwirkungen

Bestand

Wechselwirkungen bestehen beispielsweise zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser sowie Klima/Luft. Diese wurden im Vorausgegangenen in den jeweiligen Kapiteln beschrieben.

Auswirkungen der Planung

Erhebliche Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

16.10 Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung

Dem Schutzgut Wasser wird innerhalb des geplanten Geltungsbereichs eine hohe Wertigkeit zugeordnet. Die Wertigkeit der Schutzgüter Fläche, Boden und Klima/Luft wird als mittel bewertet. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild werden als geringwertig eingestuft.

Erhebliche Auswirkungen der Planung können ggf. mit Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung vermieden werden.



- I) **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Gärtnerstraße“**
- II) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Gärtnerstraße“**

Auf Grund

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am _____._____._____ die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Gärtnerstraße“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Gärtnerstraße“ als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zu I) und der räumliche Geltungsbereich zu II) ergeben sich aus der Abgrenzung (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom Die Geltungsbereiche der Satzung zu I) und der Satzung zu II) sind identisch.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bestandteile der Satzungen sind:

- zu I): der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus:
- a) Planzeichnung vom 18.05.2026, Maßstab 1:500
 - b) planungsrechtliche Festsetzungen (Textliche Festsetzungen, Teil A) vom 18.05.2026

zu II): Örtliche Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen, Teil B) vom 18.05.2026

Die gemeinsame Begründung (mit Anhang) der Satzungen zu I) und zu II) vom 18.05.2026 hat dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

- Zu I) Ordnungswidrig nach § 213 BauGB handelt, wer die in § 213 BauGB normierten Tatbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplans verübt bzw. veranlasst.
- Zu II) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Baden-Baden, den _____._____

Der Oberbürgermeister
Thomas Jung

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der vorstehenden Satzung vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am _____._____ beschlossen wurde und dabei die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen eingehalten worden sind.

Baden-Baden, den _____._____

Der Oberbürgermeister
Thomas Jung

Die Satzung ist am in Kraft getreten.



- LEGENDE:
- Stahlbeton
 - Mauerwerk
 - Holz/Trockenbau
 - Dämmung

Planungsentwurf

Bauvorhaben:

VEP: Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauort:

Gärtnerstraße 11 in 76534 Steinbach-Baden-Baden, Flst. 2769

Projekt-Nr.:

2019111

Bauherr:

Wilhelm Projekt GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Architekt:

Wilhelm Architekturbüro GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern
Telefon 07841-67388-0
Telefax 07841-67388-290
www.wilhelm-architektur.de
info@wilhelm-architektur.de

Planinhalt:

KELLERGESCHOSS

Höhenbezug:

142,00 0. NN= ±0,00 = BEZUGSHÖHE

Plandatum:

18.05.2026

gezeichnet:

AZ

Maßstab:

1:200

Plannummer:

01

ÜBERSICHTSPLAN - TIEFGARAGE/KELLERGESCHOSS - STEINBACH M 1:200



ÜBERSICHTSPLAN - ERDGESCHOSS - STEINBACH M 1:200

Planungsentwurf

Bauvorhaben: VEP: Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauort: Gärtnerstraße 11 in 76534 Steinbach-Baden-Baden, Flst. 2769

Projekt-Nr.: 2019111

Bauherr: Wilhelm Projekt GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Architekt:



Wilhelm Architekturbüro GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern
Telefon 07841-67388-0
Telefax 07841-67388-290
www.wilhelm-architektur.de
info@wilhelm-architektur.de

Planinhalt: ERDGESCHOSS

Höhenbezug: 142,00 d. NN= ±0,00 = BEZUGSHÖHE

Plandatum: 18.05.2026 gezeichnet: AZ Maßstab: 1:200 Plannummer: 02



Raumgruppen

RH 01 - OG	42.027 m²
RH 02 - OG	42.027 m²
RH 03 - OG	42.027 m²
RH 04 - OG	42.027 m²
RH 05 - OG	42.027 m²
RH 06 - OG	42.027 m²
RH 07 - OG	42.027 m²

REIHENHÄUSER - OBERGESCHOSS

Raumgruppen

H1 - WOHNUMG 05	80.200 m²
H1 - WOHNUMG 06	71.500 m²
H1 - WOHNUMG 07	74.612 m²
H1 - WOHNUMG 08	86.842 m²

1. OBERGESCHOSS - HAUS 1

1. OBERGESCHOSS - HAUS 2

1. OBERGESCHOSS - HAUS 3

LEGENDE:

	Stahlbeton		Dämmung
	Mauerwerk		Holz/Trockenbau

Planungsentwurf

Bauvorhaben: **VEP: Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bauort: Gärtnerstraße 11 in 76534 Steinbach-Baden-Baden, Flst. 2769

Projekt-Nr.: 2019111

Bauherr: Wilhelm Projekt GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Architekt:

Wilhelm Architekturbüro GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern
Telefon 07841-67388-0
Telefax 07841-67388-290
www.wilhelm-architektur.de
info@wilhelm-architektur.de

Planinhalt: 1. OBERGESCHOSS

Höhenbezug: 142,00 ü. NN= ±0,00 = BEZUGSHÖHE

Plandatum:	18.05.2026	gezeichnet:	AZ	Maßstab:	1:200	Plannummer:	03
------------	------------	-------------	----	----------	-------	-------------	----

ÜBERSICHTSPLAN - 1. OBERGESCHOSS - STEINBACH M 1:200



ÜBERSICHTSPLAN - 2. OBERGESCHOSS - STEINBACH M 1:200

LEGENDE:
■ Stahlbeton
■ Mauerwerk
■ HolzTreibhaus

Planungsentwurf

Bauvorhaben: **VEP: Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bauort: Gärtnersstraße 11 in 76534 Steinbach-Baden-Baden, Flst. 2769

Projekt-Nr.: 2019111

Bauherr: Wilhelm Projekt GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Architekt: Wilhelm Architekturbüro GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern
Telefon 07841-67388-0
Telefax 07841-67388-290
www.wilhelm-architektur.de
info@wilhelm-architektur.de

Planinhalt: 2. OBERGESCHOSS

Höhenbezug: 142,00 ü. NN = ±0,00 = BEZUGSHÖHE

Plandatum: 18.05.2026	gezeichnet: AZ	Maßstab: 1:200	Plannummer: 04
-----------------------	----------------	----------------	----------------



ÜBERSICHTSPLAN - PENTHAUS/ 3.OBERGESCHOSS - STEINBACH M 1:200

- LEGENDE:
- Stahlbeton
 - Mauerwerk
 - Holz Trockenbau
 - Dämmung

Planungsentwurf

Bauvorhaben: **VEP: Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bauort: Gärtnersstraße 11 in 76534 Steinbach-Baden-Baden, Flst. 2769

Projekt-Nr.: 2019111

Bauherr: Wilhelm Projekt GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Architekt: **WILHELM ARCHITEKTUR**
Wilhelm Architekturbüro GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern
Telefon 07841-67388-0
Telefax 07841-67388-290
www.wilhelm-architektur.de
info@wilhelm-architektur.de

Planinhalt: **3. OBERGESCHOSS/ PENTHAUS**

Höhenbezug: 142,00 ü. NN = ±0,00 = BEZUGSHÖHE

Plandatum: 18.05.2026

gezeichnet: AZ

Maßstab: 1:200

Plannummer: 05



ÜBERSICHTSPLAN - DACHAUFSICHT - STEINBACH M 1:200

Planungsentwurf

Bauvorhaben:

VEP: Vorhaben- und Erschließungsplan

Bauort:

Gärtnersstraße 11 in 76534 Steinbach-Baden-Baden, Flst. 2769

Projekt-Nr.:

2019111

Bauherr:

Wilhelm Projekt GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern

Architekt:

**WILHELM**
ARCHITEKTUR

Wilhelm Architekturbüro GmbH
Hauptstraße 10
77855 Achern
Telefon 07841-67388-0
Telefax 07841-67388-290
www.wilhelm-architektur.de
info@wilhelm-architektur.de

Planinhalt:

DACHAUFSICHTEN

Höhenbezug:

142,00 ü. NN= ±0,00 = BEZUGSHÖHE

Plandatum:

18.05.2026

gezeichnet:

AZ

Maßstab:

1:200

Plannummer:

06