

Stadt Baden-Baden**Vorhabenbezogener 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 Mindest- und Höchstmaß MGH/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 Mindest- und Höchstmaß MGH/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 Grenzsanbau 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 zwischenzuspeichern. 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).

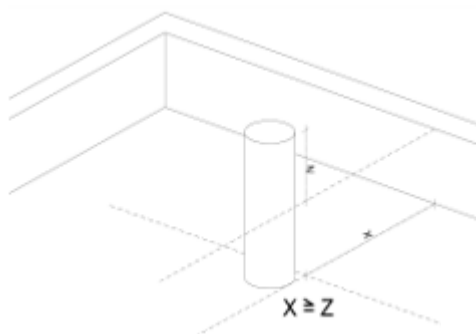


Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

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 Geräuschemissionen, 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.