

Der Bauturbo 2025

künftige Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbau und zur Wohnraumsicherung

09.07.2026

Bau-und Umlegungsausschuss



Bauturbo-künftige Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbau und zur Wohnraumsicherung

Beschlussvorschläge:

- a) der Bau- und Umlegungsausschuss nimmt den aktuellen Stand sowie den Entwurf der „Bauturbo-Regelungen in Baden-Baden zur Kenntnis und berät über das weitere Vorgehen.
- b) der Bau- und Umlegungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Hauptsatzung entsprechend den Beratungsergebnissen zu überarbeiten.

Gliederung

- Ausgangspunkt: Problem-Ziel-Lösung
- § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiungen von Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbau
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügen zugunsten des Wohnungsbaus
- § 246e BauGB – Abweichung in gebotenem Umfang
- § 36a BauGB– Zustimmung der Gemeinde
- Anwendungsbereich des Bauturbos in Stadt Baden-Baden
- Erklärung der Zuständigkeit der Zustimmung
- Nächste Schritte

Gliederung

- Ausgangspunkt: Problem-Ziel-Lösung
- § 31 Abs. 3 BauGB – Befreiungen von Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbau
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügen zugunsten des Wohnungsbaus
- § 246e BauGB – Abweichung in gebotenem Umfang
- § 36a BauGB – Zustimmung der Gemeinde
- **Anwendungsbereich des Bauturbos in Stadt Baden-Baden**
- **Erklärung der Zuständigkeit der Zustimmung**
- **Nächste Schritte**

Ausgangspunkt

Problem: Wohnraummangel in Deutschland Fehlbestand von rund 400.000 Wohnungen im Jahr 2023

Ziel: Beschleunigung von Planung und Genehmigung, Erhöhung der Flexibilität,
schnellere Wohnraumschaffung

Lösung: Reform des Baugesetzbuches



§ 31 Abs. 3 BauGB

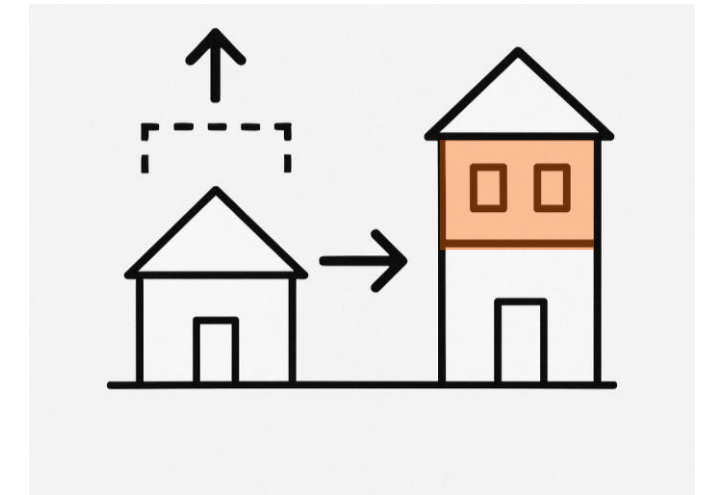
Befreiungen von Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus

Befreiung von den Festsetzungen des **Bebauungsplanes** im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen **zugunsten des Wohnungsbaus**.

Beispiele: **Aufstockungen** oder **Bauen in der zweiten Reihe**

Voraussetzungen:

- ✓ Zustimmung der Gemeinde
- ✓ unter Würdigung nachbarlicher Interessen und vereinbar mit öffentlichen Belangen
- ✓ keine erheblichen Umweltauswirkungen



Aufstockung



Bauen in der zweiten Reihe
Hochwarth, D.(2020) , www.bauredakteur.de

§ 34 Abs. 3b BauGB

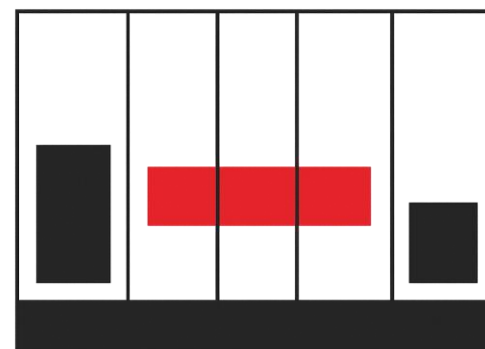
Abweichung vom Einfügen zugunsten des Wohnungsbaus

Exkurs: Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (ohne Bebauungsplan):

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Abs. 1 zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung **einfügt** und die Erschließung gesichert ist.



Maß der baulichen Nutzung
(Gebäudehöhe)



Bauweise
(hier offene
Bauweise)



Überbaubare Grundstücksfläche

§ 34 Abs. 3b BauGB

Abweichung vom Einfügen zugunsten des Wohnungsbaus

Abweichungen vom Einfügen im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen sind nach § 34 Abs. 3b nun möglich.

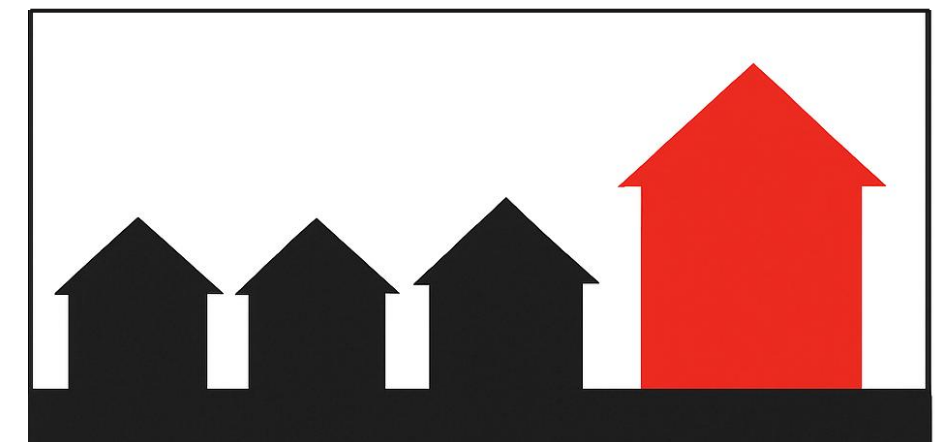
Die Abweichung ist in Bezug auf alle Kriterien des Einfügens möglich: **Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.**

Beispiel: Umgebung: kleine Einfamilienhäuser, aber einzelne größere Gebäude.

Vorhaben: ein Mehrfamilienhaus mit 12 WE.

Früher: möglicherweise „überdimensioniert“.

§ 34 Abs. 3b ermöglicht Zulassung, wenn **Gemeinde dies städtebaulich möchte.**



§ 34 Abs. 3b BauGB

Abweichung vom Einfügen zugunsten des Wohnungsbaus

Abweichungen vom Einfügen sind möglich, wenn:

- ✓ ein **Wohngebäude** errichtet werden soll,
- ✓ die **Zustimmung der Gemeinde** vorliegt,
- ✓ das Vorhaben **städtebaulich vertretbar** ist (z. B. Wohnen im Gewerbegebiet nicht städtebaulich vertretbar),
- ✓ es unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 246e BauGB

Abweichung in gebotenem Umfang

Mit **Zustimmung der Gemeinde** kann bis zum **31. Dezember 2030** von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Regelungen im erforderlichen Umfang abgewichen werden.

Die Regelung **nur bei Wohnraumvorhaben**: die Errichtung neuer Wohngebäude, die Erweiterung bestehender Gebäude, wenn dadurch zusätzlicher Wohnraum entsteht, sowie die Umnutzung bisher anders genutzter Anlagen zu Wohnzwecken.

Voraussetzungen:

- ✓ Zustimmung der Gemeinde
- ✓ unter Würdigung nachbarlicher Interessen und vereinbar mit öffentlichen Belangen

§ 246e BauGB

Abweichung in gebotenem Umfang

✓ Nachbarliche Interesse

Alle **städtebaulich relevanten Auswirkungen** eines Vorhabens auf den Nachbarn, z. B.:

Lärmschutz, Belichtung, Vermeidung einer erdrückenden Wirkung, Einhaltung gesicherter Abstandsflächen

Gebot der Rücksichtnahme: Entscheidend ist, ob die durch die Abweichung entstehenden Beeinträchtigungen für die Nachbarn zumutbar sind.

✓ Öffentliche Belange

- Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen
- Verletzung von Zielen der Raumordnung oder Widerspruch zum Regionalplan
- Konflikte mit Umweltrecht, insbesondere Artenschutz oder geschützten Biotopen
- Heranrücken an Hafen-, Bahn- oder Umschlaganlagen, wodurch deren Nutzung oder Erweiterung eingeschränkt würde.

§ 36a BauGB

Zustimmung der Gemeinde

Vorhaben nach den neuen Bauturbo-Regelungen sind **nur mit Zustimmung der Gemeinde** zulässig.

Die Gemeinde stimmt zu, wenn das Vorhaben zu ihren **städtebaulichen Zielen** passt.

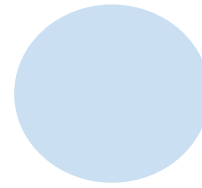
Jeder Fall wird im Einzelnen betrachtet.

Die Entscheidungsfrist beträgt **drei Monate**. Reagiert die Gemeinde in dieser Zeit nicht, **gilt die Zustimmung automatisch als erteilt**.

Zustimmung der Gemeinde unter bestimmten **städtebaulichen Anforderungen** (z.B. Schaffung sozialer Infrastruktur)

Zustimmung (§ 36a BauGB)	
Zuständigkeit	Gemeinderat
Öffentlichkeitsbeteiligung	Möglich (innerhalb angemessener Frist, höchstens innerhalb eines Monates)
Fiktion	Nach drei Monaten
Versagung	Wenn Vorhaben städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde widerspricht

BAUTURBO für den Wohnungsbau



- § 36a BauGB –
Zustimmung der Gemeinde
Planungshoheit
- Zuständigkeit der Zustimmung
Zustimmungsfiktion (3 Monate)

§ 31 Abs. 3 BauGB –
Befreiung von **Bebauungsplänen**

§ 34 Abs. 3b BauGB –
Abweichung vom Einfügen
Innenbereich (ohne BPlan)

§ 246e BauGB –
Abweichung in gebotenem Umfang
Generalklausel
(„Mit Zustimmung der Gemeinde
ist (fast) alles möglich.“)



Anwendungsbereich des Bauturbos in Stadt Baden-Baden
Einheitliche Anwendung ohne Willkür
„Ersatzbebauungsplan“

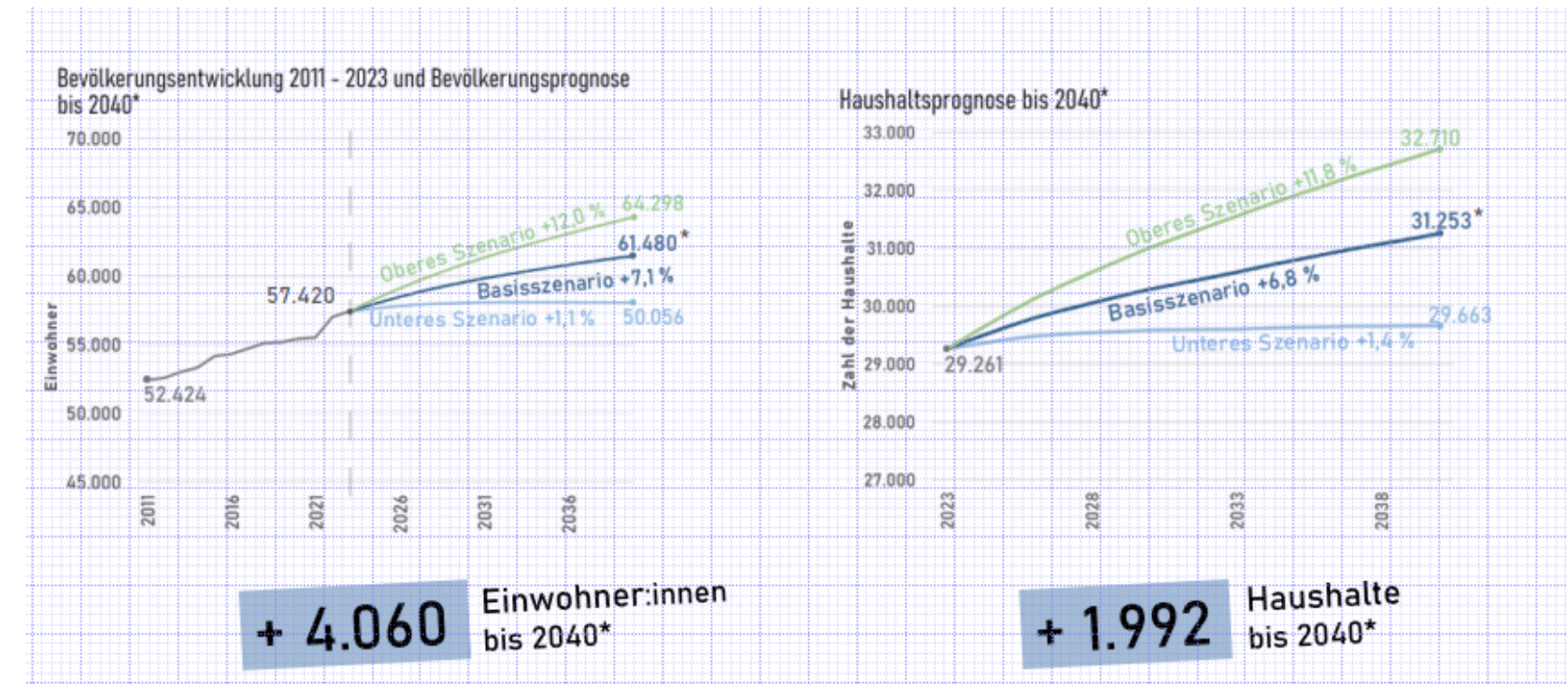
Anwendungsbereich des Bauturbos in Stadt Baden-Baden

Zunahme des Wohnraumbedarfs und Bedeutung der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

Notwendigkeit der **gesetzlichen Klärung** und **abgestimmten Vorgehensbestimmung** zur Sicherung schneller Entscheidungen, zur Vermeidung von Präzedenzfällen und zur **Wahrung der Planungshoheit**.



Entwurf der Kriterien zur Anwendung des „Bauturbos“



Einwohner- und Haushaltsprognose, Regionaler Wohnungsbaunavigator Mittlerer Oberrhein 2025, Verband Region Karlsruhe

Mögliche Anwendungsbereich des Bauturbos in Stadt Baden-Baden

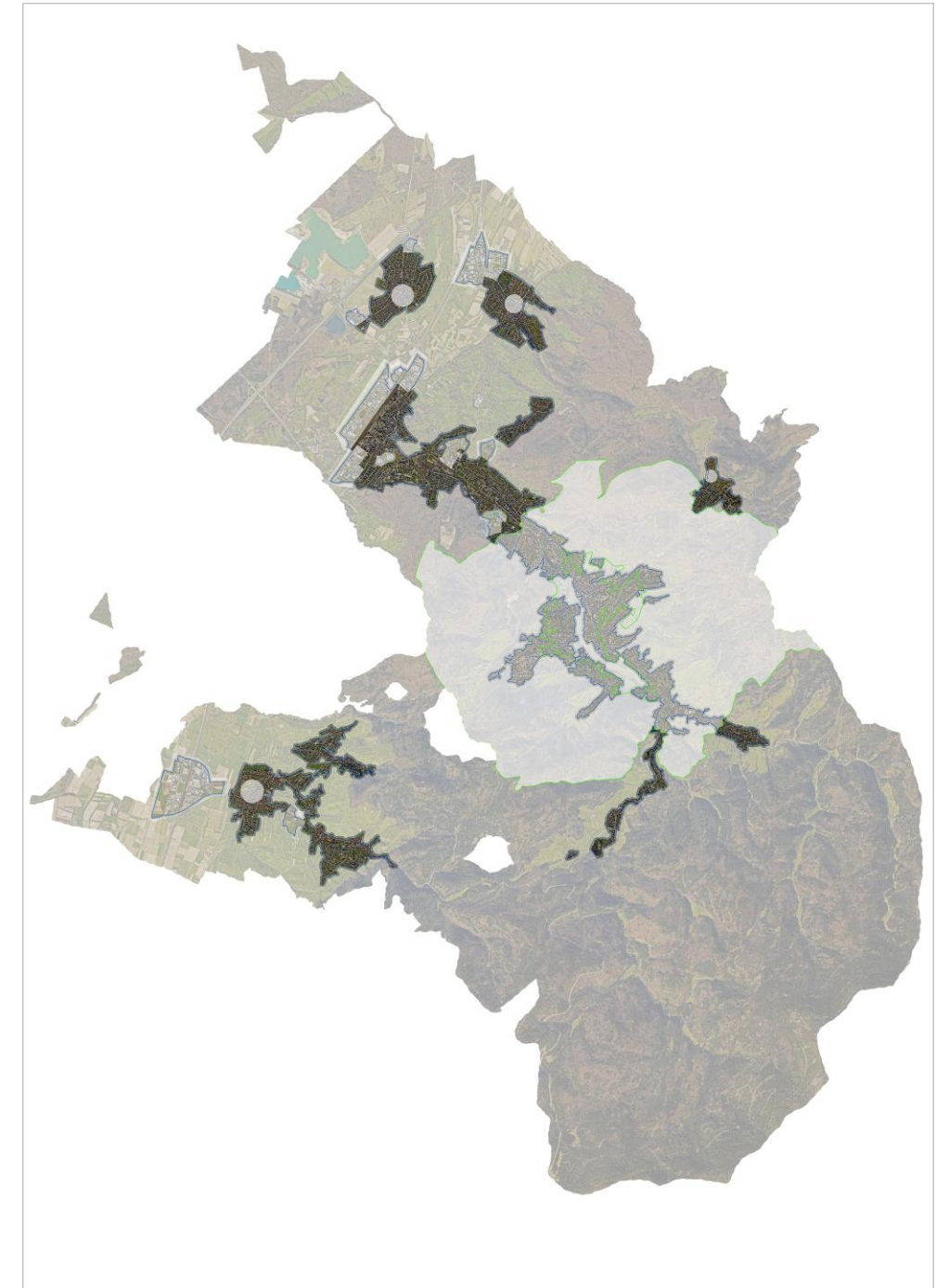
Mögliche flächige Kriterien:

Zulässig:

- nur Vorhaben, die dem Wohnen dienen.
- nur im Innenbereich (mit Spielraum zum Außenbereich im Einzelfall)

Ausgeschlossen:

- Außenbereich ab 20m Entfernung zum Siedlungsraum/Innenbereich
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Gewerbegebiete
- Welterbe Pufferzone inkl. Kernzone und Gesamtanlage
- Orts- und städtische Kerne /-Mitten



mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos nach
Ausschluss nicht zulässiger Gebiete,
Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung

Mögliche Anwendungsbereich des Bauturbos in Stadt Baden-Baden

Mögliche thematische Kriterien:

Zulässig:

- Aufstockung / Dachausbau (z.B. max. 1 Geschoss zusätzlich bei max. 2-geschossigen Gebäuden)
- Nachverdichtung (definierter Rahmen nach §17BauNVO)
- Anbau im rückwärtigen Bereich (z.B. max. 8m über rückwärtige Baugrenze)
- Umnutzung zu Wohnen

Ausgeschlossen:

- städtebaulich komplexe Vorhaben
- Qualifizierte B-Pläne
- laufende B-Planverfahren
- keine Bildung von neuer Wohnfläche oder Wohneinheiten

Mögliche Voraussetzungen:

- Städtebaulicher Vertrag mit VEP, Bauverpflichtung, Vertragsstrafe
- ab 3 WE mind. 30% Sozialwohnungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Einhaltung der Orientierungswerte des §17 BauNVO

Mögliche Wege zur Handlung

Weg 1: Große Vorhaben priorisieren	Weg 2: Kriterienbasiert	Weg 3: Flächenbezogen und basiert auf Kooperation
Bauturbo zur Beschleunigung größerer Vorhaben – insbesondere Quartiersentwicklungen im Innenbereich ohne Bebauungsplan.	Bauturbo zur standardisierten Beschleunigung von Bauanträgen in einem klar abgegrenzten Handlungsbereich nach Kriterienkatalog.	Gemeinsame Identifikation und Priorisierung geeigneter Flächen durch Stadtverwaltung und Ortschaftsräte für potenzielle Bauturbo-Anwendungsbereiche.

Mögliche Anwendungsbereich des Bauturbos in Baden-Baden

Mögliche flächige Kriterien:

Zulässig:

- nur Vorhaben, die dem Wohnen dienen.
- nur im Innenbereich (mit Spielraum zum Außenbereich im Einzelfall)

Ausgeschlossen:

- Außenbereich ab 20m Entfernung zum Siedlungsraum/Innenbereich
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Gewerbegebiete
- Welterbe Pufferzone inkl. Kernzone und Gesamtanlage
- Ortskerne /-mitten



mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos nach Ausschluss nicht zulässiger Gebiete, Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in Baden-Baden - Rebland

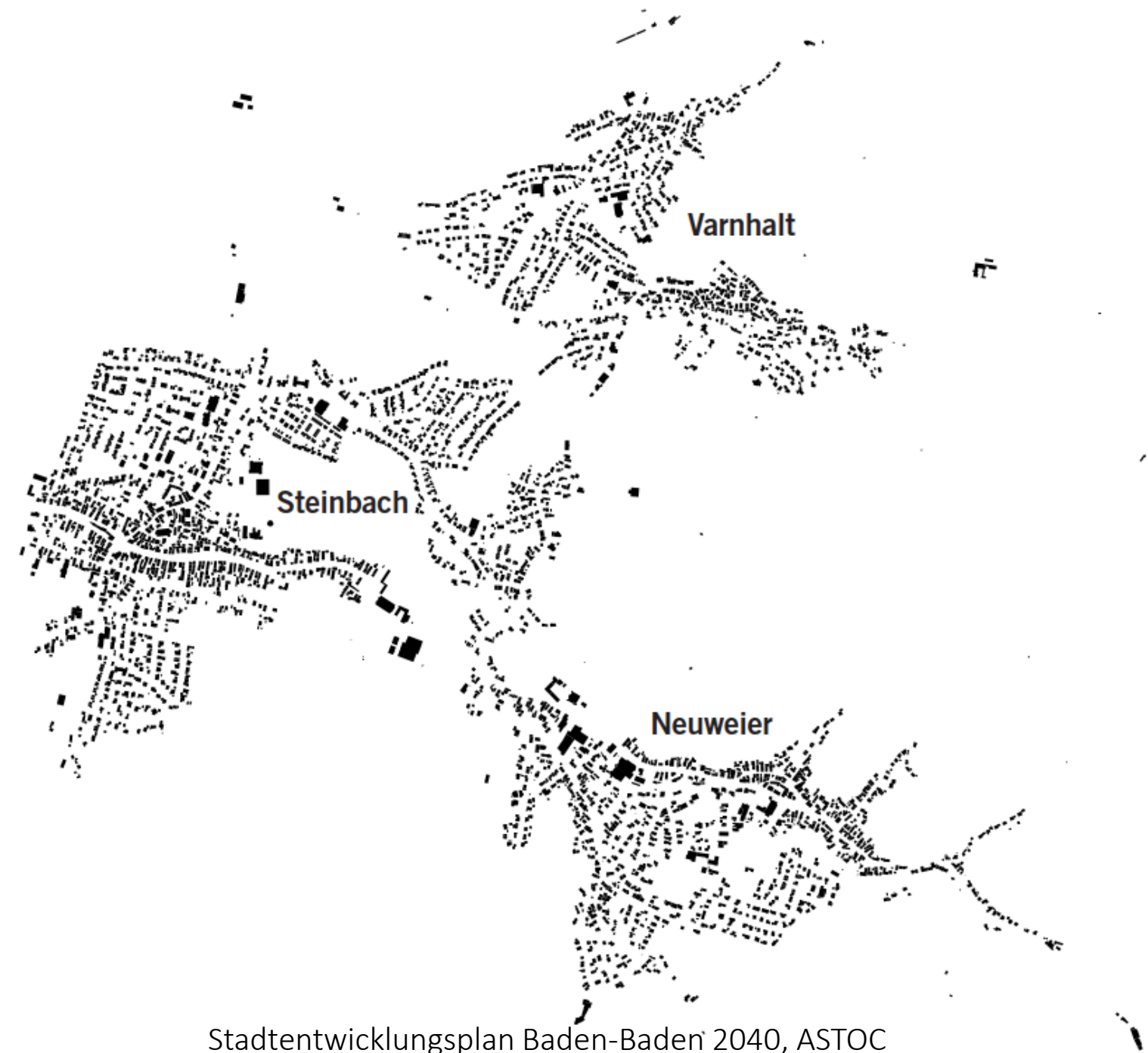
Vorgehensweise bei der Flächenauswahl:

nicht berücksichtigt:

- Orts- und städtische Kerne/-mitten
- Gewerbegebiete
- Außenbereich
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete

berücksichtigt:

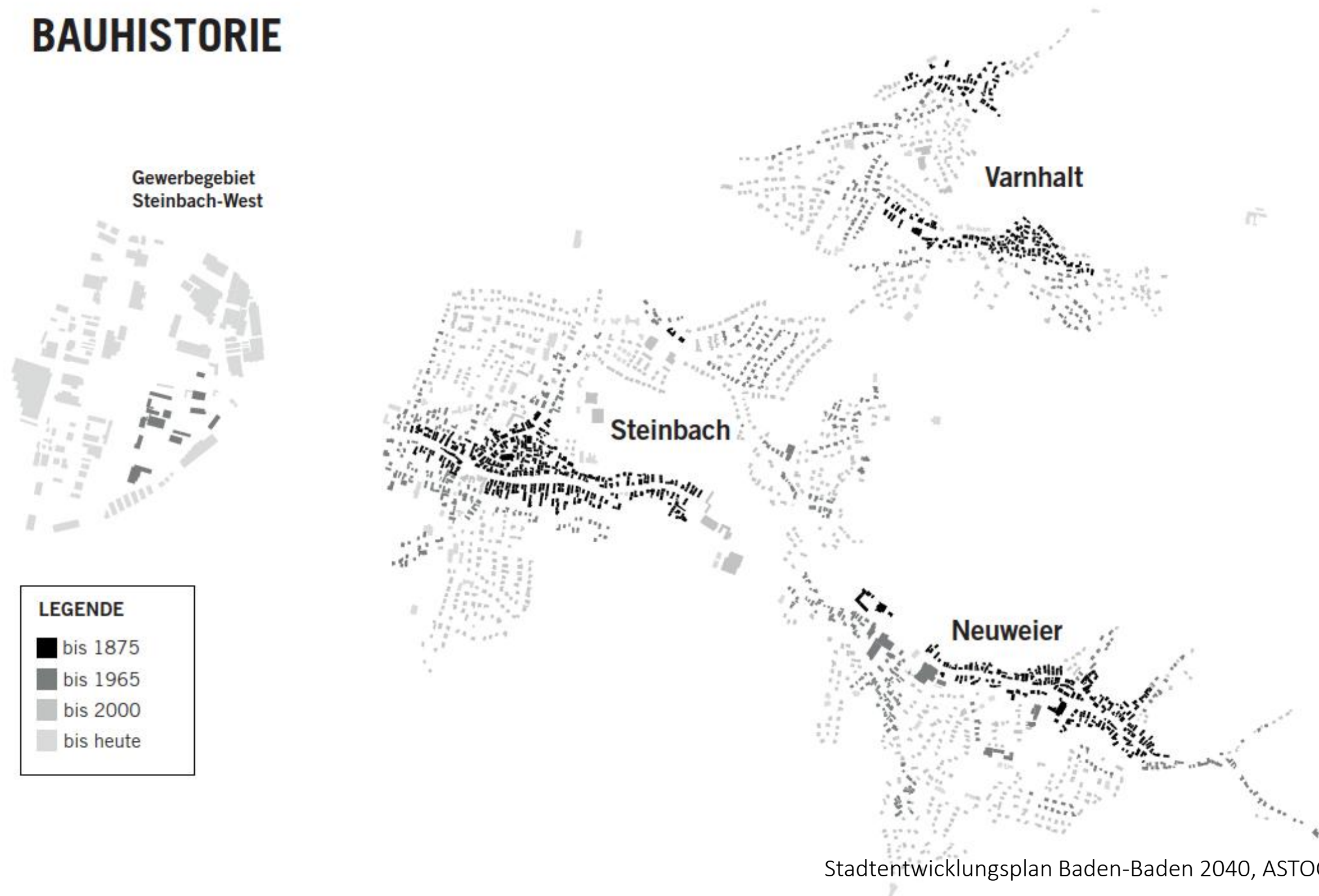
- Wohnbauflächen
- Flächen im Geltungsbereich älterer Bebauungspläne (Nachkriegszeit) mit möglichen Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus
- Ergänzend: unbeplanter Innenbereich mit möglichem Nachverdichtungspotenzial



Stadtentwicklungsplan Baden-Baden 2040, ASTOC

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos im Rebland

BAUHISTORIE



Stadtentwicklungsplan Baden-Baden 2040, ASTOC

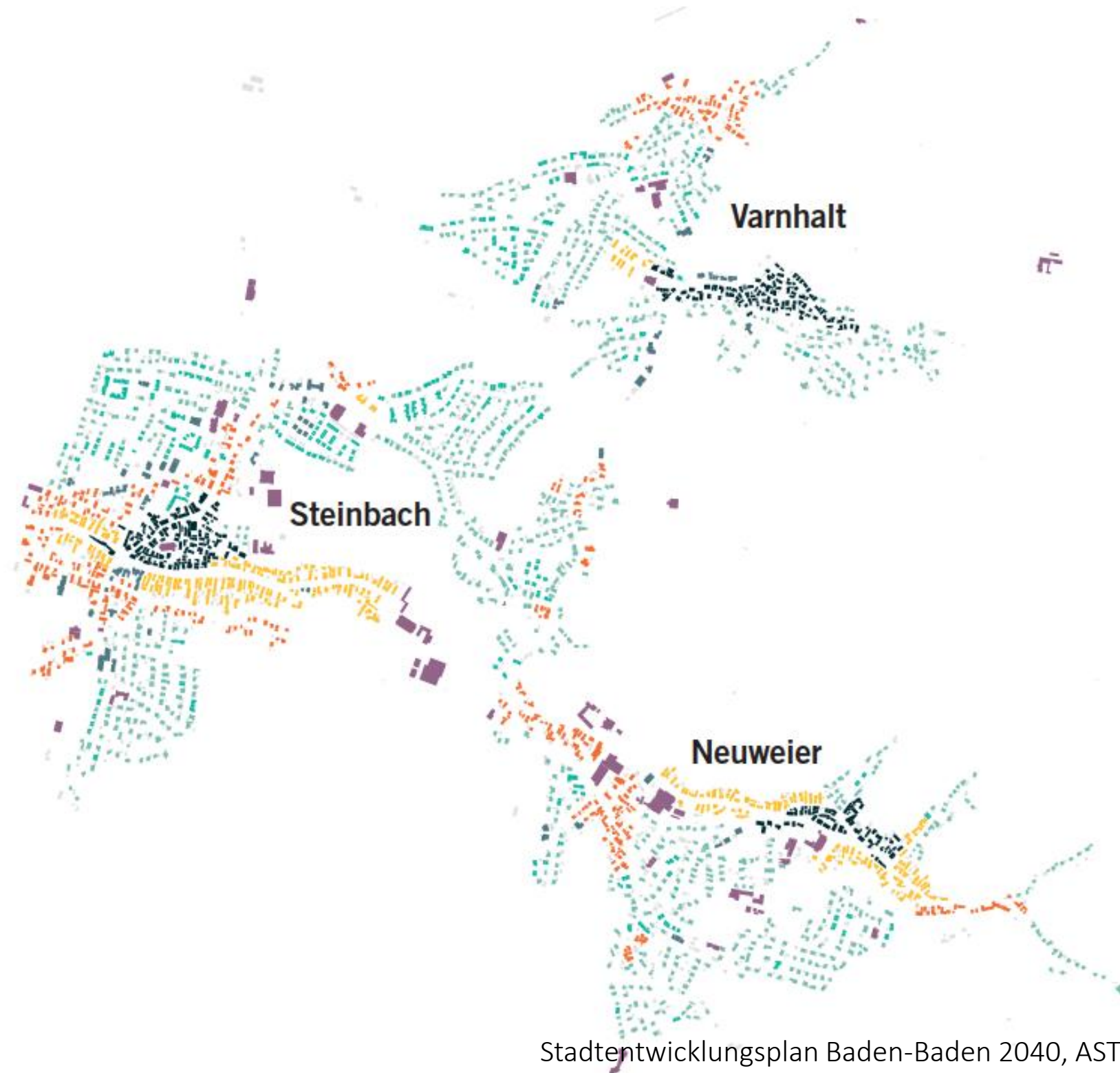
Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos im Rebland

TYPOLOGIEN



LEGENDE

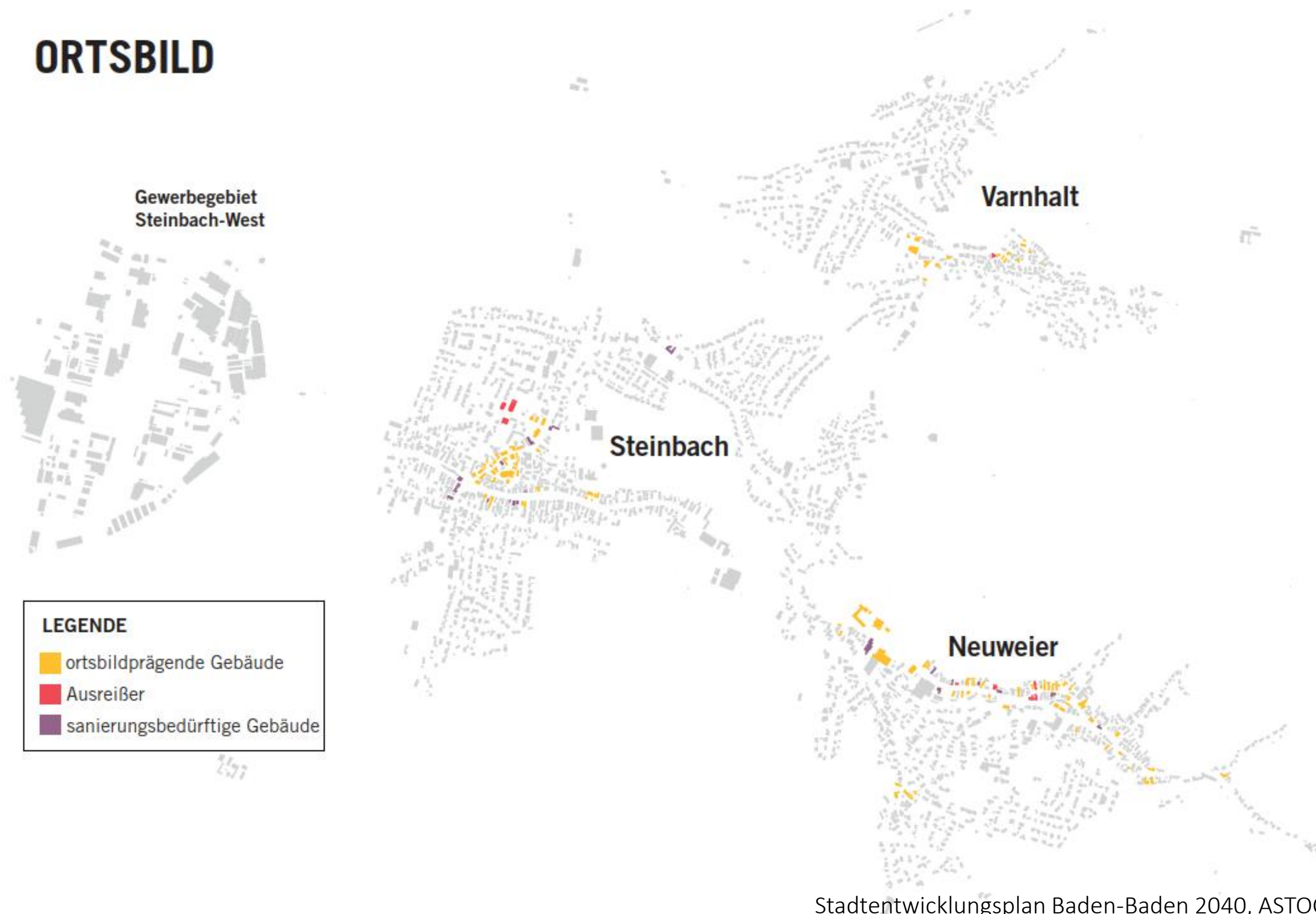
- Dorfkerntyp
- Haus-Hof-Typ
- Haus-Hof-Typ Überformt
- Sondertyp
- Einfamilienhaustyp
- Reihenhaustyp
- Mehrfamilienhaustyp
- Nebengebäude



Stadtentwicklungsplan Baden-Baden 2040, ASTOC

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos im Rebland

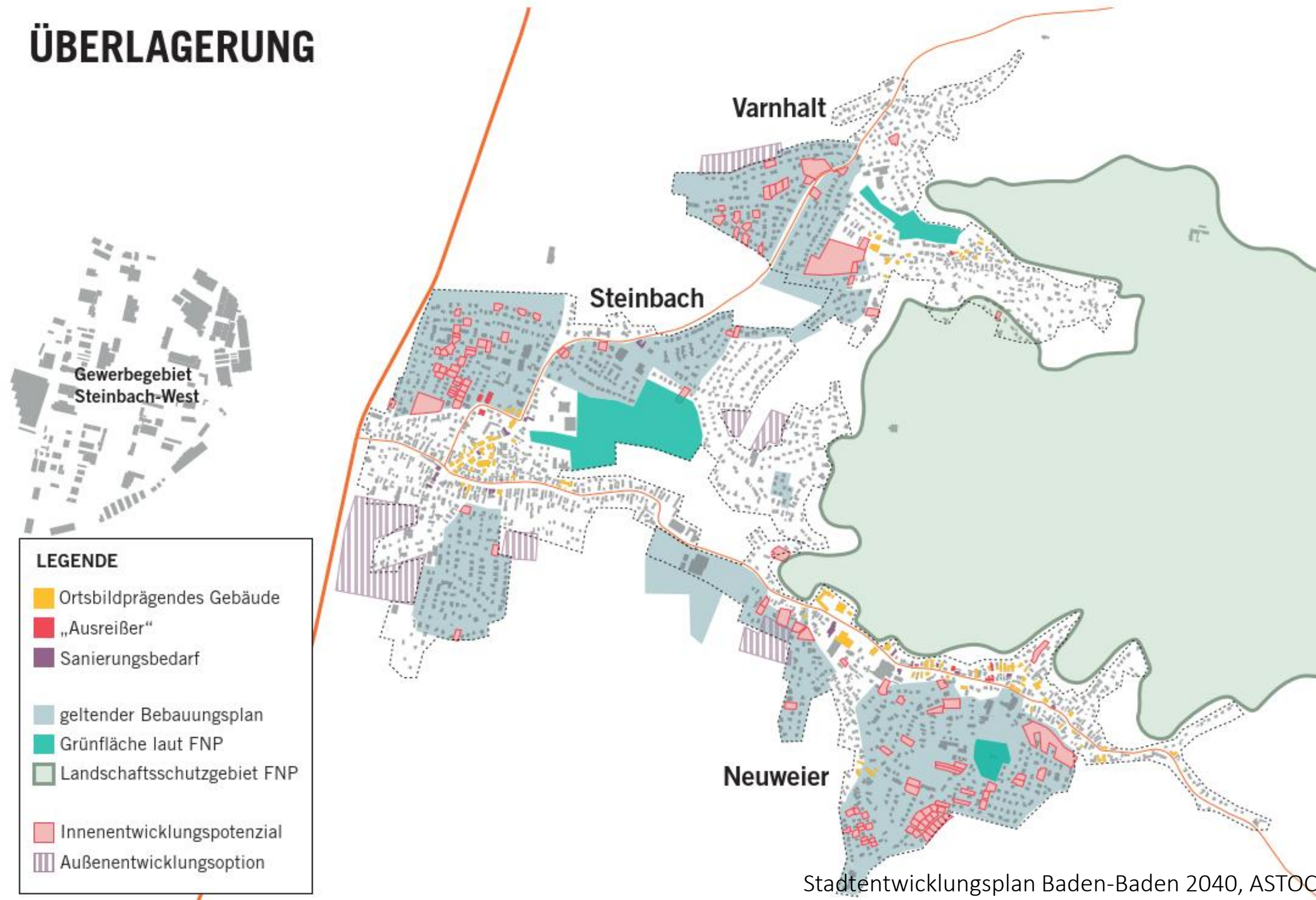
ORTSBILD



Stadtentwicklungsplan Baden-Baden 2040, ASTOC

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos im Rebland

ÜBERLAGERUNG



Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos im Rebland

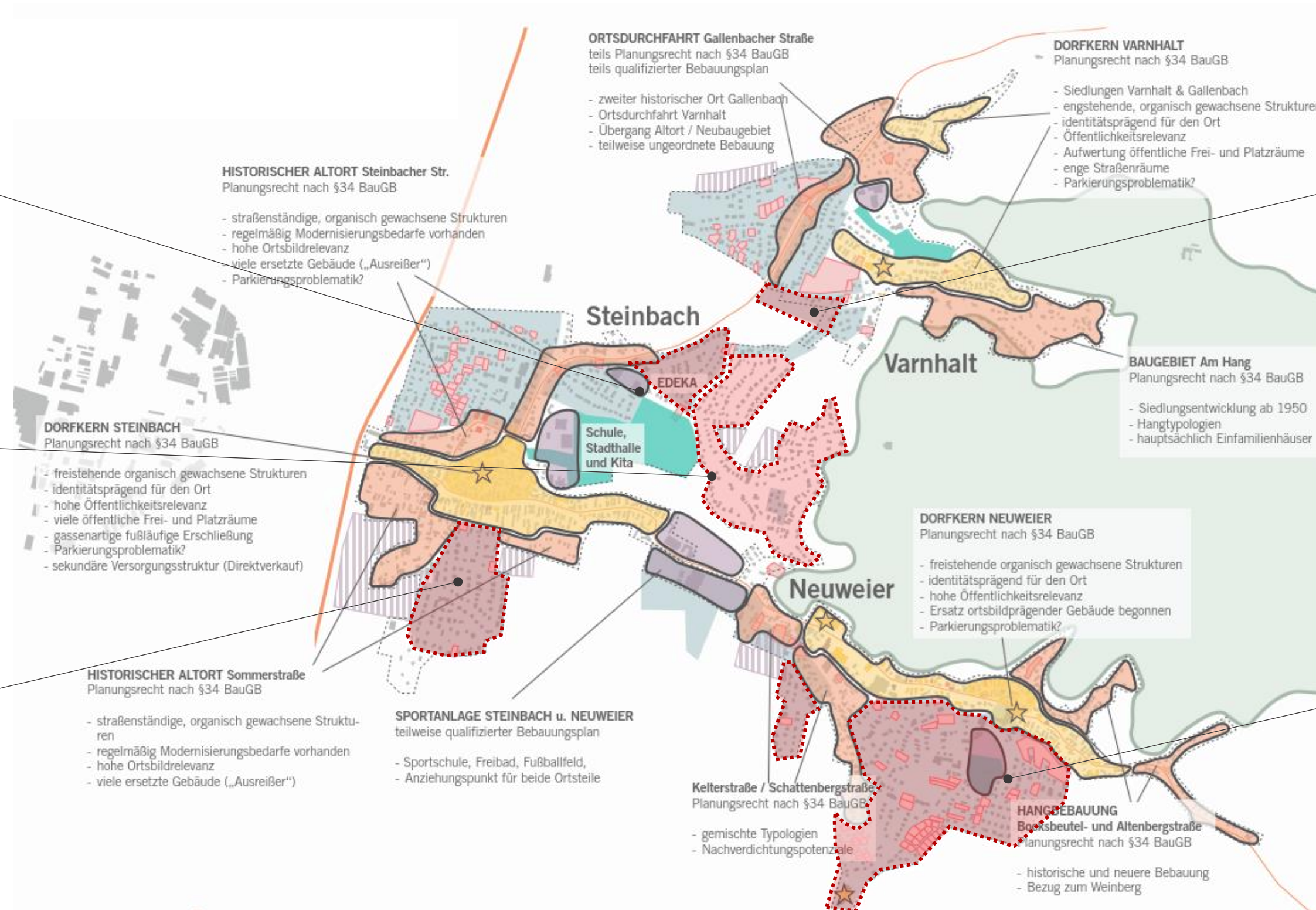
**Bebauungsplan
Hinter Mührich
1974**

**unbeplanter
Innenbereich**

**Bebauungsplan
Merkelrain
Zielsteinacker
1966**

**Bebauungsplan
Rettigsloch Yburgstraße
1974**

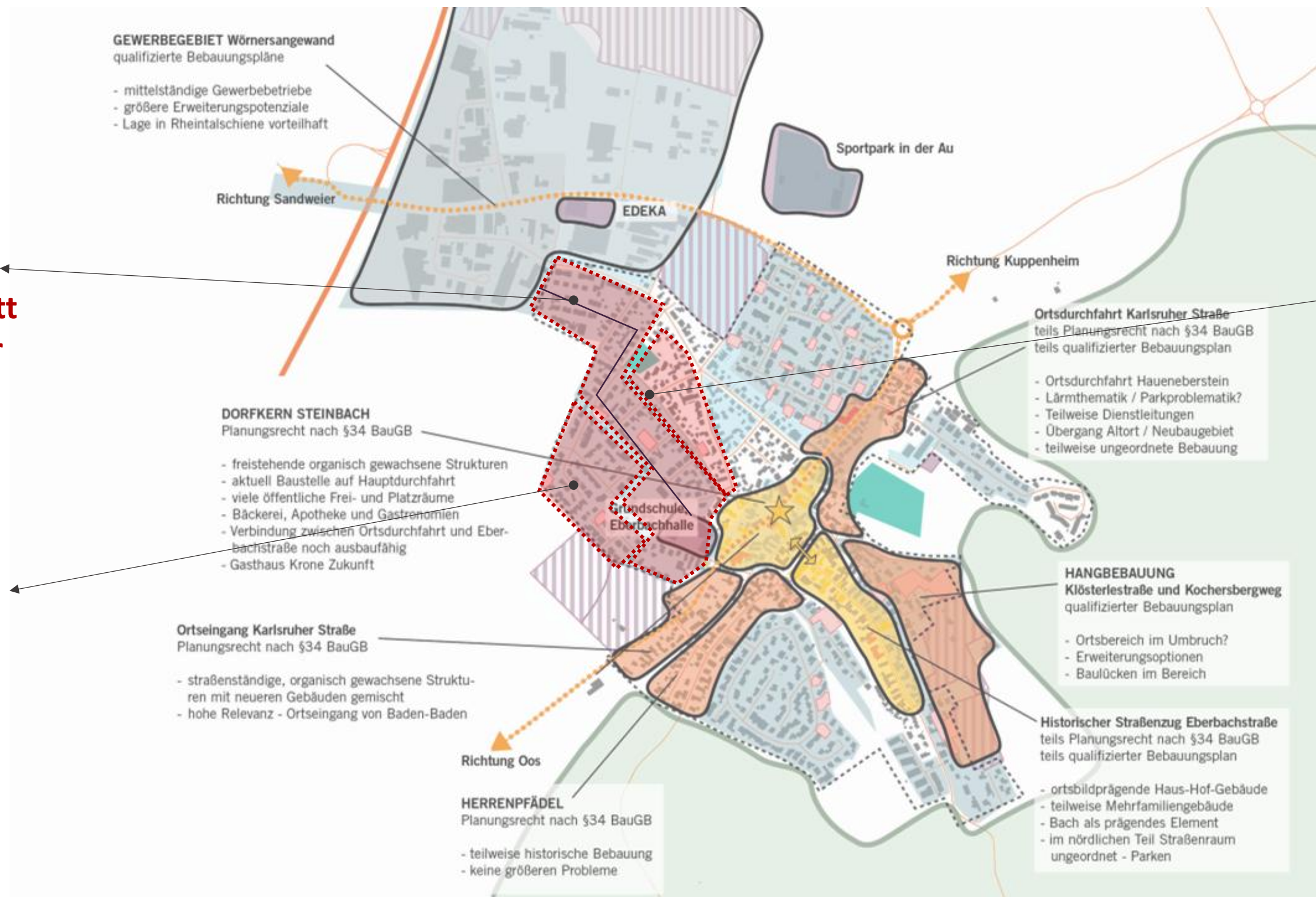
**Ortsbebauungsplan
Neuweier
1976**



Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in Haueneberstein

**Bebauungsplan
Binniacker Grißmatt
Kleiner und Großer
Maien 1964**

**Bebauungsplan
Großer Maien
1977**

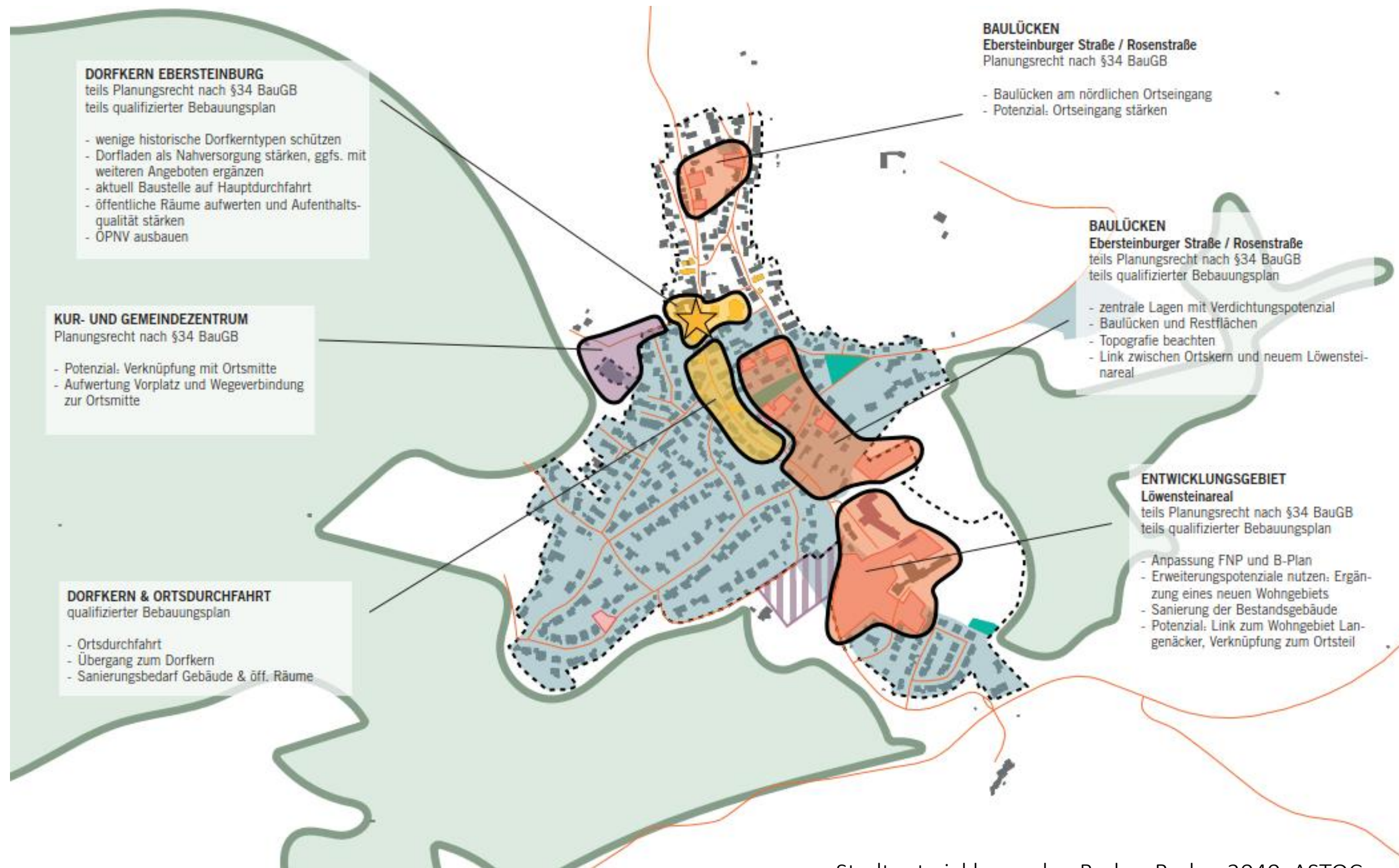


**unbeplanter
Innenbereich**

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in Sandweiler

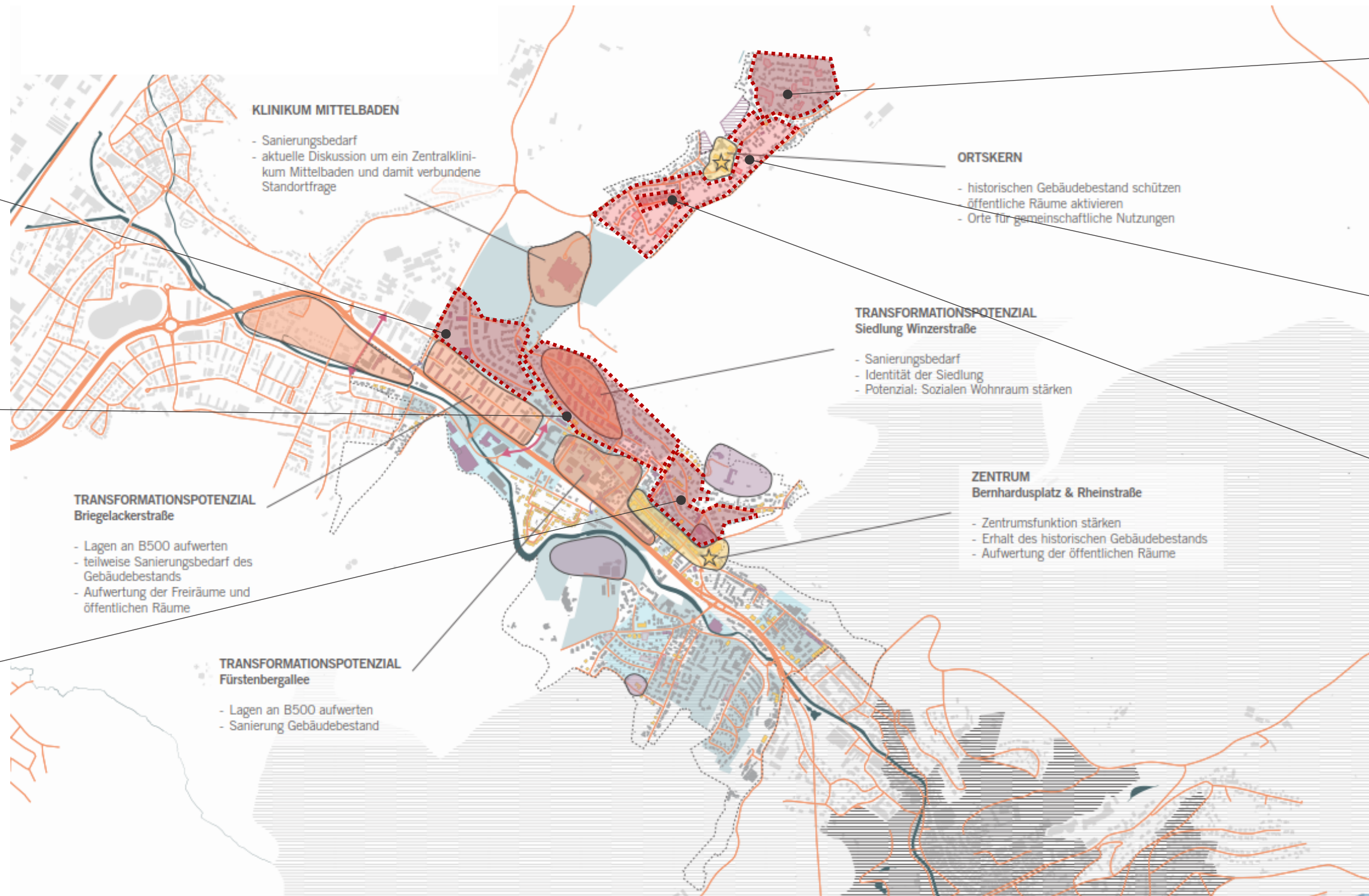


Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in Ebersteinburg



Stadtentwicklungsplan Baden-Baden 2040, ASTOC

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in der Weststadt und in Balg



**Bebauungsplan
Im Gabelmann
1973**

**Bebauungsplan
Hardberg
1967**

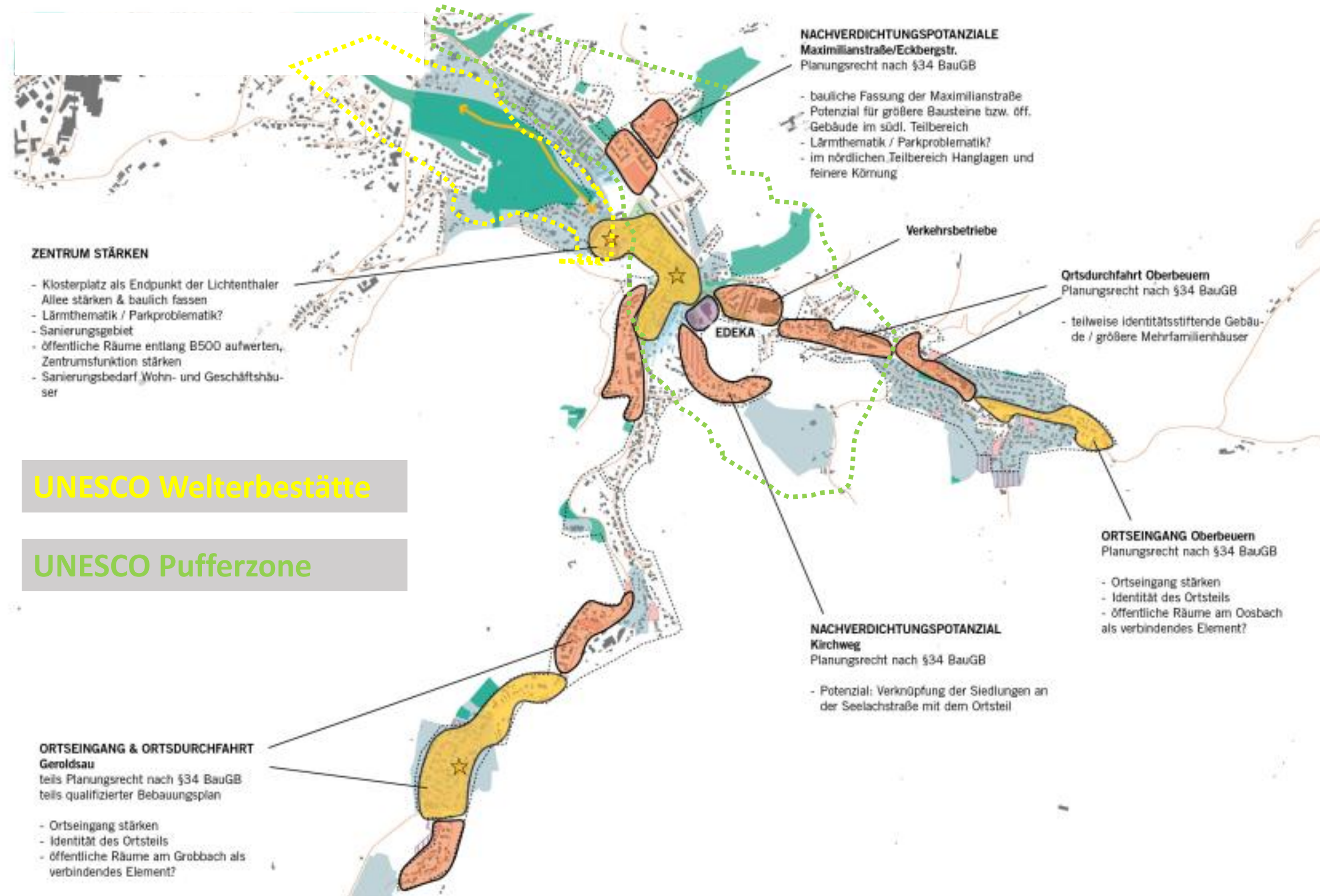
**Bebauungsplan
Untere Hardberg
Hofacker
1964**

**Bebauungsplan
Mitteläcker
1.Änderung
1993**

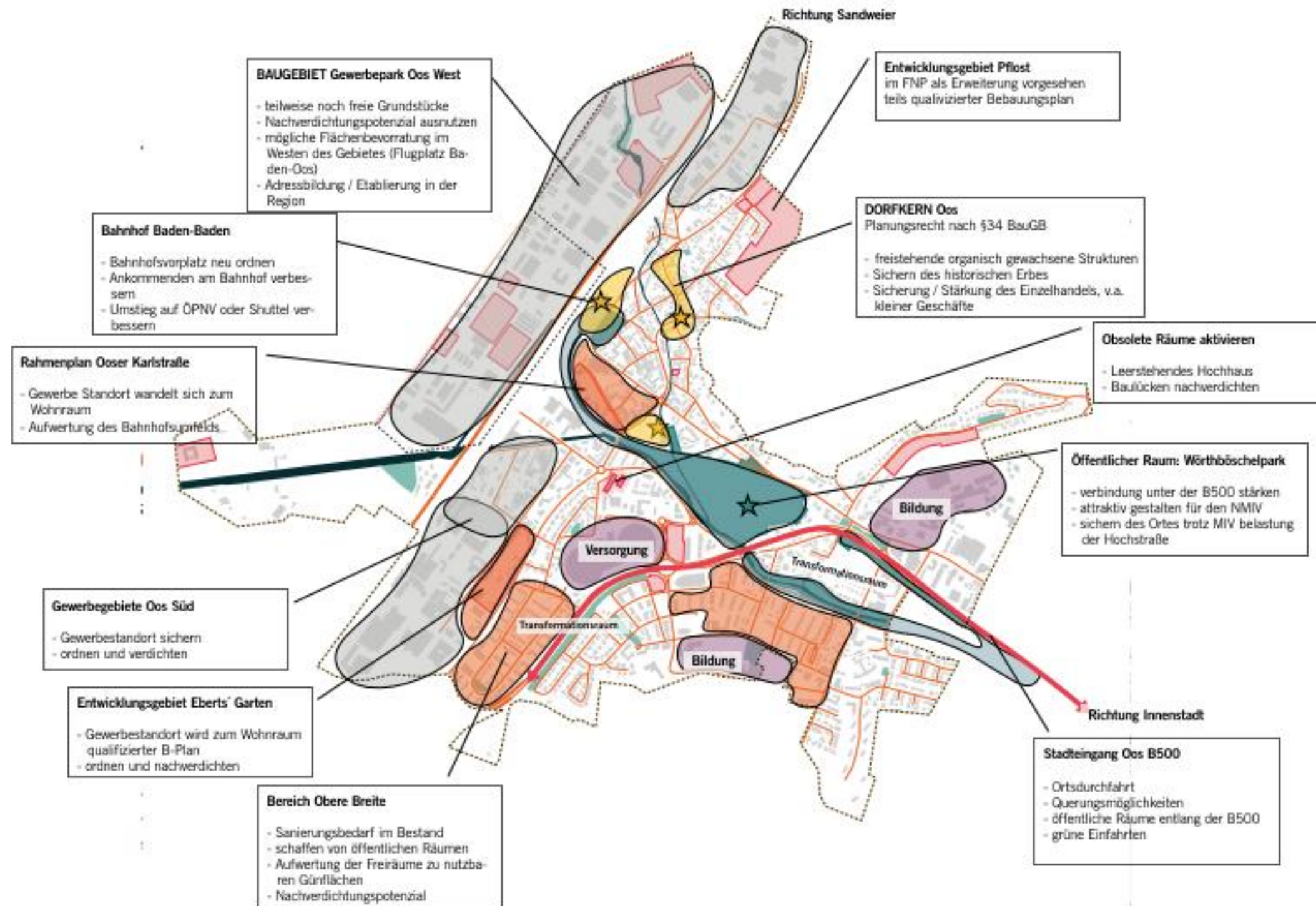
**Unbeplanter
Innenbereich**

**Bebauungsplan
Oberseitsweg
1970**

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in Lichtental

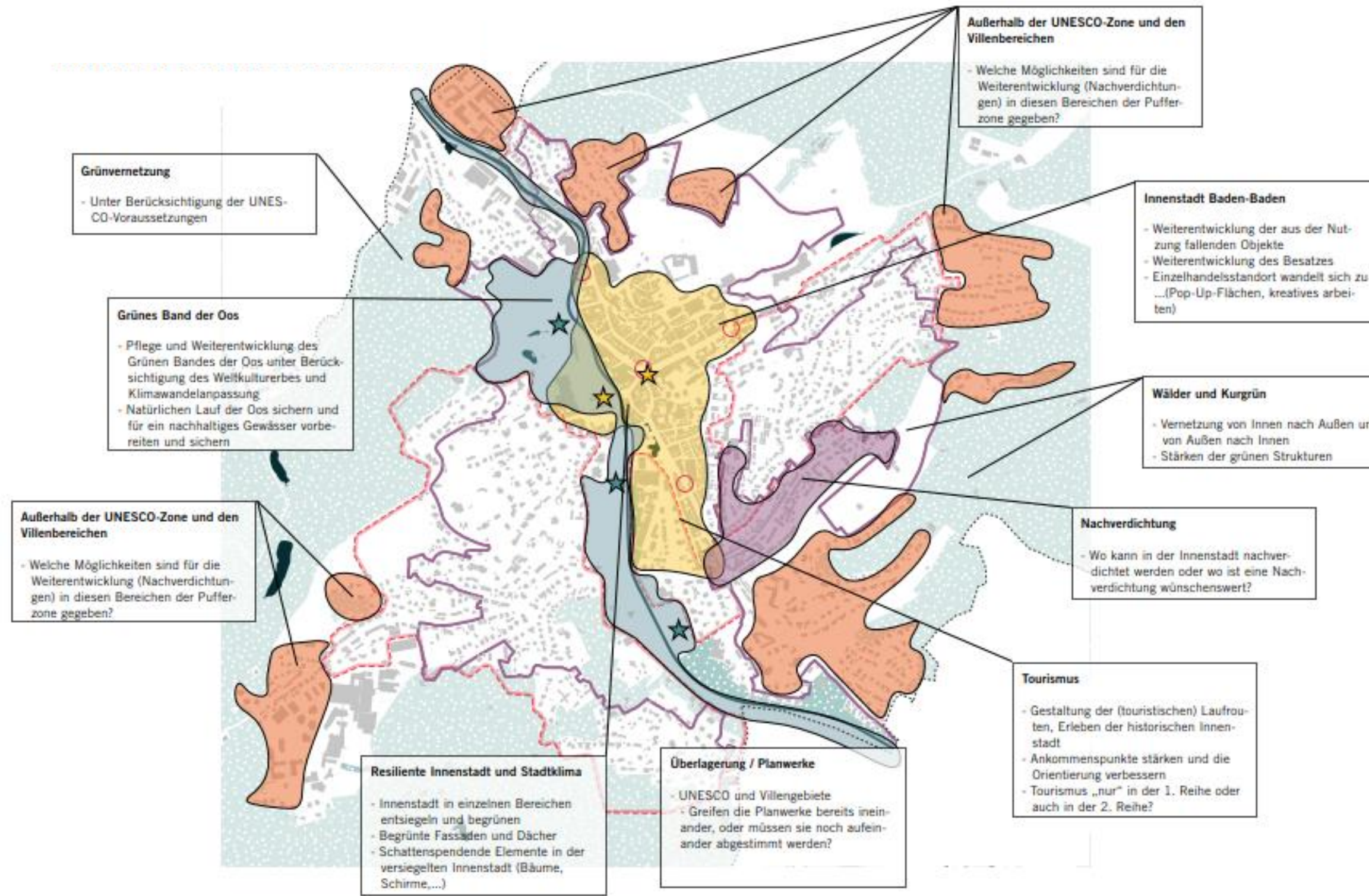


Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in Oos



Stadtentwicklungsplan Baden-Baden 2040, ASTOC

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos in der Innenstadt



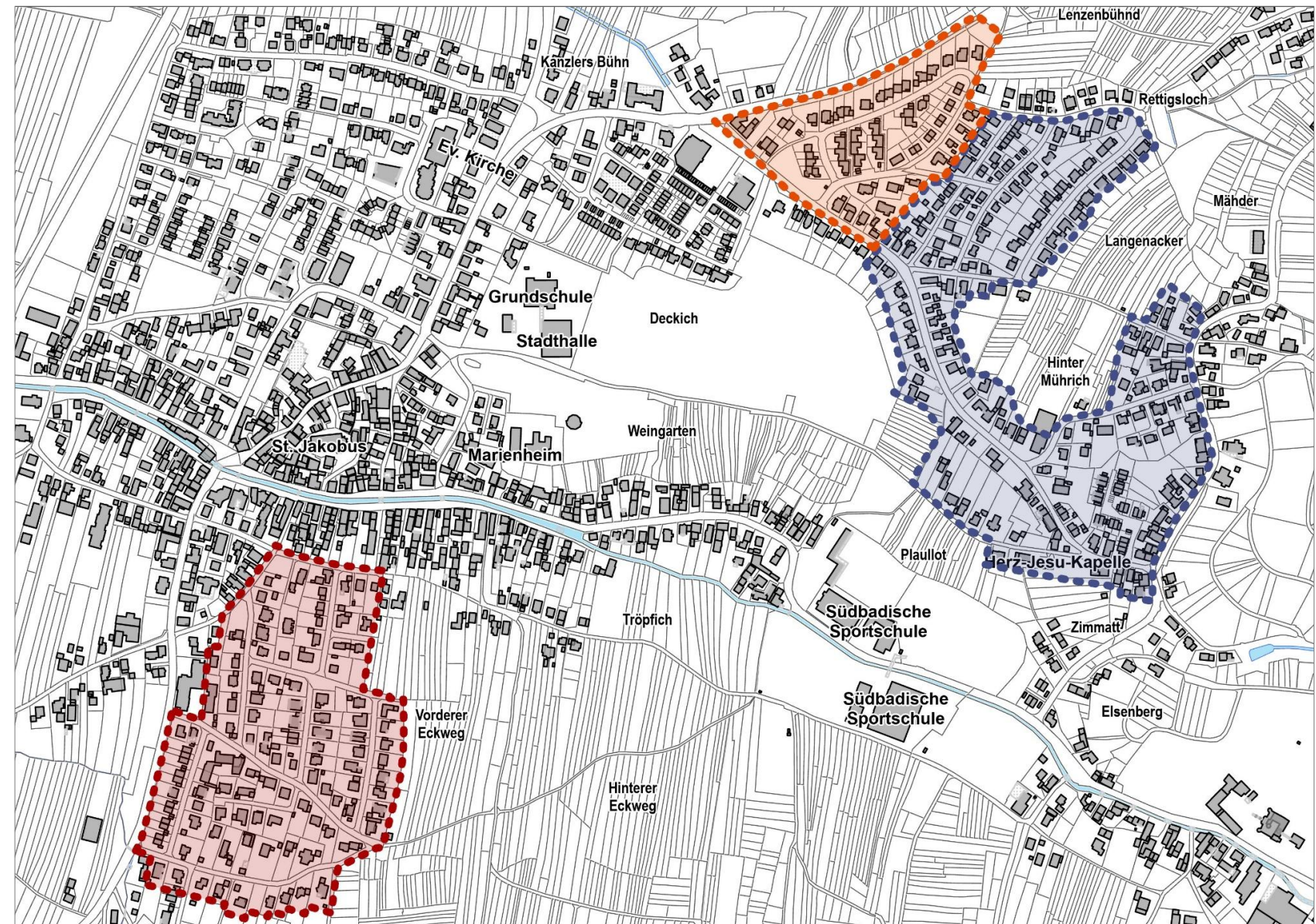
Stadtentwicklungsplan Baden-Baden 2040, ASTOC

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos

Kriterien für die ausgewählten Flächen

Rebland

Steinbach



*des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien

Kriterien Bauturbo

Bebauungsplan „Merkelrain Zielsteinacker“ (i.K. getreten am 29.04.1966)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Je nach Teilbereich sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,25 und im reinen Wohngebiet (WR) 0,20.

Bauturbo

- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II möglich
- Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 in allen Teilbereichen möglich
- (Geschossflächenzahl) GFZ gemäß BauNVO 1990 bis 0,60 möglich
- Zulässigkeit der Bebauung in zweiter Reihe
- Abstandsfläche nach der aktuellen Landesbauordnung Baden-Württemberg

Bebauungsplan „Hinter Mührich“ (i.K. getreten am 24.04.1974)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Je nach Teilbereich sind ein bis drei Vollgeschosse zulässig.
- Die GRZ beträgt je nach Teilbereich 0,25 bis 0,40.
- Die GFZ beträgt je nach Teilbereich 0,40 bis 0,80.

Bauturbo

- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II möglich.
- Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 in allen Teilbereichen möglich.
- Abweichung bei festgesetzter GFZ von 0,40/0,50 auf max. 0,60 möglich

Unbeplanter Innenbereich

Einfügekriterien nach §34 BauGB

- Maßgeblich ist die vorhandene Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung.

Bauturbo

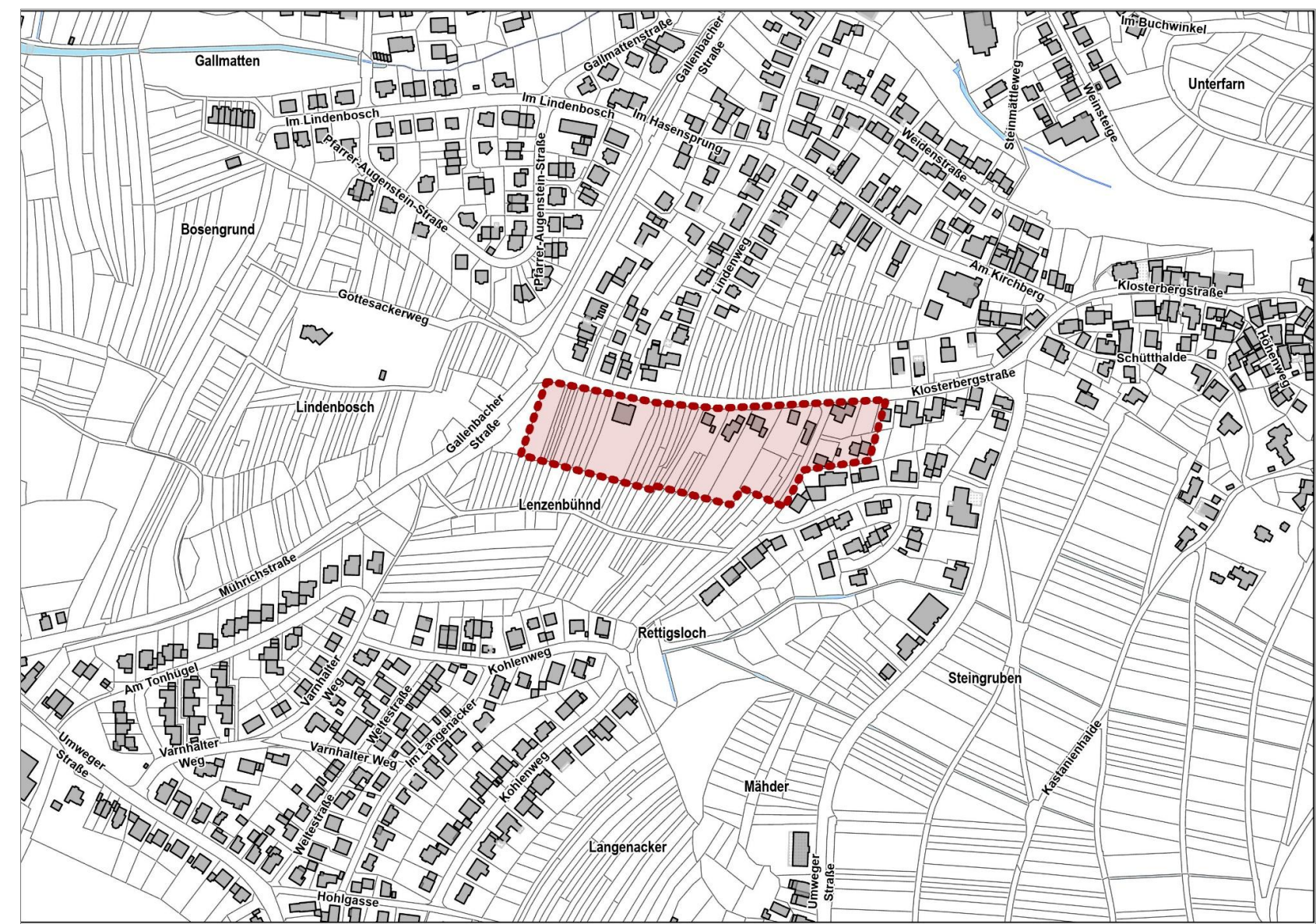
- Zulässige Gebäudehöhe bis zur Höhe eines dreigeschossigen Gebäudes möglich.
- Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Reihe.

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos

Kriterien für die ausgewählten Flächen

Rebland

Varnhalt



*des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien

Kriterien Bauturbo

Bebauungsplan „Rettingsloch Yburgstraße“
(i.K. getreten am 30.07.1974)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan setzt ein Baufeld fest.

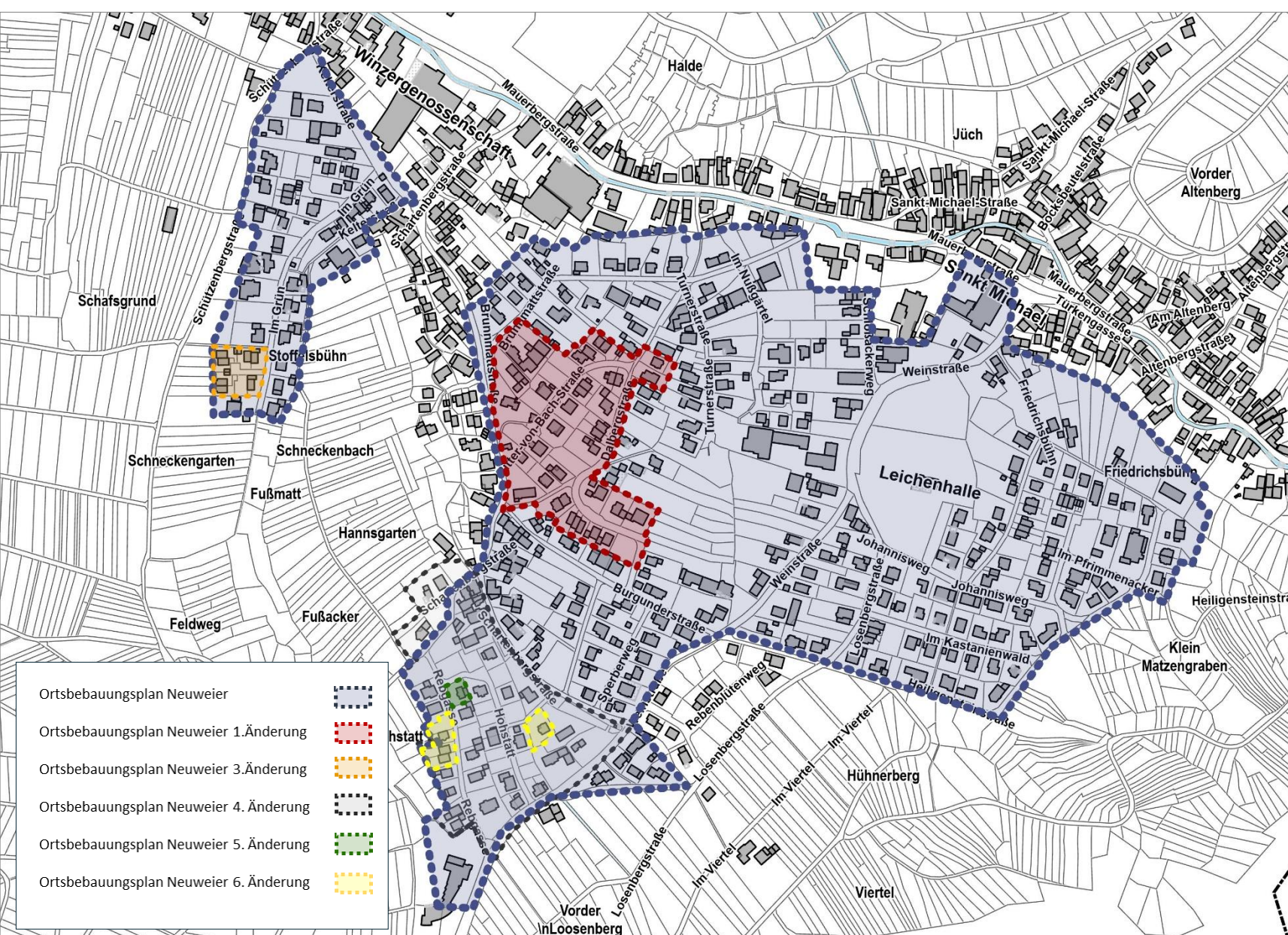
Bauturbo

- Befreiung vom festgesetzten Baufeld im dargestellten Teilbereich möglich.
- Im dargestellten Teilbereich ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich.



Bebauungsplan „Rettingsloch Yburgstraße“, Geoportal Baden-Baden

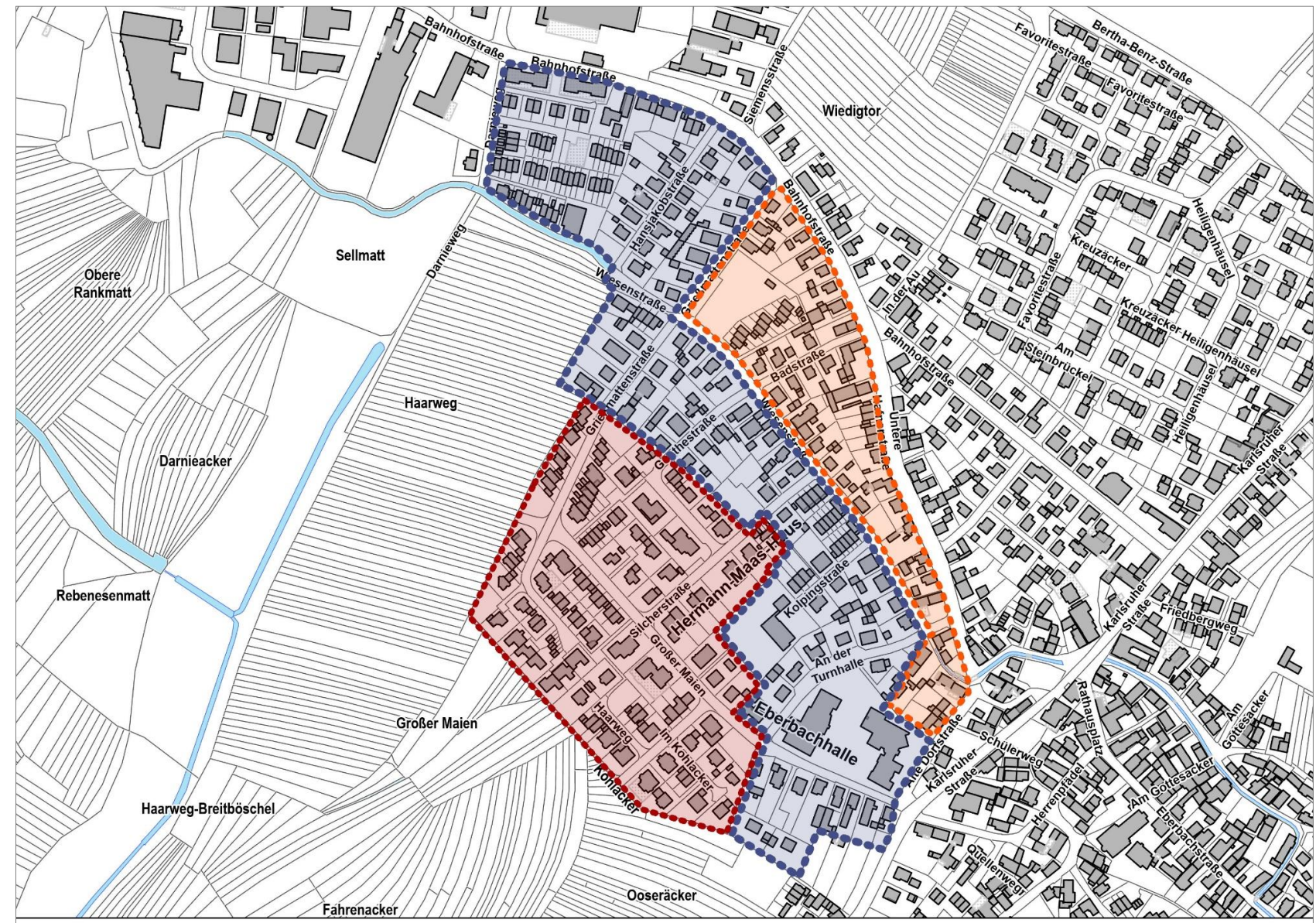
Kriterien für die ausgewählten Flächen

Rebland Neuweier	Kriterien Bauturbo				
 Ortsbebauungsplan Neuweier Ortsbebauungsplan Neuweier 1.Änderung Ortsbebauungsplan Neuweier 3.Änderung Ortsbebauungsplan Neuweier 4. Änderung Ortsbebauungsplan Neuweier 5. Änderung Ortsbebauungsplan Neuweier 6. Änderung *des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien	Bebauungsplan „Ortsbebauungsplan Neuweier“ (i.K. getreten am 17.04.1976) <table> <tr> <th>Festsetzungen Bebauungsplan</th><th>Bauturbo</th></tr> <tr> <td> - Je nach Teilbereich sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig. - Die GRZ beträgt 0,25, die GFZ 0,50. </td><td> - Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II möglich. - Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 sowie der GFZ auf bis zu 0,60 möglich. </td></tr> </table> Hinweis: Bei den Bebauungsplänen „Ortsbebauungsplan Neuweier 1., 3., 4., 5. und 6. Änderung“ sind grundsätzlich zwei Vollgeschosse sowie eine GRZ bis 0,40 und eine GFZ bis 0,60 möglich. Sofern in den jeweiligen Bebauungsplänen bereits höhere Werte festgesetzt sind, gelten diese weiterhin.	Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo	- Je nach Teilbereich sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig. - Die GRZ beträgt 0,25, die GFZ 0,50.	- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II möglich. - Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 sowie der GFZ auf bis zu 0,60 möglich.
Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo				
- Je nach Teilbereich sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig. - Die GRZ beträgt 0,25, die GFZ 0,50.	- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II möglich. - Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 sowie der GFZ auf bis zu 0,60 möglich.				

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos

Kriterien für die ausgewählten Flächen

Haueneberstein



Kriterien Bauturbo

Bebauungsplan „Großer Maien“ (i.K. getreten am 05.04.1977)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Je nach Teilbereich sind ein bis drei Vollgeschosse zulässig.
- Die GRZ beträgt je nach Teilbereich 0,30 bzw. 0,40.
- Die GFZ beträgt je nach Teilbereich 0,40 bzw. 0,80.

Bauturbo

- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II möglich.
- Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 möglich.
- GFZ bis 0,60 bei einer GFZ von 0,40 und 0,55 möglich.

Bebauungsplan „Binniacker Grißmatt Kleiner und Großer Maien“ (i.K. getreten am 13.07.1964)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Zulässig sind zwei Vollgeschosse
- Die GRZ beträgt 0,40, die GFZ 0,60.
- Es gilt die offene Bauweise.

Bauturbo

- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III möglich.
- Die GRZ beträgt 0,40, die GFZ 0,60.
- Die offene Bauweise ist einzuhalten.
- Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Reihe.

Unbeplanter Innenbereich

Einfügekriterien nach §34 BauGB

- Maßgeblich ist die vorhandene Gebäudehöhe der Umgebungsbebauung.

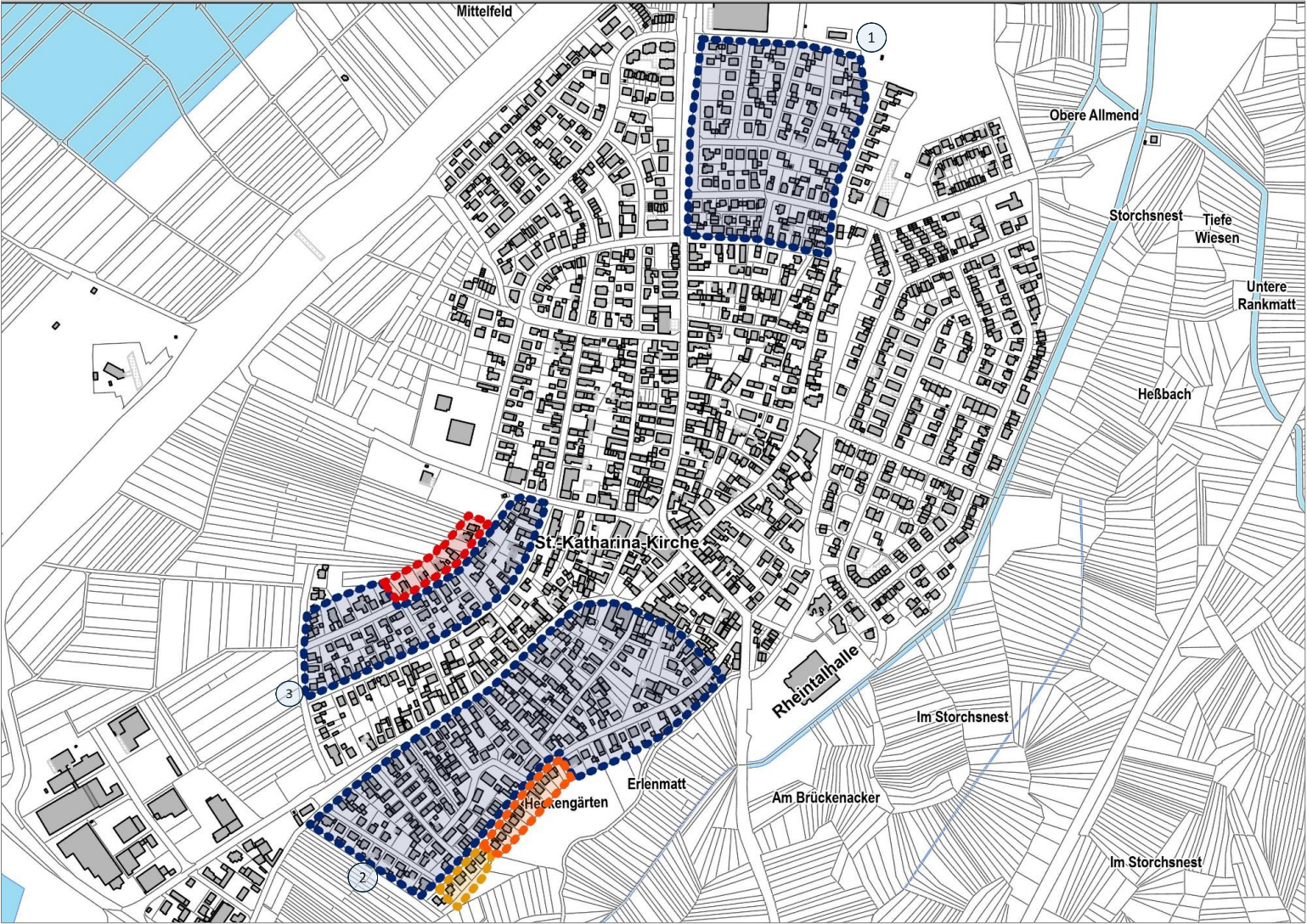
Bauturbo

- Zulässige Gebäudehöhe bis zur Höhe eines dreigeschossigen Gebäudes möglich.
- Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Reihe.

*des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos

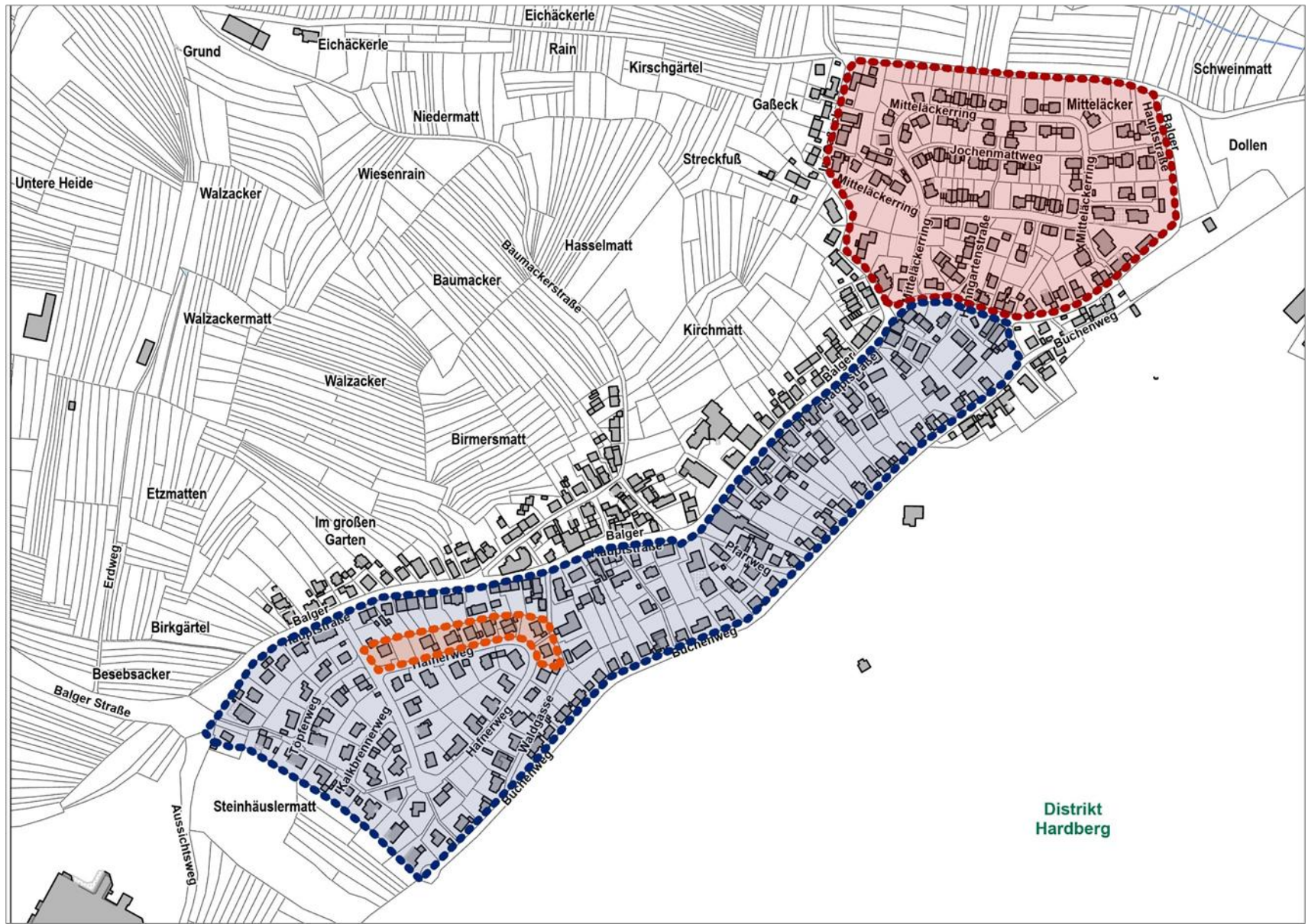
Kriterien für die ausgewählten Flächen

Sandweier		Kriterien Bauturbo	
		Unbeplanter Innenbereich	
		Einfügekriterien nach §34 BauGB	Bauturbo
		- Maßgeblich sind die Einfügekriterien der Umgebungsbebauung.	- Zulässige Gebäudehöhe bis zur Höhe eines dreigeschossigen Gebäudes möglich. - Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Reihe im Teilbereich 3.
		Einbeziehungssatzung Oberfeldstraße (i.K. getreten am 04.06.2010)	
		Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo
		- Zulässig sind zwei Vollgeschosse. - Die GRZ beträgt 0,30, die GFZ 0,60. - Die Traufhöhe beträgt 6,5 m. - Zulässig sind zwei Wohneinheiten.	- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III möglich. - Erhöhung der GRZ von 0,30 auf 0,40 möglich. - Die GFZ beträgt weiterhin 0,60. - Erhöhung der Traufhöhe von 6,5 m auf 9,5 m möglich. - Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten auf 3 möglich.
		Einbeziehungssatzung Nelkenstraße (i.K. getreten am 21.11.2002)	
		Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo
		- Zulässig sind zwei Vollgeschosse. - Die GRZ beträgt 0,30, die GFZ 0,60. - Die Traufhöhe beträgt 6,0 m.	- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III möglich. - Erhöhung der GRZ von 0,30 auf 0,40 möglich. - Die GFZ beträgt weiterhin 0,60. - Erhöhung der Traufhöhe von 6,0 m auf 9,0 m möglich.
		Abrundungssatzung Heckengärten (i.K. getreten am 17.04.1989)	
		Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo
		- Zulässig ist ein Vollgeschoss. - Die GRZ beträgt 0,30, die GFZ 0,60.	- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf III möglich. - Erhöhung der GRZ von 0,30 auf 0,40 möglich. - Die GFZ beträgt weiterhin 0,60.
*des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien			

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos

Kriterien für die ausgewählten Flächen

Balg



Kriterien Bauturbo

Bebauungsplan „Mitteläcker 1.Änderung“ (i.K. getreten am 30.04.1993)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Zulässig sind zwei Vollgeschosse.
- Die GRZ beträgt je nach Teilbereich 0,25 bis 0,40.
- Die GFZ beträgt je nach Teilbereich 0,60 bis 0,80.

Bauturbo

- Zwei Vollgeschosse bleiben zulässig.
- Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 möglich.
- GFZ gemäß Bebauungsplan

Bebauungsplan Oberseitsweg (i.K. getreten am 11.11.1970)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Zulässig ist ein Vollgeschoss.
- Die GRZ beträgt 0,30, die GFZ 0,50.

Bauturbo

- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von I auf II möglich.
- Erhöhung der GRZ von 0,30 auf 0,40 möglich.
- Erhöhung der GFZ von 0,50 auf 0,60 möglich.

Unbeplanter Innenbereich

Einfügekriterien nach §34 BauGB

- Maßgeblich sind die Einfügekriterien der Umgebungsbebauung.

Bauturbo

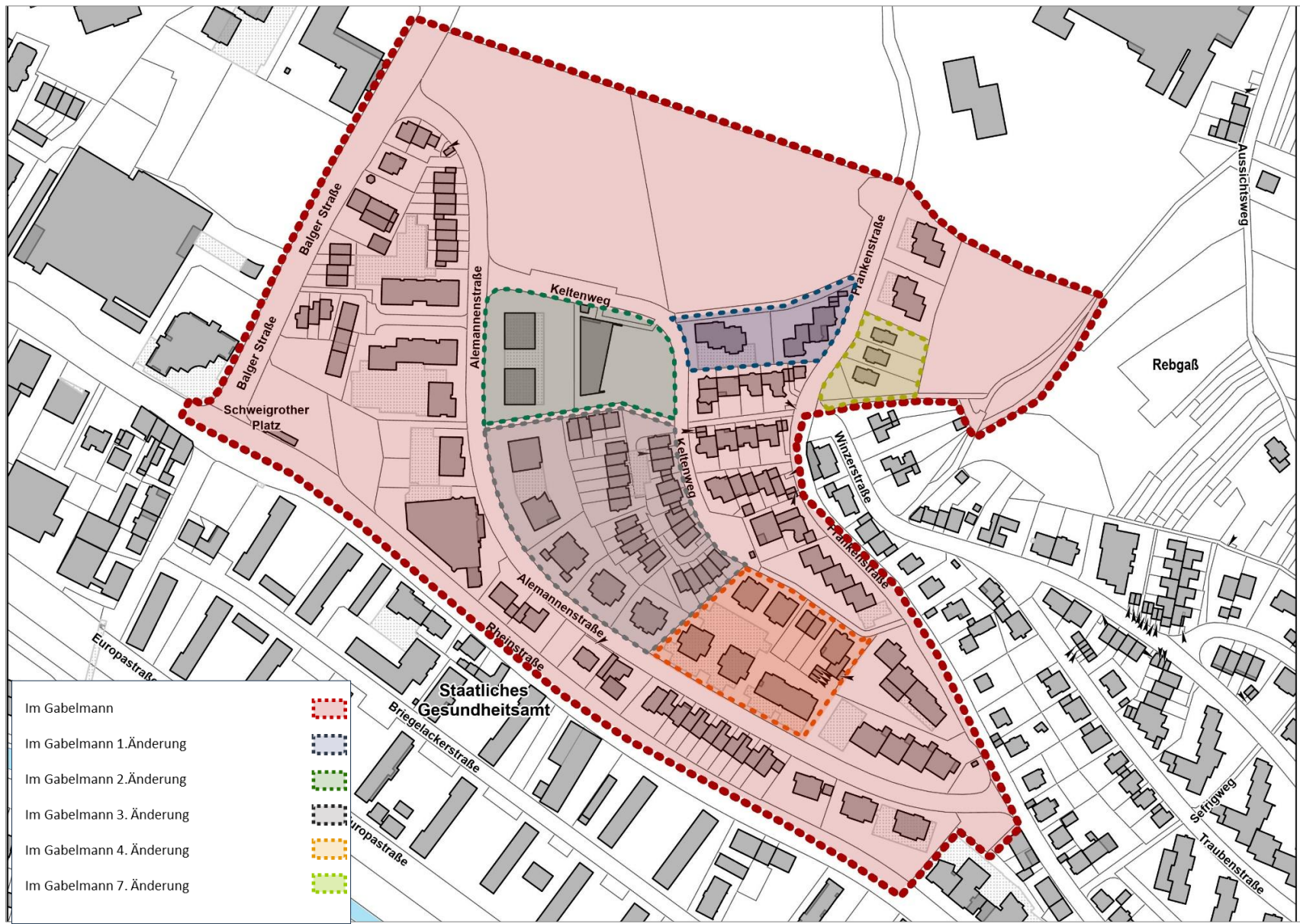
- Zulässige Gebäudehöhe bis zur Höhe eines dreigeschossigen Gebäudes möglich.
- Zulässigkeit einer Bebauung in dritter Reihe.

*des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos

Kriterien für die ausgewählten Flächen

Weststadt



Kriterien Bauturbo

Bebauungsplan „im Gabelmann“ (i.K. getreten am 12.04.1973)

Festsetzungen Bebauungsplan

- Zulässig sind je nach Teilbereich ein, zwei oder sieben Vollgeschosse.
- Die GRZ beträgt je nach Teilbereich 0,20 bis 0,40.
- Die GFZ beträgt je nach Teilbereich 0,50 bis 1,20.

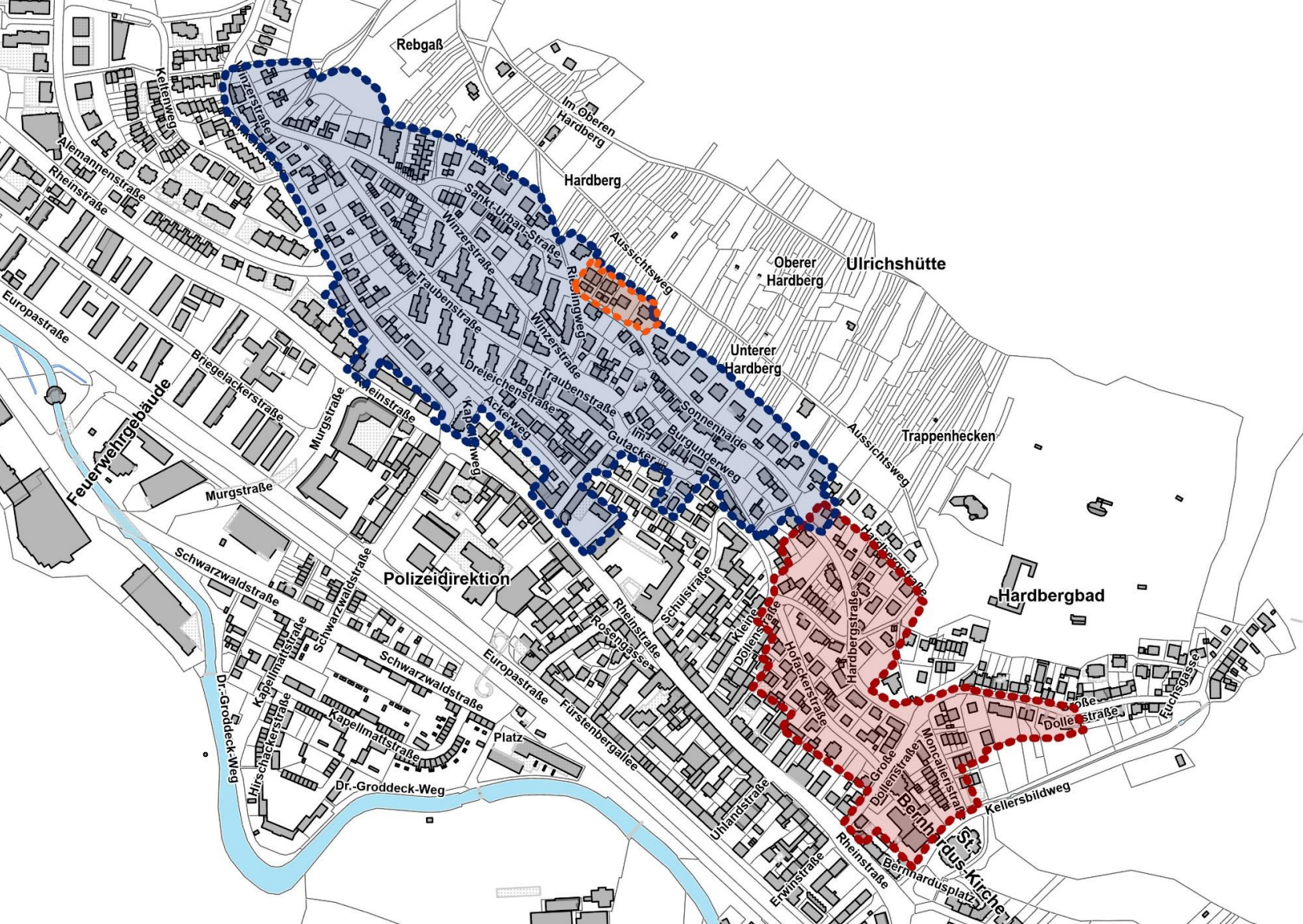
Bauturbo

- In Teilbereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss ist eine Erhöhung auf zwei Vollgeschosse möglich.
- Erhöhung der GRZ im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf bis zu 0,40 möglich.
- Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,60 bei einer GFZ von 0,5 möglich.

Hinweis: Bei den Bebauungsplänen „Im Gabelmann 1., 2., 3., 4. und 7. Änderung“ sind grundsätzlich eine GRZ bis 0,40 und eine GFZ bis 0,60 möglich. Sofern in den jeweiligen Bebauungsplänen bereits höhere Werte festgesetzt sind, gelten diese weiterhin.

*des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien

Kriterien für die ausgewählten Flächen

Weststadt	Kriterien Bauturbo																		
 *des Weiteren gelten die allgemeinen Kriterien	<table> <tr> <th colspan="2">Bebauungsplan „Hardberg“ (i.K. getreten am 25.08.1967)</th></tr> <tr> <th>Festsetzungen Bebauungsplan</th><th>Bauturbo</th></tr> <tr> <td> - Zulässig sind je nach Teilbereich ein, zwei oder drei Vollgeschosse. - Die GRZ beträgt je nach Teilbereich 0,15 bis 0,35. - Die GFZ beträgt je nach Teilbereich 0,25 bis 0,90. </td><td> - In Teilbereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss ist eine Erhöhung auf zwei Vollgeschosse möglich. - Erhöhung der GRZ im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf bis zu 0,40 möglich. - Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,60 möglich, sofern bisher niedrigere Werte festgesetzt sind. </td></tr> <tr> <th colspan="2">Bebauungsplan „Hardberg 1.Änderung“ (i.K. getreten am 02.06.1989)</th></tr> <tr> <th>Festsetzungen Bebauungsplan</th><th>Bauturbo</th></tr> <tr> <td> - Zulässig ist ein Vollgeschoss. - Die GRZ beträgt 0,25. - Die GFZ beträgt 0,35. </td><td> - Erhöhung auf zwei Vollgeschosse möglich. - Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 möglich. - Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,60 möglich. </td></tr> <tr> <th colspan="2">Bebauungsplan „Unterer Hardberg Hofacker“ (i.K. getreten am 27.06.1964)</th></tr> <tr> <th>Festsetzungen Bebauungsplan</th><th>Bauturbo</th></tr> <tr> <td> - Zulässig sind zwei Vollgeschosse. </td><td> - Erhöhung auf drei Vollgeschosse möglich. - GRZ und GFZ richten sich nach der BauNVO 1990. </td></tr> </table>	Bebauungsplan „Hardberg“ (i.K. getreten am 25.08.1967)		Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo	- Zulässig sind je nach Teilbereich ein, zwei oder drei Vollgeschosse. - Die GRZ beträgt je nach Teilbereich 0,15 bis 0,35. - Die GFZ beträgt je nach Teilbereich 0,25 bis 0,90.	- In Teilbereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss ist eine Erhöhung auf zwei Vollgeschosse möglich. - Erhöhung der GRZ im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf bis zu 0,40 möglich. - Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,60 möglich, sofern bisher niedrigere Werte festgesetzt sind.	Bebauungsplan „Hardberg 1.Änderung“ (i.K. getreten am 02.06.1989)		Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo	- Zulässig ist ein Vollgeschoss. - Die GRZ beträgt 0,25. - Die GFZ beträgt 0,35.	- Erhöhung auf zwei Vollgeschosse möglich. - Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 möglich. - Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,60 möglich.	Bebauungsplan „Unterer Hardberg Hofacker“ (i.K. getreten am 27.06.1964)		Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo	- Zulässig sind zwei Vollgeschosse.	- Erhöhung auf drei Vollgeschosse möglich. - GRZ und GFZ richten sich nach der BauNVO 1990.
Bebauungsplan „Hardberg“ (i.K. getreten am 25.08.1967)																			
Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo																		
- Zulässig sind je nach Teilbereich ein, zwei oder drei Vollgeschosse. - Die GRZ beträgt je nach Teilbereich 0,15 bis 0,35. - Die GFZ beträgt je nach Teilbereich 0,25 bis 0,90.	- In Teilbereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss ist eine Erhöhung auf zwei Vollgeschosse möglich. - Erhöhung der GRZ im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf bis zu 0,40 möglich. - Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,60 möglich, sofern bisher niedrigere Werte festgesetzt sind.																		
Bebauungsplan „Hardberg 1.Änderung“ (i.K. getreten am 02.06.1989)																			
Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo																		
- Zulässig ist ein Vollgeschoss. - Die GRZ beträgt 0,25. - Die GFZ beträgt 0,35.	- Erhöhung auf zwei Vollgeschosse möglich. - Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,40 möglich. - Erhöhung der GFZ auf bis zu 0,60 möglich.																		
Bebauungsplan „Unterer Hardberg Hofacker“ (i.K. getreten am 27.06.1964)																			
Festsetzungen Bebauungsplan	Bauturbo																		
- Zulässig sind zwei Vollgeschosse.	- Erhöhung auf drei Vollgeschosse möglich. - GRZ und GFZ richten sich nach der BauNVO 1990.																		

Mögliche Anwendungsbereiche des Bauturbos

Anwendung des „Bauturbos“ bei größeren sowie besonderen Wohnungsbauvorhaben in Baden-Baden
(allgemeingeltende Kriterien)

Wohnbauvorhaben	Allgemeingeltende Regelungen bei Anwendung des Bauturbos
große Wohnbauvorhaben - Wohnbauvorhaben ab 25 Wohneinheiten - gravierende Abweichungen der Grundfläche (GRZ) und erhebliche Versiegelungen - gravierende Abweichungen der Kubatur	Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Baden-Baden ab 3 Wohneinheiten sind mindestens 25 % der Wohneinheiten als geförderter bzw. sozialgebundener Wohnraum herzustellen. Beratung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat.
Präzedenzfälle Wohnbauvorhaben mit Vorbildwirkung für künftige Bebauungen	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie Durchführung einer angemessenen Öffentlichkeitsbeteiligung. *
besondere Einzelvorhaben Wohnbauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung oder prägender Wirkung auf das Ortsbild	Abschluss eines städtebaulichen Vertrags einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigung. * keine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen sowie keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange. *
städtebauliche Rahmenpläne Vorhaben innerhalb bestehender oder geplanter städtebaulicher Rahmenpläne	Anwendung des Bauturbos für Wohnbauvorhaben im Außenbereich nur auf Flächen, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand angrenzen (bis zu 20 m Entfernung zum Siedlungsrand bzw. Innenbereich).
Wohnbauvorhaben im Außenbereich	landwirtschaftliche sowie naturschutzrechtliche Belange sind bei Vorhaben im Außenbereich zu berücksichtigen.

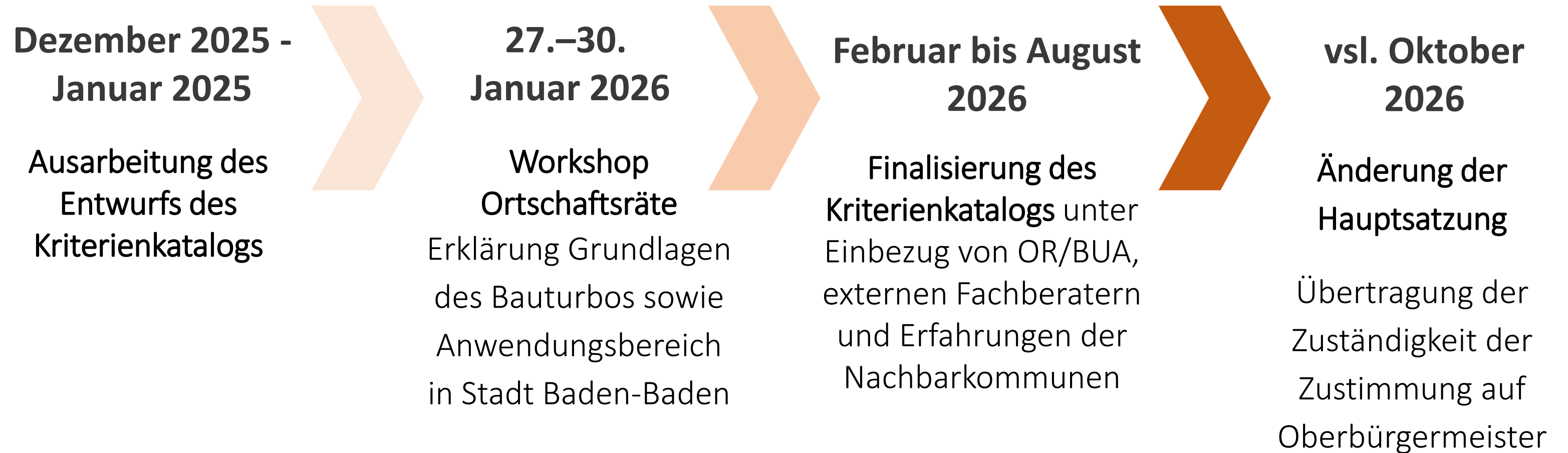
* jeweils nach architektonischer bzw. städtebaulicher Bedeutung

Erklärung der Zuständigkeit der Zustimmung

- Zuständigkeit der Zustimmung gemäß §36a BauGB: Gemeinderat

Wohnbauvorhaben	Zuständigkeit der Zustimmung
• große Wohnbauvorhaben • Präzedenzfälle • besondere Einzelvorhaben • städtebauliche Rahmenpläne • Wohnbauvorhaben im Außenbereich	Zuständigkeit beim Gemeinderat
• alle übrigen Vorhaben	Übertragung der Zuständigkeit auf den Oberbürgermeister (Änderung der Hauptsatzung). „Geschäft der laufenden Verwaltung“ Ein Sachstandsbericht pro Jahr im Gemeinderat

Nächste Schritte



Übergangsphase

In dieser Übergangsphase muss über den Umgang mit den eingegangenen Bauvorhaben entschieden werden (z. B. pauschale Ablehnung oder Entscheidung durch den Gemeinderat)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit