Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 1 (4-6) und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 (3) und § 21a (4) BauNVO)

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die Flächen von integrierten Garagen in Vollgeschossen sind bei der Berechnung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen.

2.1.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe sind keine Vollgeschosse zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

2.2.1 Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhen (EG) werden gemäß Planeintrag als relativen Wert bezogen auf die Straßenhöhe oder als absoluten Wert bezogen auf Normalnull (NN) festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

2.2.2 Bezugspunkt für die festgesetzten relativen Erdgeschossfußbodenhöhen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Gradiente) an der Mitte des Gebäudes.

2.2.3 Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EG) in einer Toleranz von 0,3 m nach oben und unten sind zulässig.

2.2.4 In den allgemeinen Wohngebieten wird die Höhe baulicher Anlagen durch ein vertikales tonnenförmiges Baufenster begrenzt, das dem jeweiligen Baugebiet in der Planzeichnung zugeordnet wird. Das vertikale Baufenster begrenzt den vertikalen Gebäudeschnitt quer zur Firstrichtung bzw. zur Gebäudelängsseite.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1.1 Die festgesetzte Bauweise ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1.2 Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Bauteilen auf einer Länge von maximal 5,0 m um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn sich diese Bauteile deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen. Überschreitungen sind nur zulässig innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen. Zur angrenzenden Verkehrsfläche sind Überschreitungen des Baufeldes durch untergeordnete Bauteile nur zulässig, wenn der Abstand des Baufeldes zur Verkehrsfläche mind. 5,0 m beträgt.

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gebäudetiefen ohne untergeordnete Bauteile bis 12,00 m zulässig.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude, sofern festgesetzt, ist den Einträgen in der Planzeichnung zu entnehmen.

6 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Garagen und Carports sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig - unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen. Für Grundstücke, die von mehreren Seiten erschlossen sind, gilt die Hauptzufahrt.

6.2 Oberirdische Pkw-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

6.3 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

6.4 Zwischen Tiefgaragen bzw. Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein allseitiger Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein allseitiger Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

6.5 Garagen, die ohne die erforderliche Aufstellfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt werden, sind mit einem elektronisch-selbstöffnenden Garagentor auszustatten.

6.6 Bei Straßen mit einer Fahrbahnbreite von weniger als 5,50 m öffentlicher Verkehrsfläche ist die erforderliche Länge der Stellplatzzufahrt gemäß Garagenverordnung (GaVO) auf der privaten Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind nur bis max. 25 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

7.2 Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind in den Baugebieten nicht zulässig. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen zwischen dem Jagdhäuser Wald bzw. der Geltungsbereichsgrenze und dem südlichen allgemeinen Wohngebiet WA6 zulässig, sofern sie zum Wald einen Mindestabstand von 15,0 m einhalten.

8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen, sind von allen hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen freizuhalten.

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

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Stellplätze ist unverbindlich.

10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung ist zur westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen.

11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

12 Private Grünfläche „Gärten" (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

12.1.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten" sind bauliche Anlagen, die dem längeren oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Gartenhäuser, Pergola, Freisitze), nicht zulässig.

12.1.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grünflächen nicht zulässig.

13 Pflanzerhaltung und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

13.1 Pflanzerhaltung

13.1.1 Der in der Planzeichnung eingetragene Baum ist dauerhaft zu erhalten.

13.1.2 Die Erhaltung und Pflege des Baums ist während und nach Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

13.1.3 Auf den privaten Grundstücken sind im Wurzelbereich des Baums (entspricht dem Kronendurchmesser lt. Baumkataster) weder Auffüllungen, noch Abgrabungen, Mauern, Fundamente, Versorgungsleitungen oder Versiegelungen zulässig.

13.1.4 Auf öffentlichen Grundstücken sind bei Grabungsarbeiten erforderliche Maßnahmen zum Wurzelschutz zu berücksichtigen. Wurzelschutz wird erforderlich in einem Bereich der den Traufbereich des Baumes plus 1,5 Meter umfasst. Die erforderlichen Maßnahmen richten sich nach der DIN 18920.

13.1.5 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Der Stammumfang muss mindestens 18,0 cm betragen.

Artenempfehlung bei Ersatzpflanzung:
Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa),
Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus),
Kirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre),
Judasblattbaum (Cercidiphyllum japonicum)
Amberbaum (Liquidambar styraciflua).

13.2 Pflanzgebot für private Grundstücksflächen

13.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten muss auf den privaten Grundstücken pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub-Kleinbaum nach folgender Artenempfehlung, ersatzweise ein größerer Baum statt 2 Kleinbäumen gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Die planzeichnerisch zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.

Artenempfehlung Kleinbäume: Obstbäume auf mittel- bis schwachwüchsigen Unterlagen, schmalkronige Zierkirsche (Prunus Sorten), schmalkroniger Zierapfel (Malus Sorten)
Artenempfehlung mittelgroßer Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Süßkirsche (Prunus avium), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Judasblattbaum (Cercidiphyllum japonicum)

13.2.2 Die im Plan gekennzeichneten Standorte für Straßenbäume auf Privatgrundstücken (Pflanzgebote) können um max. 4 m parallel zur Straßenachse verschoben werden.

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

13.3.1 Als CEF-Maßnahme sind die in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Flächen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu gestalten. Dazu sind als Kleinstrukturen 4 Sand-Totholzriegeln (Maße jeweils: 5,0 m auf 2,0 m, 1,0 m hoch) und 4 Reisighaufen (Maße jeweils: 3,0 m auf 2,0 m, 1,5 m hoch) zu schaffen. Zusätzlich sind auf der Fläche kleinflächige Strauchpflanzungen sowie Altgrassstreifen und Ruderalfluren trockenwarmer Standorte zu entwickeln. Die Flächen sind während der Bauphase mit einem Schutzzaun zu begrenzen und dauerhaft zu pflegen. (s. zusätzlich unter Hinweise, Ziffer 1).

13.3.2 Im Bereich von öffentlichen Straßen- und Parkierungsflächen sind als Beleuchtungskörper ausschließlich Natriumdampflampen und LED-Lampen zulässig.

13.3.3 Auf den Wald ausgerichtete Lichtquellen sind unzulässig.

13.3.4 Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

13.3.5 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

13.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

TEIL B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Dächer (§74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Ein Dachüberstand bis 1,0 m über die Grenzen des Baufensters ist zulässig, sofern ein Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

1.2 Dächer sind ausschließlich in roter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe zulässig.

1.3 Dachneigung und Dachform von Doppel- und Reihenhäusern müssen einheitlich gestaltet sein, die Firste und Traufen dürfen nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein.

1.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bei Nebengebäuden wie Garagen und Carports mit einer Dachneigung zwischen 0° und 7° sind durch Bepflanzung zu begrünen (Mindestsubstrathöhe: 0,10 m).

1.5 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich. Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, bei Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zum First einzuhalten.

1.6 Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendarmem Material herzustellen.

2 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt:

- Werbeanlagen sind nur im Bereich bis zur Brüstungshöhe im 1. OG zulässig.
- Die Größe der Werbeanlage darf 0,8 m Höhe und 50% der Breite der Gewerbeeinheit im EG nicht überschreiten.
- Darüber hinaus sind eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² ausgeschlossen.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig.

3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen sind bis max. 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Abweichend davon sind Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sofern sie nicht innerhalb von Sichtdreiecken liegen. Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

3.2 Einfriedungen aus massiven oder blickdichten Zäunen und Mauern aus Ziegelmauerwerk, Beton, Kunststoffplatten oder Stahl sowie die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Im Bereich der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Geländeniveau zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen einen Böschungswinkel von 45° nicht überschreiten.

4.3 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern im Übergangsbereich zwischen WA2 und WA6, hier sind Stützmauern in der erforderlichen Höhe zulässig. Sie sind in Naturstein, mit Natursteinverkleidet oder als intensiv begrünte Mauer auszuführen.

4.4 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4.5 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

TEIL C

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Waldabstandsfläche

Der nach Landesbauordnung einzuhaltende 30m-Abstand von Waldflächen zu einer Bebauung ist im Bebauungsplan eingetragen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben mit weniger als 30 m Abstand zu Waldflächen sind neben den Bestimmungen nach § 30 (1) BauGB, die Bestimmungen nach § 4 (3) LBO sowie die Schutzgebietsverordnung zu beachten.

2 Abwassersatzung

Die Abwassersatzung der Stadt Baden-Baden vom 28.11.2016 ist zu beachten.

3 Thermalquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone – Zone III – des Thermalquellenschutzgebiets Baden-Baden (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Südbaden zum Schutze der als Heilquellen staatlich anerkannten Thermalquellen in Baden-Baden, 01.10.1969)

4 Baumschutzsatzung

Die Satzung über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden in der Fassung der Änderungssatzung vom 27.06.2016 ist zu beachten.

5 Abfallwirtschaftssatzung

Die Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden vom 28.07.2004 ist zu beachten.

Teil D

HINWEISE

1 Artenschutz – CEF-Maßnahmen

Zum Schutz und der Erhaltung der Zauneidechse müssen vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionalitymeasures) durchgeführt werden, so dass diese zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Zauneidechse vor Beginn der Baumaßnahme zur Verfügung stehen.

Im Plangebiet ist mit einer Population von mindestens 8 bis 12 Tieren zu rechnen. Diese Tiere sind abzufangen und in die eigens dafür gestaltete Ausgleichsfläche umzusiedeln (s. 12.3.1). Das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse muss aufgrund von Überwinterung, Paarungs- und Fortpflanzungszeit nur ab Mitte August bis Mitte September sowie zwischen Mitte März bis Mitte Mai erfolgen.

Bei der Ausgestaltung der CEF-Flächen sollten sich die Anteile der einzelnen Biotoptypen an folgenden Angaben orientieren:

- 20 – 25 % Sträucher
- 10 – 15 % Brachflächen
- 20 – 30 % dichtere Ruderalvegetation
- 20 – 30 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat
- 5 – 10 % Sonnenplätze, eiablageplätze und Winderquartiere (Sand-Totholzriegel / Reisighaufen / Sandlinsen)

Besondere Anforderungen an die Sand-Totholzriegel: *Die 4 Totholzriegeln […] bestehen aus einer ca. 1 m breiten Fläche aus feinem Sand-/ Kiesgemisch, an der angrenzend Holzstücke/Äste/Wurzelstubben (Dicke ca. 6 – 10 cm, Länge 0,7 - 1,2 m) mit einem Volumen angelagert bzw. zur Hälfte eingegraben werden. Das Holz reicht dabei punktuell ca. 1 m tief ins Erdreich, um so neben Sonn- und Versteckmöglichkeiten auch im Untergrund Hohlräume als Überwinterungsquartiere zu bieten. Es ist darauf zu achten, dass das Holz bzw. die Wurzelstubben nur teilweise unter der Erde liegen, der Großteil ragt aus dem Boden heraus.* (Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Jochen Lehmann, Stand 28.09.2017)

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Höhenfestsetzung	Bauweise

WA6	
WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
Tonne Typ 2c	o

WA2	
WA	III
GRZ 0,4	GFZ 1,0
Tonne Typ 3	a

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- EG Erdgeschossfußbodenhöhe (EG)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (Gärten)
- Öffentliche Grünfläche (Ausgleich Artenschutz)

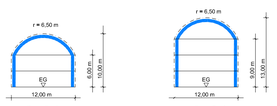
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- R — Hochwasserrückhaltebecken

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- F1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen)
- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschossfußbodenhöhen (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Bebauungsvorschlag
- 100 — bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- x 148,0 — bestehende Gelände- und Straßenhöhen in m ü. NN
- * 151,3 — geplante Straßenhöhen in m über NN (Baumeister Ingenieurbüro 03/2018)

Vertikale Baufenster "Tonnen" M 1/500



Lage des Änderungsbereichs

Anlage 1

Plandaten
M. 1 / 500

Bearbeiter: Lae/Beck
Projekt-Nr: S-16-043
Planformat: 945,0 x 807,5 mm

0 5 10 m 20 m 40 m

Erster Bürgermeister

Alexander Uhlig

Fachbereich Planen und Bauen
Fachgebiet Stadtplanung

Kurt Armbruster

Dieser Lageplan wurde als Bestandteil der Bebauungsplansatzung des Bebauungsplans "Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne - 1. Änderung" vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.09.2018 beschlossen. Die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen wurden eingehalten.

Baden-Baden, den 22.10.2018

Margret Mergen
Oberbürgermeisterin

Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss:	30.01.2017
Entwurfsbilligung:	30.01.2017
1. Offenlage:	13.02. - 17.03.2017
2. Offenlage:	14.05. - 15.06.2018
Satzungsbeschluss:	24.09.2018
In Kraft getreten am:	31.10.2018

Datum: 01.09.2018

STADT BADEN-BADEN
STADTTEIL OOS
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne - 1. Änderung

Fachbereich Planen und Bauen BADEN-BADEN
Fachgebiet Stadtplanung

Planungsbüro
fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12 - 78098 Freiburg