

**Stadt Baden-Baden**

# **Bebauungsplan „Annaberg Teil V“**

---

## **Begründung**

**Entwurf 04.02.2024**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Karin Begher  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Dr. Gehrman  
Stadtplaner und Architekten  
Partnerschaft mbB  
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de



INHALT	SEITE
<b>1. Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>2</b>
3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	3
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	3
<b>4. Darstellung der übergeordneten und gemeindlichen Planungen / Rechtliche Situation.....</b>	<b>4</b>
4.1 Darstellung im Regionalplan.....	4
4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan.....	4
4.3 Angrenzende Bebauungspläne .....	5
4.4 Überlagerte Bebauungspläne .....	5
4.5 Bebauungsplan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ .....	6
4.6 Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ .....	6
4.7 Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gemäß § 19 DSchG.....	7
4.8 Kulturdenkmale gem. § 2 und § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG).....	7
4.9 UNESCO-Welterbestätte.....	7
4.10 Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ .....	8
4.11 Denkmalpflegerischer Wertepplan „Innenstadt Baden-Baden“ .....	9
4.12 Beherbergungskonzept .....	9
<b>5. Schutzgebietsausweisungen.....</b>	<b>10</b>
5.1 Thermalquellenschutzverordnung .....	10
<b>6. Umweltprüfung.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand .....</b>	<b>10</b>
7.1 Bauliche Entwicklung / Baugeschichte des Plangebietes .....	10
7.2 Städtebauliche Struktur .....	11
7.3 Grün- und Freiflächenstrukturen.....	13
7.4 Denkmalpflegerischer Wertepplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023.....	15
7.5 Verkehr und Erschließung / ruhender Verkehr.....	17
7.6 Lärmschutz .....	17
7.7 Ver- und Entsorgung .....	21
7.8 Altlasten .....	21
7.9 Artenschutz .....	21
<b>8. Planungsziele .....</b>	<b>22</b>
8.1 Städtebauliche Konzeption.....	22
8.2 Grünordnerische Konzeption .....	26
<b>9. Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch .....</b>	<b>28</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	28
9.2 Maß der baulichen Nutzung .....	31

9.3	Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	32
9.4	Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	32
<b>9.5</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).....</b>	<b>33</b>
<b>9.6</b>	<b>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....</b>	<b>34</b>
9.7	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO .....	36
9.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	37
9.9	Straßenbegrenzungslinien.....	37
9.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	37
9.11	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	37
9.12	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB).....	38
9.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	39
9.14	Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	41
9.15	Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	42
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>43</b>
10.1	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.....	43
10.2	Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzverpflichtung) im Plangebiet.....	43
<b>11.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB .....</b>	<b>43</b>
11.1	Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ .....	43
11.2	Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gemäß § 19 DSchG.....	44
11.3	Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ .....	44
11.4	Kulturdenkmale gem. § 2 und § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG).....	45
11.5	Heil- und Quellenschutzgebiet Baden-Baden .....	45
<b>12.</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen.....</b>	<b>45</b>
12.1	Erhaltenswerte Gebäude.....	45
<b>13.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>45</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>46</b>
<b>15.</b>	<b>Planungsstatistik.....</b>	<b>46</b>

## **1. Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planerfordernis**

### **Erfordernis eines Bebauungsplanes:**

Das Villengebiet „Annaberg“ ist eines von mehreren historischen Villengebieten in Baden-Baden. Die historischen Villengebiete von Baden-Baden sind wesentliche Bestandteile der internationalen Kurstadt und prägen in besonderer Weise das überlieferte Stadtbild. Sie sind Teil des charakteristischen Stadtgrundrisses, der im Wesentlichen im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert entwickelt wurde. Struktur, Substanz und spezifische Funktionen der Viertel und Gebäude sind größtenteils erhalten und bilden einen wertvollen Bestandteil des unverwechselbaren baukulturellen Erbes. Die historischen Villengebiete sind Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte - siehe Kap. 4.9.

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Villengebiete sind in den letzten Jahren vermehrt durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie durch Neubauten gebietsfremder Architektur beeinträchtigt worden. Dadurch drohte die Gefahr, dass der Charakter der stadtbildprägenden, überlieferten und schützenswerten Bebauung nachteilig verändert wird.

Um die zukünftige Entwicklung der historischen Villengebiete stärker als bisher beeinflussen zu können, wurde im Jahre 2019 nach umfangreichen Untersuchungen und Analysen ein „Leitbild der baulichen Gestaltung“ für die historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden vom Gemeinderat beschlossen. Das Leitbild soll dazu beitragen, die prägenden baulichen Formen und Gestaltungsmerkmale bei Neubau, Umbau und Sanierung von Gebäuden und Gartenanlagen zu respektieren und bei der zukünftigen Gestaltung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 (Drucksache Nr. 19.227) den grundsätzlichen Beschluss gefasst, dieses Leitbild der baulichen Gestaltung“ als baugestalterisches sowie bauplanungsrechtliches Leitbild für die zukünftige Entwicklung der historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden vorzusehen und auf dieser Grundlage Bebauungspläne aufzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Annaberg Teil V“ sollen die in der o.g. Baufibel aufgezeigten Rahmenbedingungen umgesetzt und die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz des schützenswerte Erscheinungsbildes getroffen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass der bestehende hochwertige Gebäudebestand erhalten und künftige Fehlentwicklungen vermieden werden. Ebenso sollen denkmalrechtlichen Belange der Einzeldenkmale, zum Teil mit ihren Gartenanlagen, sowie der geschützten Gesamtanlage berücksichtigt werden. Darüber hinaus kommt es auch weiterhin zu städtebaulichen und architektonischen Entwicklungen und Planungen, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ vom 01.10.2019 befindet sich innerhalb der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden (i.K. 31.10.2018) und teilweise innerhalb der Kernzone der UNESCO-Welterbestätte. Damit ist aufgezeigt, dass auch die Flächen des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ für das Stadtbild Baden-Badens signifikant sind. Für den größten Teil des Villengebietes liegen bereits Bebauungspläne vor (siehe Kap. 4.3). Mit dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ wird die letzte Teilfläche des Villengebiets „Annaberg“ mit verbindlichem Planungsrecht versehen.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, auf Grundlage des o.g. Leitbildes die Qualitäten des historischen Villengebiets „Annaberg“ zu erhalten und zu bewahren. Ziel der Planaufstellung ist somit gemäß § 1 BauGB die Regelung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Abwägung öffentlicher und privater Belange.

## 2. Rechtsgrundlagen

Jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), Rat der Europäischen Gemeinschaften, 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 20, S. 7 vom 26.01.2010)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

## 3. Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.11.2019 gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen, den Bebauungsplan „Annaberg V“ entsprechend dem im Lageplan vom 01.10.2019 abgegrenzten Bereich (Anlage 1) unter Bezugnahme der Baufibel mit dem Titel: „Historische Villengebiete Stadt Baden-Baden - Leitbild der baulichen Gestaltung“ aufzustellen.

Der Gemeinderat beschloss, dass die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchzuführen ist. Die frühzeitige Unterrichtung wurde vom 09.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 durchgeführt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt (siehe Kap. 6).

### 3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Annaberg Teil V" umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Annaberg Teil V“

### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Villengrundstücke im Planbereich befinden sich in privater Hand.

## 4. Darstellung der übergeordneten und gemeindlichen Planungen / Rechtliche Situation

### 4.1 Darstellung im Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 (vom 13.03.2002) ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt.

### 4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

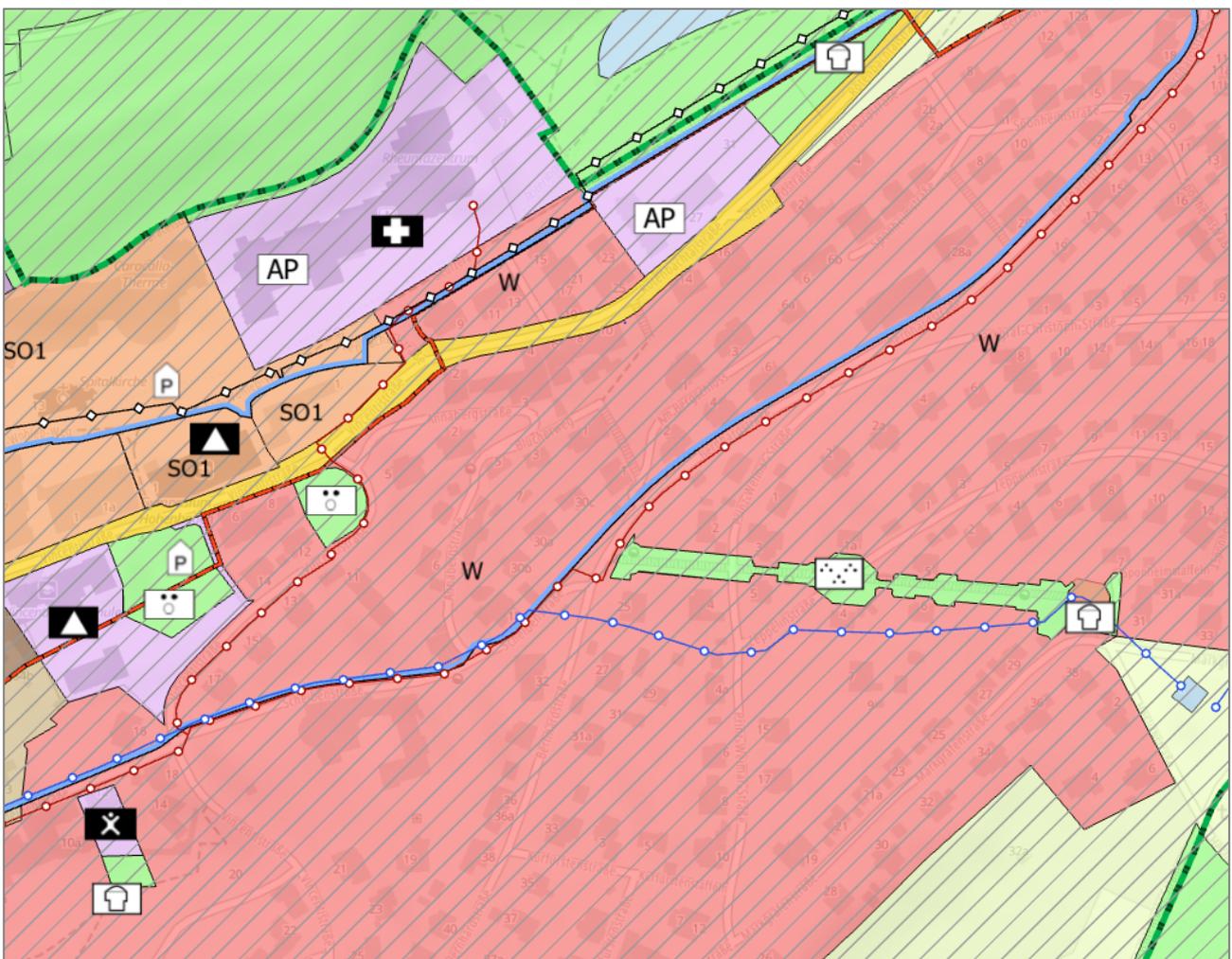
Für die Stadt Baden-Baden liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 vom 12.04.2014 vor. Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als bestehende Wohnbaufläche aus.

Im Verlauf von Scheibenstraße und Bernhardstraße ist eine Hauptversorgungsleitung / Gashochdruckleitung dargestellt. Im Verlauf der Scheibenstraße verläuft eine Hauptversorgungsleitung / Wasserleitung.

Der Straßenzug Vincentstraße / Rotenbachtalstraße ist als Fläche für den Verkehr / Bundes-, Landes- oder Kreisstraße dargestellt.

Entlang der Linie Scheibenstraße-Bernhardstraße ist eine Abgrenzung zwischen Zone II und Zone III des Thermalquellenschutzgebietes dargestellt - siehe Kap. 11.1.

Der Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Baden-Baden vom 12.04.2014 entwickelt werden.



Ausschnitt aus: Flächennutzungsplan 2025 vom 12.04.2014

### 4.3 Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ grenzen folgende Bebauungspläne an: „Annaberg Teil 1“, „Annaberg Teil 2“, „Vincentistraße“, „Zwischen Stephanien- und Vincentistraße“, „Bäderbereich“, „Nachnutzung Ludwig-Wilhelm-Stift“.

Für das Villengebiet „Annaberg“ wurden außerdem die Bebauungspläne „Annaberg Teil 3“ und „Annaberg Teil 4“ erstellt. Schon 1961 wurde der nicht qualifizierte einfache Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße – Straßen- u. Baufluchtenplan“ (1961) mit einfachem Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße – Gestaltungsplan“ (1961) erstellt. Mit dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ wird für das gesamte Villengebiet „Annaberg“ verbindliches Planungsrecht bestehen.

### 4.4 Überlagerte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ überlagert den Bebauungsplan „Annaberg Teil 1“ im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Bernhardstraße, der Scheibenstraße und der kleinen öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich der beiden Straßen. Außerdem überlagert er den Bebauungsplan „Annaberg Teil 2“ im Bereich Kreuzung Scheibenstraße / Annabergstraße. Die Festsetzungen der beiden überlagerten Bebauungspläne werden in den gekennzeichneten Bereichen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Annaberg Teil V“ ersetzt.

In der Teilfläche des Bebauungsplans „Annaberg Teil 2“ bleibt die festgesetzte Straßenverkehrsfläche unverändert.



Ausschnitt Bebauungsplan „AnnabergTeil 2“

In der Teilfläche des Bebauungsplans „Annaberg Teil 1“ verbleibt die öffentliche Grünfläche sowie die Straßenverkehrsfläche von Scheibenstraße und Bernhardstraße im Gesamtverlauf der Bernhardstraße unverändert Straßenverkehrsfläche mit nachfolgender Abweigung:

Die Gegenseite des unteren Endes des „Paradieses“, das sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet, ist heute als öffentliche Parkierungsfläche genutzt und gestalterisch unbefriedigend ausgebildet. Das Grünkonzept sieht hier eine adäquate, höherwertige Ausbildung als Grünfläche vor. Es entfallen die wenigen öffentlichen Stellplätzen. In der direkten Nachbarschaft sind aber im Straßenraum ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Da sich das Gelände in öffentlicher Hand befindet, kann das Konzept unmittelbar umgesetzt werden.



Ausschnitt Bebauungsplan „Annaberg Teil 1“

#### 4.5 Bebauungsplan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“

Der Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ wird vollständig durch den Bebauungsplan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ überlagert. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Ferienwohnungen nach §13a BauNVO unzulässig. Der Bebauungsplan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ ist am 24.04.2021 in Kraft getreten.

In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ sind bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO entsprechend ebenso ausgeschlossen.

#### 4.6 Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ gemäß § 39h BBauG bzw. gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Satzung der Stadt Baden-Baden zur Erhaltung Baulicher Anlagen gemäß § 39h BBauG für den Bereich "Annaberg-Friedrichshöhe" in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 30. Dezember 1988). Mit der Novellierung des Bundesbaugesetzes (BBauG) zur Neufassung zum Baugesetzbuch (BauGB) am 1. Juli 1987 wurden die Regelungen zur Erhaltungssatzung im sechsten Teil – erster Abschnitt unter den §§ 172 bis 174 aufgeführt.

Die Erhaltungssatzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen - siehe Kap. 11.1.

Durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wird der Gemeinde ermöglicht, Gebiete zu bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch bzw. den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden kann. Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Dies schließt auch die Änderung baulicher Anlagen ein.

Die Erhaltungssatzung steht als Instrument des Planungsrechts neben der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Baden-Baden“ gem. § 19 Denkmalschutzgesetz als Landesrecht. Beide Satzungen mit unterschiedlichen Rechtsgrundlagen sind hier überlagernd anzuwenden.

Die Erhaltungssatzung ermöglicht durch kommunales Recht die Unterschutzstellung von Gebäuden, die aus städtebaulicher Sicht ortsbildprägend bzw. Teil eines städtebaulichen Ensembles sind, auch wenn sie nach Denkmalrecht nicht schützenswert sind. Rein städtebauliche Aspekte des Ortsbildes, der Stadtgestalt und des Landschaftsbildes, aber auch Aspekte der Städtebaugeschichte können den Erlass einer Erhaltungssatzung rechtfertigen.

Für ortsbildprägende erhaltenswerte Gebäude, die weder als Kulturdenkmal noch als Teil eines Ensembles nach Denkmalrecht unter Schutz gestellt sind, besteht keine rechtliche Handhabe, deren Abriss zu untersagen oder störende Umgestaltungen zu verhindern bzw. gestalterisch zu beeinflussen. Für diesen Fall kann das planungsrechtliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Anwendung kommen. Die Vorschriften der Erhaltungssatzung haben vor allem den städtebaulichen Ensembleschutz im Auge.

Liegt ein Bauantrag im Erhaltungsgebiet vor, ist zu prüfen, ob bei diesem konkreten Vorhaben die Voraussetzungen gegeben sind, den Erhalt eines vorhandenen Gebäudes oder einer sonstigen vorhandenen baulichen Anlage zu fordern. Als Grundlage für die abwägende Entscheidung kann der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 herangezogen werden – siehe Kap. 4.11 und Kap. 7.4.

#### **4.7 Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gemäß § 19 DSchG**

Zwei Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung „Baden-Baden“ gem. § 19 DSchG (Denkmalschutzgesetz) vom 24.09.2018. Dies sind folgende Grundstücke: Bernhardstraße 30 („Bergschloß“) und Scheibenstraße 18 („Magnetberg“) sowie die Straßenverkehrsflächen der Scheibenstraße und Bernhardstraße.

Die Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Baden-Baden“ wird auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen – siehe Kap. 11.2 und Kap. 7.4

#### **4.8 Kulturdenkmale gem. § 2 und § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind einzelne Gebäude und Gärten als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bzw. als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung) unter Denkmalschutz gestellt.

Die Kulturdenkmale sind auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen – siehe Kap. 11.4.

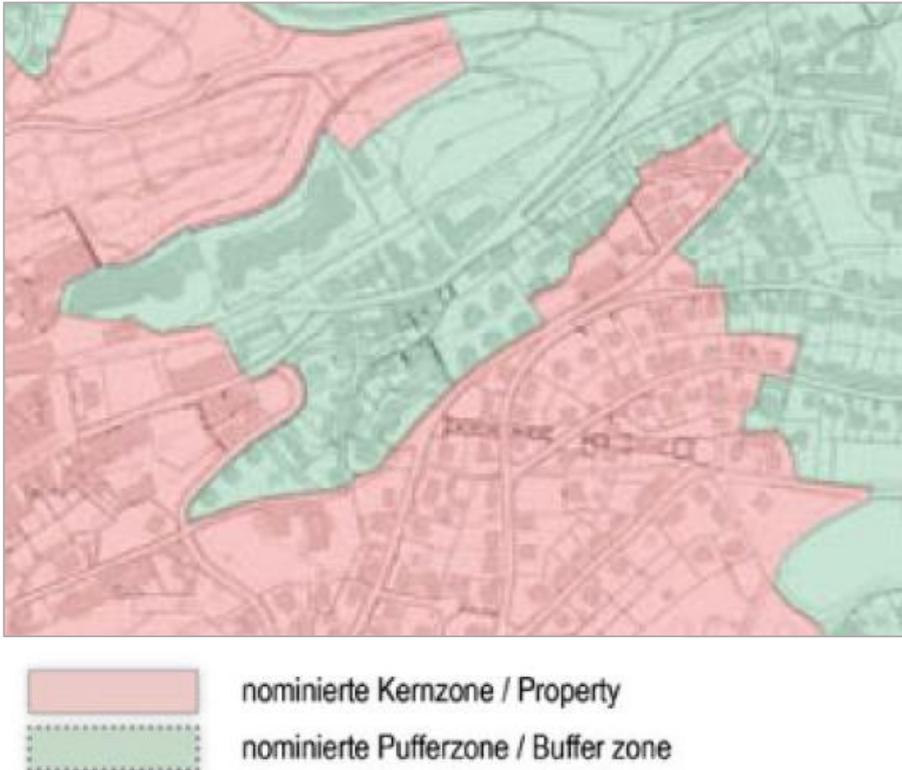
#### **4.9 UNESCO-Welterbestätte**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ liegt teilweise innerhalb der Kernzone („Property“) der Welterbestätte. Die restlichen Bereiche des Geltungsbereichs liegen in der Pufferzone („Buffer Zone“).

2021 wurde Baden-Baden als Teil der transnationalen Stätte „Die Bedeutenden Kurstädte Europas“ in die Welterbefamilie aufgenommen. Seit 2021 gehört Baden-Baden somit mit 10 Kurstädten aus sieben Ländern Europas zum UNESCO-Welterbe. Diese gemeinsame Welterbestätte nennt sich „The Great Spa Towns of Europe“ („Die Bedeutenden Kurstädte Europas“). Unter dem Begriff „Great Spas of Europe“ werden Kurstädte verstanden, die vom späten 18. Jahrhundert bis ins frühe 20. Jahrhundert internationale Bedeutung erlangten. Ihre Kurtradition und städtebauliche Anlage gelten als repräsentativ für das Phänomen der europäischen Kurstadt und sind bis heute geschlossen in ihrer Struktur und historischen Substanz erhalten.

Die Villengebiete bilden neben den Kurgebäuden und dem Kurpark einen wesentlichen Bestandteil der europäischen Kurstadt des 19. Jahrhunderts. Baden-Baden weist noch heute ausgedehnte Villengebiete mit einer Vielfalt qualitativvoller Architektur auf und gibt so eindrucksvoll Zeugnis von der Zusammengehörigkeit von Kuranlagen und repräsentativem Wohnen, auch als Ort des gesellschaftlichen Lebens. Das Plangebiet ist Teil des Villengebietes „Annaberg“ und somit auch Bestandteil der Welterbestätte.

Durch die Aufnahme als Welterbestätte besteht die besondere Verpflichtung, das UNESCO-Welterbe und damit das kulturelle Erbe der Stadt zu schützen, zu pflegen und nachhaltig in die Zukunft zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ ist Bestandteil der Gesamtstrategie zum Schutz und zum Erhalt der bedeutenden historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden.



Ausschnitt Weltkulturerbe Baden-Baden „Great Spas of Europe“ – Plan Abgrenzung Welterbestätte

#### 4.10 Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der seit 01. Januar 2024 rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“. Die Gestaltungssatzung wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2023 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ ist Teil des Villengebietes Annaberg, welches eines von mehreren historischen Villengebieten ist, die wesentliche Bestandteile der internationalen Kurstadt sind und in besonderer Weise das überlieferte Stadtbild prägen. Struktur, Substanz und spezifische Funktionen der Viertel und Gebäude sind größtenteils erhalten und bilden einen wertvollen Bestandteil des unverwechselbaren baukulturellen Erbes.

Die Besonderheit der historischen Villengebiete wird im Allgemeinen als Gesamtheit wahrgenommen. Auch eine Villa ist als Gesamtheit aus Baukörper, Kubatur, Position auf dem Grundstück, Stellung im Straßenraum, Fassadengliederung, Dachgestalt, Farbe und Material, Freiflächengestalt zu betrachten.

Zur Formulierung von Leitbild und Regeln ist es allerdings erforderlich und sinnvoll, das überkommene und schützenswerte Erscheinungsbild der historischen Villengebiete systematisch in die einzelnen Merkmale und Qualitäten aufzugliedern. Die grundlegende Unterteilung lässt sich in die planungsrechtlichen Aspekte und die gestalterischen Aspekte vornehmen. Diese Unterteilung findet sich auch in der Rechtssystematik des Baurechts wieder. Nach den Kriterien des Planungsrechts (nach Baugesetzbuch BauGB) werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, also Gebäudeumfang und Baukörpergröße, sowie die Positionierung auf dem Grundstück und auch die

Freiflächennutzung. Die Regeln des Planungsrechts werden durch Bebauungspläne festgelegt. Mit dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ werden die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz des schützenswerte Erscheinungsbildes getroffen.

Nach den Kriterien des Bauordnungsrechts wird die Gestaltung der Gebäude betrachtet. Regeln zur Gestaltung können auf Grundlage der Landesbauordnung (LBO BW und damit Landesrecht) in örtlichen Bauvorschriften niedergelegt werden. Mit der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ sollen auf Grundlage von § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für die historischen Villengebiete nach im Wesentlichen einheitlichen Kriterien und Zielsetzungen erlassen werden. Hauptsächliches Ziel der Gestaltungssatzungen ist es, die Inhalte und Empfehlungen des Gestaltungsleitbildes für alle historischen Villengebiete in vergleichbarer Form in verbindliche bauordnungsrechtliche Vorschriften umzusetzen unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten. Diese Vorgehensweise ist möglich, da die Gestaltanalysen der Gebiete ergaben, dass die Villengebiete durch eine Vielzahl von gestalterischen Gemeinsamkeiten geprägt sind.

Die Gestaltungssatzungen für die verschiedenen Villengebiete in Baden-Baden (in getrennten Aufstellungsverfahren für die vier räumlich getrennten Geltungsbereiche Annaberg, Beutig-Quettig, Lesingstraße-Schützenstraße und Bereich Lichtentaler Allee / Lichtentaler Straße) sollen die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen weitestgehend ersetzen bzw. gestalterische Regelungen für die unbeplanten Innenbereiche gem. § 34 BauGB formulieren.

Für den Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ werden aus diesem Grund keine örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO, insbesondere zur Gestaltung baulicher Anlagen erstellt, sondern die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ sind für den Geltungsbereich anzuwenden. Dies erfolgt durch die nachrichtliche Übernahme: Die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ wird auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen – siehe Kap. 11.1.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 2 LBO zur Stellplatzverpflichtung wurden jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen – siehe Kap. 10.2.

#### **4.11 Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“**

Für den Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung (siehe Kap. 4.7 und 11.2) einschließlich der Bereiche der historischen Stadterweiterungen und historischen Villengebiete liegt der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 vor. Mit dem Denkmalpflegerischen Werteplan ist auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ erfasst.

Der Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ stellt zwar im engeren Sinn kein rechtliches Instrument zum Schutz und zum Erhalt der Villengebiete und damit keine verbindliche Vorschrift dar, gleichwohl hat er eine wichtige Funktion für die Anwendung des Bebauungsplans sowie der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“, da er als gutachterliche Grundlage für Genehmigungsentscheidungen herangezogen werden kann (siehe Kap. 7.4).

#### **4.12 Beherbergungskonzept**

2020 wurde ein Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden erstellt, welches auf Basis der Analyse und den hieraus abgeleiteten Zielsetzungen Standorte und Marktsegmente empfiehlt, an denen Beherbergungsnutzungen ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten.

Das „Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden“ wurde vom Gemeinderat als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.

## **5. Schutzgebietsausweisungen**

### **5.1 Thermalquellenschutzverordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone nach der Thermalquellenschutzverordnung zum Schutze der als Heilquellen staatlich anerkannten Thermalquellen in Baden-Baden vom 01. Oktober 1969.

Die Schutzzone nach der Thermalquellenschutzverordnung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen – siehe Kap. 11.5.

Das Plangebiet wird sonst von keinen weiteren Schutzgebietsausweisungen berührt.

## **6. Umweltprüfung**

Gem. § 13a Abs. 2 i. Verb. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die Umweltprüfung verzichtet, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist dadurch gegeben, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20 000 Quadratmeter beträgt. Im Plangebiet befinden sich ca. 50 Villen bzw. Einzelgebäude mit einer jeweiligen zulässigen Grundfläche von bis zu ca. 250 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von bis zu 12.500 m<sup>2</sup>. Auch unter Anrechnung weiterer bestehender Gebäude wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um bereits vorhandene Gebäude, so dass keine zusätzliche Überbauung ermöglicht wird.

Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Im Plangebiet liegen keine Natura 2000-Gebiete vor.

## **7. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand**

### **7.1 Bauliche Entwicklung / Baugeschichte des Plangebietes**

Der Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ ist Teil des historischen Villengebietes Annaberg.

Die historischen Villengebiete bilden neben den Kurgebäuden und dem Kurpark einen wesentlichen Bestandteil der europäischen Kurstadt des 19. Jahrhunderts. Baden-Baden weist ausgedehnte Villengebiete mit einer Vielfalt qualitätsvoller Architektur auf und gibt so eindrucksvoll Zeugnis von der Zusammengehörigkeit von Kuranlagen und repräsentativem Wohnen, auch als Ort des gesellschaftlichen Lebens. Villengebiete sind auch Ausdruck und Folge des zu Beginn des 19. Jahrhunderts veränderten Empfindens gegenüber der Natur: Mit der Villa und den Villengebieten wurde der Stadtkörper zur freien Landschaft hin geöffnet und auch die Entwicklung zum „Wohnen im Grünen“ eingeleitet.

Die ersten Villen in Baden-Baden entstanden 1818 an den Hanglagen des Friesenbergs. Nach und nach dehnte sich die Villenbebauung - ohne einen übergreifenden Erschließungsplan - über die Hänge von Beutig-Quettig aus.

Für das Villengebiet „Annaberg“ wurde um 1902/03 ein umfassender Straßen- und Erschließungsplan aufgestellt, um es als Wohngebiet gehobenen Charakters zu erschließen. Die Stadt plante die Anlage eines Villenviertels mit dazugehörigen öffentlichen Grün- und Parkflächen. Hierbei standen die städtebaulichen Ideen der Gartenstadt Pate. Das zunächst als „Villenviertel Friedrichshöhe“ bezeichnete Stadterweiterungsgebiet wurde zusätzlich zu den bereits vorhandenen älteren Steigstraßen durch mehrere neue, dem Hanggefälle kurvig angepasste Fahrstraßen sowie durch mehrere Staffeln (Treppenanlagen) erschlossen.

Die Rotenbachtalstraße ist eine der ältesten Wegeverbindungen östlich der Altstadt, noch aus der Zeit vor der Anlage des Villenviertels Annaberg. Wahrscheinlich noch mittelalterlichen Ursprungs,

fürte dieser vom Talgrund der Oos durch das Rotenbachtal nach Gernsbach. Der Ausbau des neuen Quartiers wurde - ausgehend von der Rotenbachtalstraße - an der West- und Nordseite der Hanglagen mit der Vincentistraße und Bernhardstraße begonnen. Damit gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ zu den ältesten Teilen des Villengebietes „Annaberg“

### **Wasserkunst Paradies**

Da die Bebauung des Villengebietes Friedrichshöhe-Annaberg nach der Aufstellung des Bebauungsplanes 1903/04 nur schleppend in Gang kam und vor dem Ersten Weltkrieg hier nur wenige bürgerliche Villen entstanden, wurde Max Laeuger 1921 mit der Planung einer Wasserkunstanlage mit dem programmatischen Namen "Das Paradies" beauftragt. Das Paradies bildet die längste, ein-drucksvollste und zugleich breiteste Staffel des Villenviertels Annaberg. Mit ihrer auf die Stiftskirche ausgerichteten Blickachse ermöglicht sie nicht nur weit über die Grenzen des Wohngebiets, sondern auch über die Grenzen der Innenstadt hinaus einen weiten Ausblick.

Mit der 1922-1925 nach Plänen Max Laeugers geschaffenen Wasserkunstanlage „Paradies“ erhielt das Gebiet eine bedeutende Garten- und Wohnanlage und dadurch eine exklusive städtebauliche Qualität. Die Wasserkunstanlage liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“. Das untere Ende der Anlage endet jedoch direkt am Rand des Plangebiets. Westlich der Bernhardstraße befindet sich eine öffentliche Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, aber keinen adäquaten Abschluss dieser hochwertigen Gartenanlage darstellt.

## **7.2 Städtebauliche Struktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Annaberg Teil V“ liegt im unteren Teil des Villengebietes bis hin zur „Seufzerallee“. Die Bebauung besteht aus unterschiedliche Gebäudetypen der Entstehungszeit. Die Bebauung mit Villen aus der historischen Entstehungszeit prägt das Bild des Planbereiches allerdings deutlich.

Bei Beginn der Entwicklung des Villenviertels Annaberg war ein Teil der Rotenbachtalstraße bereits bebaut. Diese in einer Art Blockrandbebauung gestaltete Bebauung entstand vor allem in den 1880er und 1890er Jahren wurde nach 1903 durch einige mehrgeschossige Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser ergänzt.

Vincentistraße und Bernhardstraße wurden am Annaberg zuerst bebaut. Die entlang von Bernhardstraße und Vincentistraße erbauten Villen und andere historischen Bauten sind nur vereinzelt vor 1900 entstanden, der größere Anteil wurde in den Jahrzehnten vor und nach dem 1. Weltkrieg errichtet. Dies trifft auch für die Bebauung entlang der Sponheimstraße zu. Die historische Bebauung ist daher geprägt durch Villen und Landhäuser im Stil der Reformarchitektur.

Zwei große historische Einzelgebäude (Magnetberg, Bergschloss) ergänzen die Villenstruktur und heben die Bedeutung des Gebietes für die Gesamtstadt hervor. Das zur Straße dreigeschossige verputzte Wohngebäude "Bergschloss" mit Sandsteingliederung wurde vor 1891 als Kurhaus "Annaberg" errichtet. Das Gebäude mit seinen giebelbekrönten Seitenrisaliten und dem mit einem Turm überhöhten Mittelrisalit zeigt beachtenswerte Qualitäten historisierender Baukunst und ist auch heute noch das dominierende Bauwerk dieses Stadtteils.

Das Gebiet enthält auch eine Reihe Wohnhäusern im Stil der sog. „neuen Sachlichkeit“ bzw. „gemäßigten Moderne“ aus den 1920er und 1930er Jahren. Reformarchitektur und die gemäßigte Moderne prägen dieses Gebiet und bilden hervorragende städtebauliche Ensembles.

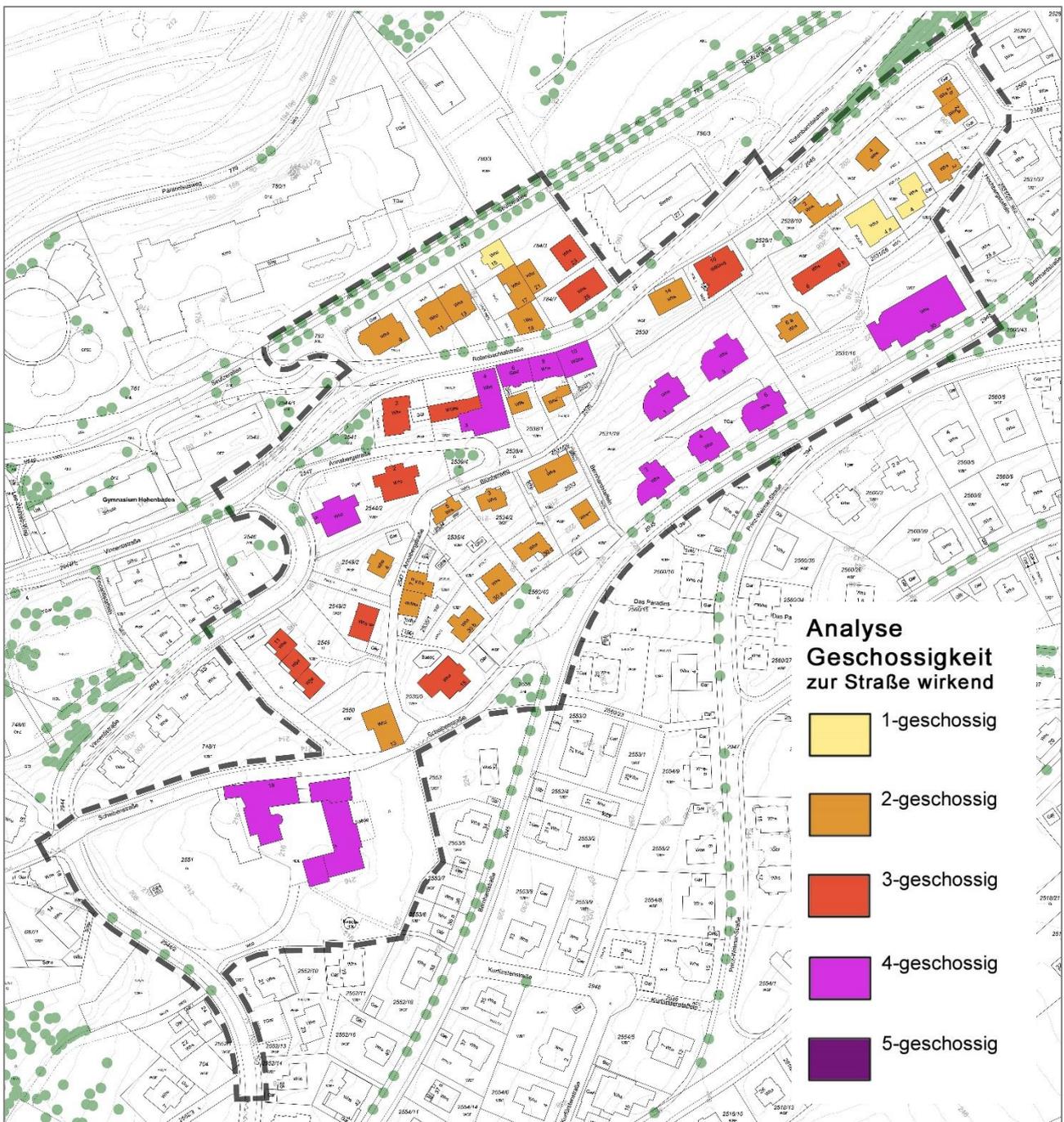
Die historische Villengebäude befindet sich vorwiegend außerhalb des Plangebiets. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst keinen historisch geschlossenen Bereich. Der Geltungsbereich wurde mit der Zielsetzung gewählt, die noch nicht von einem Bebauungsplan überplanten Bereiche des Villengebietes „Annaberg“ zu erfassen.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein hoher Anteil von Neubauten, vorwiegend in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und auch nach 2000 errichtet. Zwei Bautypen prägen die Neubebauung: eingeschossige Einfamilienhäuser insbesondere aus den 1960er und 1970er Jahren, oder großvolumige drei- bis viergeschossige Mehrfamilienwohngebäude vor allem an der Annabergstraße und im Plangebiet an der Bernhardstraße.

Teilweise entsprechen diese neuen Wohngebäude in Kubatur und Gebäudestellung den großvolumigen Villengebäuden. In den Formen der „Großen Villa“ wurden in der Regel dreigeschossige Mehrfamilienhäuser als „Etagenvilla“ errichtet. Bei mangelnder Einbindung in die prägende Grünstruktur und der Ausbildung mit Flachdächern oder sehr flach geneigten Dächern stellen sie jedoch teilweise Fremdkörper im Villengebiet dar - insbesondere in der Fernsicht vom Stadtkern und vom gegenüberliegenden Hang aus.

### Bebauungsstruktur

Die historischen Villengebäude sind in der Regel auf einfachen Grundformen aufgebaut. Die überbaute Grundfläche ähnelt fast immer einem Quadrat. Erker, Eingangsbereiche, Loggien, Zwerchhäuser und andere gliedernde Bauteile treten nur wenig vor die Fassade, tiefe Einschnitte gibt es so gut wie nie. Die Gebäude haben größtenteils zwei Geschosse, so dass auch die Fassadenansichten meistens einem Quadrat ähneln. Die Grundform der Villa ist also vorwiegend würfelförmig.



Analyse: Geschossigkeit der Gebäude

Die würfelförmige Grundform ist eines der prägenden Gestaltungsprinzipien der Gebäude in den Villengebieten. Bauwerke, die von diesem Grundprinzip des würfelförmigen Baukörpers abweichen, verändern das Erscheinungsbild der Villengebiete erheblich und werden daher als störend empfunden.

### **7.3 Grün- und Freiflächenstrukturen**

Villengebiete sind Ausdruck und Folge des zu Beginn des 19. Jahrhunderts veränderten Empfindens gegenüber der Natur: Mit der Villa und den Villengebieten wurde der Stadtkörper zur freien Landschaft hin geöffnet und auch die Entwicklung zum „Wohnen im Grünen“ eingeleitet. In einer Villa zu wohnen bedeutete, nicht in einem Stadthaus innerhalb der Stadt(mauern) zu leben, sondern in der freien Landschaft.

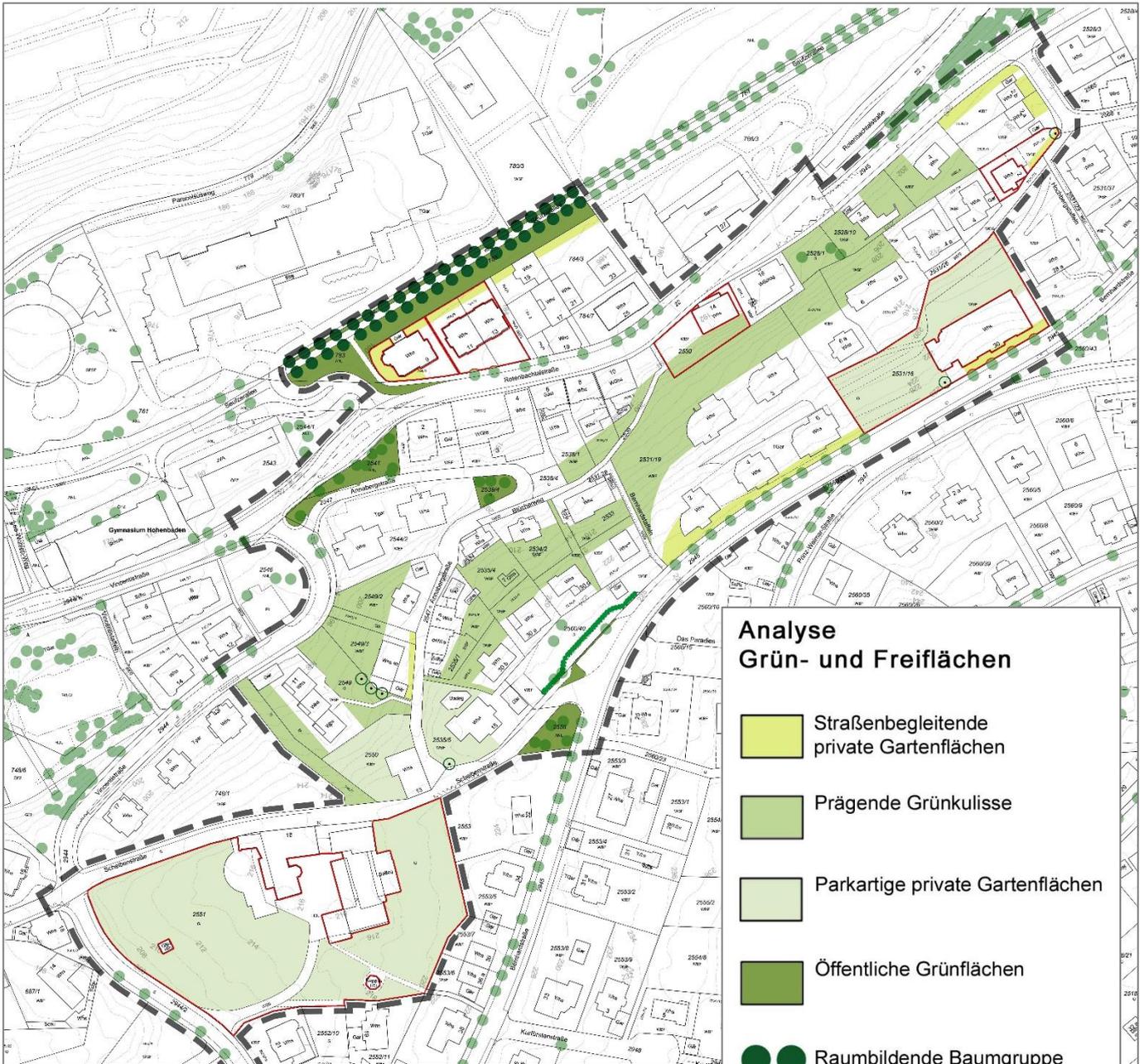
Wesentlicher Bestandteil einer Villa ist, dass sie in einen großen Garten eingebettet ist und so in unterschiedlicher Ausprägung die Natur in Form einer gestalteten Naturlandschaft die Villa umgibt. Die Villen repräsentieren sich zur Straße hin nicht nur mit dem Gebäude, sondern auch mit ihren Gärten und den oft exotischen Pflanzen darin. Auch dies ist ein besonderes Merkmal des Villengebietes. Dieses Bild soll aus gestalterischen Gründen insgesamt geschützt werden. Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen können nachhaltig die Freiflächen der Grundstücke geschützt werden.

Die grünen Vorgartenzonen vor den Villen mit den Einfriedungen und Stützmauern generieren trotz aller Unterschiedlichkeit der einzelnen Gebäude in den Villengebieten ein prägnantes geschlossenes Erscheinungsbild. Die Villen haben insbesondere auf den talseitigen Grundstücken oder in den ebenen Bereichen klassische Vorgärten. Sie sind durch einen Zaun gegen die Straße abgegrenzt. Die Gärten sind überwiegend bepflanzt, lediglich die Wege zum Haus oder in den hinteren Grundstücksteil sind befestigt.

Die Einbettung der Gebäude in Grün hat einen nicht geringen Anteil an der hohen Wertigkeit und dem speziellen Charakter der Gebiete. Die starke Durchgrünung der Villengebiete spielt auch bei der Fernsicht auf die Hänge eine bedeutende Rolle. Von besonderer Bedeutung im Plangebiet sind die grünen Grundstücksfreiflächen parallel zum Hangverlauf zwischen den straßenbegleitenden Bebauungen, die hier als Flächen „Prägende Grünkulisse“ dargestellt sind.

Bei einer mangelnden Durchgrünung der Zwischenbereiche zwischen den Gebäuden kann die landschaftliche Einbindung nur ungenügend ausgestaltet werden. Dies ist bei den Talseiten der neuen Wohnbebauung „Am Bergschloss“.

Herzstück des Villengebietes Annaberg ist die denkmalgeschützte Wasserkunstanlage „Das Paradies“, mit der das Straßennetz und die Bebauung des zwischen Bernhardstraße und Markgrafstraße ansteigenden Nordabschnitts ihre städtebauliche Verklammerung erhält. Die von Max Laeuger konzipierte und 1925 eingeweihte Gesamtanlage (Treppenanlage mit Terrassen, Kaskade, Brunnenhaus sowie Grünanlagen und beidseitige Wohnbebauung) ist in ihrer Achse auf das Zentrum der Altstadt/ Stiftskirche ausgerichtet. Das "Paradies" liegt nicht im Geltungsbereich des Bauplanes "Annaberg Teil V", grenzt aber unmittelbar an. Die Zielsetzung der Konzeption der denkmalgeschützten Wasserkunstanlage mit der Sichtachse zur Stiftskirche hat gleichwohl starke Auswirkungen auf das Plangebiet.



Analyse: Grün- und Freiflächen 2020

### Analyse Grün- und Freiflächen

- Straßenbegleitende private Gartenflächen
- Prägende Grünkulisse
- Parkartige private Gartenflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Raumbildende Baumgruppe
- Raumbildende Hecke und Gehölzpflanzung
- Baum Bestand
- Prägender Einzelbaum auf Privatgrundstück
- Kulturdenkmal Garten

#### **7.4 Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023**

Für den Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung (siehe Kap. 4.7 und 11.2) einschließlich der Bereiche der historischen Stadterweiterungen und historischen Villengebiete liegt der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 vor.

In dem Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ sind auf Grundlage einer systematischen Bewertung die „Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG (Gebäude und Einfriedungen)“ und die „Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG (Garten, Grünflächen)“ dargestellt. Ferner sind „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ sowie „Erhaltenswerte Grün- und Gartenflächen“ gekennzeichnet.

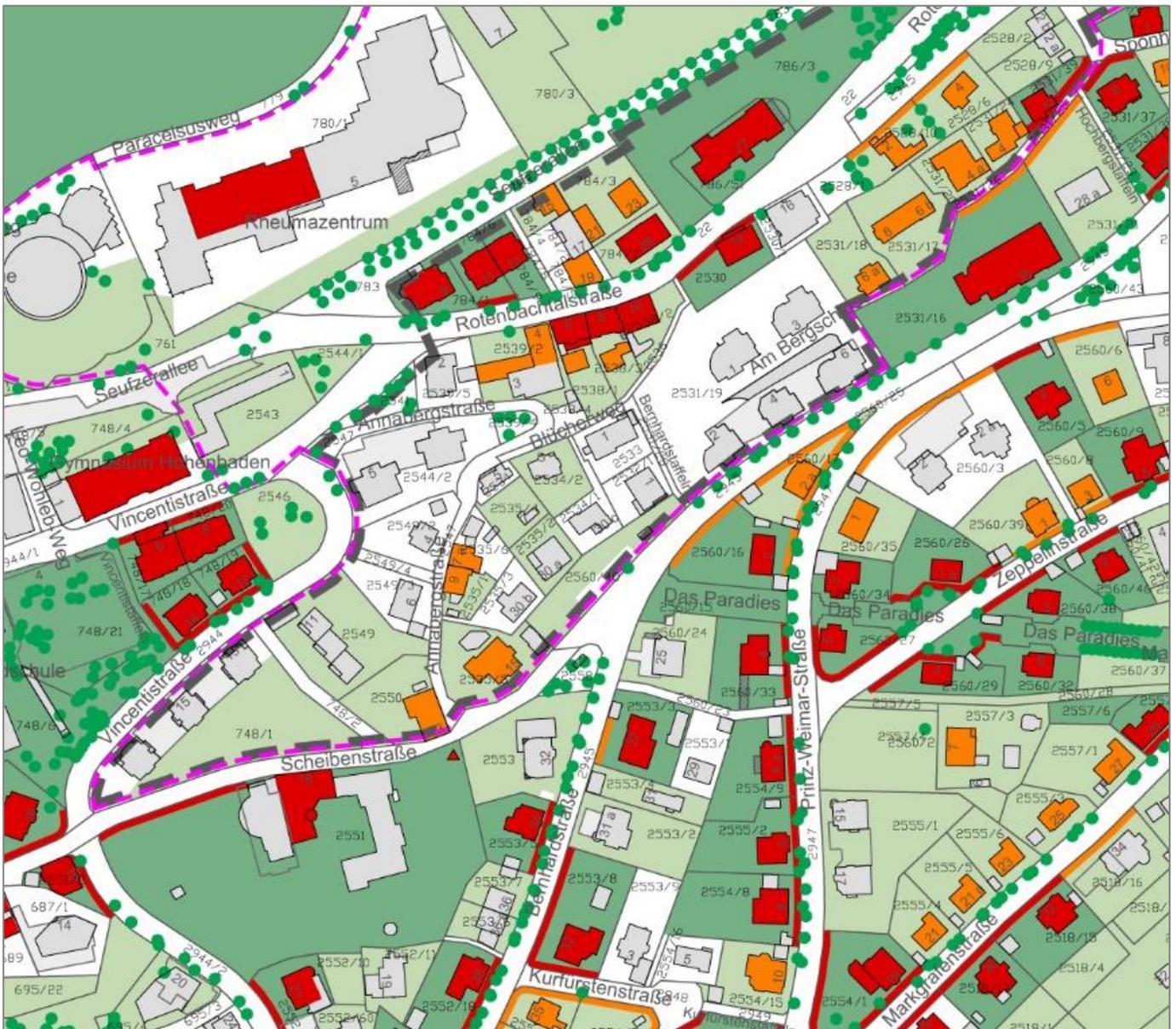
Der Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ stellt zwar im engeren Sinn kein rechtliches Instrument zum Schutz und zum Erhalt der Villengebiete und damit keine verbindliche Vorschrift dar, gleichwohl hat er eine wichtige Funktion für die Anwendung des Bebauungsplans sowie der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“, da er als gutachterliche Grundlage für Genehmigungsentscheidungen herangezogen werden kann.

In der Planfassung des Bebauungsplans sind die Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG (Gebäude und Einfriedungen) und Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG (Garten, Grünflächen) auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Siehe hierzu: Textliche Festsetzungen Teil C – Nachrichtliche Übernahmen Nr. 3 sowie Begründung Kap. 4.8 sowie Kap. 11.4.

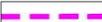
In der Planfassung des Bebauungsplans sind die „Erhaltenswerten historischen Gebäude“ aus dem Denkmalpflegerischen Werteplan als Hinweise übernommen.

Siehe hierzu: Textliche Festsetzungen Teil D – Hinweise und Empfehlungen Nr. 1 sowie Begründung Kap. 4.6 sowie Kap.12.1.



Ausschnitt: Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023

### Legende

-  Untersuchungsbereich Denkmalpflegerischer Werteplan
-  Geltungsbereich Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS)
-  Kernzone Weltkulturerbe
-  Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gebäude)
-  Kulturdenkmal gem. §§ 2/12/28 DSchG (Garten, Grünfläche)
-  Erhaltenswertes historisches Gebäude
-  Erhaltenswerte Frei-, Grün- und Gartenfläche
-  Erhaltenswerter Hofraum
-  Einfriedung/Gartenmauer als Teil des Kulturdenkmals
-  Erhaltenswerte Einfriedung/Gartenmauer
-  Baumbestand
-  Kleindenkmal

## **7.5 Verkehr und Erschließung / ruhender Verkehr**

### **Erschließung**

Der Straßenzug Vincentistraße / Rotenbachtalstraße ist eine übergeordnete Straße und bindet die Innenstadt mit dem Stadtzentrum von Baden-Baden an die überörtliche Straße L 79 an. Daraus ergibt sich eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung.

An der Abzweigung der Bernhardstraße wurde 2008 eine Verkehrsmenge von 2.755 Kfz/4h gemessen, an der Abzweigung der Vincentistraße eine Verkehrsmenge von 2.540 Kfz/4h. Der LKW-Anteil liegt unter 5%. Daraus ergibt sich eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von ca. 10.600 bis 11.500 Kfz/24h.

Im Rahmen der Erstellung des angrenzenden Bebauungsplans „Nachnutzung Ludwig-Wilhelm-Stift“ wurde 2017 eine Verkehrstechnische Stellungnahme erstellt (KÖHLER & LEUTWEIN GMBH & CO. KG, Verkehrstechnische Stellungnahme zum Ludwig-Wilhelm- Stift, November, 2017). Hier wurde eine Verkehrsmenge von 11.520 – 11.660 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 4,9 % / 1,5 % tags / nachts ermittelt.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt hier hauptsächlich durch die Bernhardstraße und die Vincentistraße. Für die Bernhardstraße wurde eine Verkehrsmenge von ca. 680 Kfz/4h gemessen, für die Vincentistraße von ca. 570 Kfz/4h.

### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr gibt es im Plangebiet keine größeren öffentlichen Parkieranlagen. Gegenüber dem unteren Endes des „Paradieses“ gibt es eine kleine Stellplatzfläche für etwa 10 PKW. Öffentliche Parkmöglichkeiten gibt es teilweise entlang der Straßen.

Bei der Entwicklung des Villengebietes in den 1920er Jahren musste die Unterbringung von Autos im historischen städtebaulichen und grünordnerischen Konzept des Villengebietes nicht besonders berücksichtigt werden. Heute erzeugt die einem gehobenen Wohngebiet gemäße Unterbringung der PKW in dem hängigen Gelände vielfach große Störungen der schützenswerten Grünstruktur. Mit dem Parkierungskonzept werden die PKW sowohl in Garagen als auch in den Tiefgaragen größerer Wohnanlagen schonender in die Hänge eingebunden. Hierzu wird auf Kap. 9.6 verwiesen.

### **ÖPNV**

Das Plangebiet wird durch mehrere Buslinien der Stadtwerke Baden-Baden gut erschlossen:

In der Rotenbachtalstraße verlaufen mehrere Buslinien (224, 205, 214, 244) mit zwei Haltestellen.

Über die Bernhardstraße, Hardstraße und Markgrafenstraße wird das Villengebiet „Annaberg“ durch die Buslinien 204 und 205 durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Im Plangebiet in der Bernhardstraße befinden sich zwei Haltestellen.

## **7.6 Lärmschutz**

### **7.6.1 Anforderungen an den Immissionsschutz / Verkehrslärmeinwirkungen**

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben sind gemäß DIN 18005 die Orientierungswerte anzuwenden. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor dem Gebäude, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen. Die DIN 18005 gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für

allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88).

Im Rahmen der Abwägung können sich daher höhere Schallpegel ergeben. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingeschränkt. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Die Schwelle zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung sowohl in den maßgeblichen Vorschriften für die Bekämpfung des Verkehrslärms von Straßen und Schienenwegen, als auch in den diesbezüglichen höchstrichterlichen Urteilen liegt aktuell bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

### **7.6.2 Ausgangsdaten und Ergebnisse**

Von den auf das Plangebiet einwirkenden Straßen werden im Folgenden die Emissionspegel sehr überschlägig ermittelt. Maßgeblich bei der Betrachtung der Lärmemissionen ist die Immissionsbelastung entlang der Rotenbachtalstraße. Für die Rotenbachtalstraße wurde auf Grundlage einer Verkehrserfassung 2008 eine DTV von ca. 11.500 Kfz/24h bei einem LKW-Anteil unter 5 % ermittelt.

Belastet ist insbesondere die Bebauung unmittelbar an der Rotenbachtalstraße im engeren Bereich Rotenbachtalstraße 2 bis 18. Auf Grundlage folgender Annahmen kann gemäß RLS-90 (Richtlinien für den Schallschutz an Straßen) die Lärmbelastung überschlägig ermittelt werden.

- DTV/24h: 11.500 Kfz
- Straßengattung: Gemeindestraße
- Höchstgeschwindigkeit: 30 km/h
- Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte
- Steigung / Gefälle: 2 %
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: 5 m
- Höhe des Immissionsortes: 5 m (Erdgeschoss)

Für den engen Bereich Rotenbachtalstraße 2 bis 18 ergibt sich bei einer Maßgeblichen stündlichen Verkehrsmenge von 690 Kfz/h ein Mittelungspegel tags ca. 67,1 dB(A) und nachts ca. 58,2 dB(A). Hier stehen die Gebäude unmittelbar an der Rotenbachtalstraße.

Die übrige Bebauung im Plangebiet ist von der Rotenbachtalstraße im Durchschnitt ca. 30 m entfernt. Hier ergibt sich ein Mittelungspegel tags 59,2 dB(A) und nachts ca. 50,8 dB(A). Hier haben die Wohngebäude einen Abstand von ca. 30 m.

Die Bernhardstraße und Vincentstraße dient der Erschließung des inneren Bereichs. Die Verkehrsbelastung DTV/24h beträgt hier ca. 2.800 Kfz/24h. Die Wohngebäude haben im Durchschnitt einen Abstand zur Straßenmitte von 10 bis 15 m. Als Mittelungspegel ergeben sich hier tags ca. 55,7 dB(A) und nachts ca. 48,3 dB(A).

Die überschlägige Ermittlung der Mittelungspegel erfolgte auf Grundlage des „db-Rechners“ der Städtebauliche Lärmfibel Online, Stand: Februar 2014 des Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz Stuttgart.

In einem Immissionsgutachten werden in der Regel dezidierte Berechnungen durchgeführt, die zu konkreteren Ergebnissen führen können. Für eine überschlägige Einschätzung wird die angewandte Methode als ausreichend betrachtet.

### **7.6.3 Beurteilung**

Maßgeblich für die Immissionsbelastung ist der engere Bereich der Rotenbachtalstraße 2 bis 18 mit einer Straßenrandbebauung. In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich ist der Orientierungswert der DIN 18005 von tags 55 dB(A) um ca. 12 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 von nachts 45 dB(A) ist ebenfalls um ca. 12 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Diese Grenzwerte werden ebenfalls überschritten. Die Grenzwerte der

Verkehrslärmschutzverordnung betragen in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A) sind ebenfalls überschritten. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“. Die Schwelle zur lärmbedingten Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) wird jedoch eingehalten.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Ludwig-Wilhelm-Stift von 2017, welche im Rahmen des Bebauungsplans „Nachnutzung Ludwig-Wilhelm-Stift“ erstellt wurde (KÖHLER & LEUTWEIN GMBH & CO. KG, Schalltechnische Untersuchung zum Ludwig-Wilhelm-Stift, November, 2017) kommt zu einem vergleichbaren Ergebnis: „An den zur Rotenbachtalstraße gerichteten Gebäudefassaden werden trotz einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im Tages- und auch im Nachtzeitraum überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden jedoch nicht erreicht“.

In den entfernteren Bereichen entlang der Rotenbachtalstraße mit den Mittelungspegeln von tags ca. 59,2 dB(A) und nachts ca. 50,8 dB(A) werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Reine und Allgemeine Wohngebiete knapp überschritten, die Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“, also die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete mit tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A), werden eingehalten. Bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete sind gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt (OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97).

Die Bereiche entlang Bernhardstraße und Vincentistraße mit Mittelungspegel von tags ca. 55,7 dB(A) und nachts ca. 48,3 dB(A) überschreiten die Orientierungswerte für Wohngebiete, die Werte liegen jedoch innerhalb des Abwägungsspielraums von 5 dB(A).

#### **7.6.4 Konfliktbewältigung Schallschutz**

Zur Konfliktbewältigung hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet insbesondere entlang der Rotenbachtalstraße wurden die nachfolgend aufgeführten, potentiell in Frage kommenden Schallschutzmaßnahmen betrachtet und bewertet:

Maßnahmen an der Quelle sind nicht realisierbar, da dies eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens oder eine weitere Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit einschließen würde. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist im Rahmen dieses Bebauungsplans keine realistische Option.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände sind in Anbetracht der bestehenden Straßenrandbebauung nicht realisierbar. Die Gebäude beidseits der Rotenbachtalstraße sind denkmalgeschützte Gebäude. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kämen einer Zerstörung des denkmalgeschützten Ensembles gleich.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oder die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange wie hier die Belange des Denkmalschutzes und des Ortsbildes überwiegen, ist ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Bestandsgebiet handelt, kann sich eine solche Option nur auf Neubauten beziehen. Die Neubaumöglichkeiten sind im Plan sehr eingeschränkt und nur denkbar bei Rückbau eines Bestandsgebäudes. Die Mehrzahl der Gebäude sind Kulturdenkmale oder zumindest als Erhaltenswerte historische Gebäude eingestuft.

Somit verbleiben zur Konfliktbewältigung nur bauliche Schallschutzmaßnahmen übrig. Wie im Folgenden dargestellt, sind nur in den unmittelbar an der Rotenbachtalstraße gelegenen Gebäuden über ein Normalmaß hinausgehende bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst erforderlich.

## 7.6.5 Passiver Schallschutz

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

### Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die maßgeblichen Außenlärmpegel. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind durch Addition von 3 dB(A) auf die Beurteilungspegel für den Tag nach DIN 18005 zu bilden.

Der Mittelungspegel tags liegt für den Bereich unmittelbar entlang der Rotenbachtalstraße bei ca. 67,1 dB(A). Damit ergibt sich hier ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A). Bei stark befahrenen Straßen sind die nächtlichen Pegelwerte aber annähernd so hoch wie tagsüber. Beträgt die Differenz zwischen Tages- und Nachtwert des Außenlärmpegels weniger als 10 dB, wird daher nach DIN 4109 als Außenlärmpegel der um 10 dB erhöhte Nachtwert angesetzt. Damit ergibt sich hier ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68,2 dB(A).

Die Lärmbelastung ist an der abgewandten Seite bei einer geschlossenen Bebauung ca. 15 dB, bei lockerer Bebauung ca. 5 dB.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  erfolgt auf Grundlage der Tab. 7 der DIN 4109-1.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürosräume <sup>1)</sup> und Ähnliches
			$R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - Tab. 7 der DIN 4109-1

Im Plangebiet betragen die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb der bebaubaren Flächen unmittelbar an der Rotenbachtalstraße aufgerundet tags bei 70 dB(A), dies entspricht nach Abb. 17 den Lärmpegelbereichen IV; nachts ca. bei 68,2 dB(A), dies entspricht ebenfalls den Lärmpegelbereichen IV.

In den von der Rotenbachtalstraße ca. 30 m entfernten Wohnbereichen betragen die maßgeblichen Außenlärmpegel aufgerundet tags bei 62,2 dB(A), dies entspricht nach Abb. 17 den Lärmpegelbereich III; nachts ca. bei 60,8 dB(A), dies entspricht ebenfalls den Lärmpegelbereichen III.

Bei den Bereichen entlang Bernhardstraße und Vincentistraße mit Mittelungspegel von tags ca. 55,7 dB(A) und nachts ca. 48,3 dB(A) ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 58,7 dB(A) tags und 58,3 dB(A) nachts. Dies entspricht jeweils Lärmpegelbereich II.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2. Daraus ergibt sich, dass lediglich innerhalb der bebaubaren Flächen unmittelbar an der Rotenbachtalstraße aufgrund des Lärmpegelbereichs IV Fenster mit der Schallschutzklasse 3 erforderlich sind, also mit einer Schallschutzklasse, die über das übliche Maß hinausgeht.

Auf eine zeichnerische Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planfassung des Bebauungsplans für das gesamte Plangebiet wird aus diesem Grund verzichtet. Stattdessen werden in der Festsetzung Nr. 12.2 die Lärmpegelbereich textlich bestimmt. Diese Vorgehensweise ist auch damit gerechtfertigt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Wohngebiet handelt, in welchem nur mit wenigen baulichen Aktivitäten zu rechnen ist. Der Bebauungsplan hebt ja auch vor allem auf den Erhalt der bestehenden Bebauung ab. Maßnahmen zum Lärmschutz kommen vor allem bei Umbauten und Instandsetzungen von Bestandsgebäuden in Frage. Daher reicht hier bei der Zuordnung der Lärmpegelbereiche mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel eine Aufzählung der Straßenseiten aus.

## **7.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze.

Im Verlauf von Scheibenstraße und Bernhardstraße verläuft eine Hauptversorgungsleitung / Gashochdruckleitung. Im Verlauf der Scheibenstraße verläuft ferner eine Hauptversorgungsleitung / Wasserleitung.

Zwischen Vincenti- und Scheibenstraße verläuft eine Versorgungsleitung / Wasser auf einem gesonderten Grundstück.

## **7.8 Altlasten**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

## **7.9 Artenschutz**

Auf Grundlage einer Stellungnahme des FG Forst und Natur ist es nicht erforderlich, für den Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

Stattdessen soll bei jedem Bauantrag die Untersuchung auf Vorkommen von Reptilien, insbesondere von Eidechsen, gesondert durchgeführt werden. Gutachten sind dann zu fordern, wenn tatsächlich Eingriffe in Mauerstrukturen, Gärten und Grünflächen geplant sind.

Aus diesem Grund wird in Festsetzung Nr. 11.3 festgesetzt, dass bei jedem baulichen Vorhaben wie Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen für das Grundstück eine Untersuchung auf Vorkommen von Reptilien, insbesondere von Eidechsen bei jedem Bauantrag gesondert durchzuführen ist.

## 8. Planungsziele

### 8.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Qualitäten des historischen Villengebiets „Annaberg“ zu erhalten und zu bewahren. Mit dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz des schützenswerte Erscheinungsbildes getroffen werden.

Insbesondere werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Erhalt und Sicherung des historischen Baubestandes
- Sicherung und Entwicklung der Grünstrukturen insbesondere auf den privaten Grundstücken; Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Maßvolle Neuausweisung von Baufeldern für einzelne Neubauten
- Verhinderung einer weiteren, ungeregelten Nachverdichtung
- Sicherung der bestehenden Nutzungsstrukturen, insbesondere der Wohnnutzung

Das städtebauliche Konzept geht von der erhaltenswerten historischen Villenstruktur des Villengebietes „Annaberg“ aus. In umfangreichen begleitenden Untersuchungen wurde das schützenswerte städtebauliche und landschaftsplanerische Bild des Villengebietes „Annaberg“ herausgearbeitet. Die festgestellte Struktur aus nahezu würfelförmigen Einzelgebäuden mit geneigtem Dach, eingebettet in große Gärten, prägt auch das Plangebiet. Dieses Bild soll erhalten und maßvoll weiterentwickelt werden. Auch für Neubauten, An- und Umbauten soll das überkommene Bild des Villengebietes angewendet werden.

Diese Zielsetzung entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom 24.06.2019, wonach die Baufibel „Historische Villengebiete Stadt Baden-Baden - Leitbild der baulichen Gestaltung“ als baugesalterisches sowie bauplanungsrechtliches Leitbild für die zukünftige Entwicklung der historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden vorzusehen und auf dieser Grundlage Bebauungspläne aufzustellen. Daher sollen im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässigen Grundflächen und die zulässigen Gebäudehöhen derart festgesetzt werden, dass die beschriebene Villenstruktur gesichert wird.

Dies entspricht auch der bisherigen Praxis der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Villengebiete. In allen Villengebieten sind diese wesentlichen planungsrechtlichen Aspekte auch bei eingefügten Neubauten in vielen Fällen eingehalten worden. Hierzu haben auch die Bebauungspläne beigetragen, durch welche die Baufenster und Gebäudehöhen streng geregelt wurden. Die Baufenster sind überwiegend am Bestand orientiert und bieten nur selten größere erweiterte Baumöglichkeiten.



Durch diese Festsetzungen zu den Baukörpern werden sowohl die nach Denkmalrecht geschützten baulichen Anlagen als auch die sonstigen stadtgestaltprägenden Gebäude vor störenden Veränderungen wie z.B. Anbauten geschützt. Das Baukörperprinzip wird auch für mögliche Neubauten festgesetzt. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ wie auch das Villengebiet „Annaberg“ ist größtenteils vollständig bebaut. Neubauten sind unter dem Gesichtspunkt des Erhaltens und Bewahrens in der Regel nur dort möglich, wo ein nicht stadtbildprägendes Gebäude von geringerer Gestaltqualität ersetzt wird oder wo innerhalb der städtebaulichen Struktur eine Nachverdichtung verträglich ist. Auch für diese Flächen werden Festsetzungen getroffen, die dem beschriebenen würfelförmigen Baukörperprinzip entsprechen. Damit ist für Neubauten gesichert, dass diese sich städtebaulich und auch gestalterisch einfügen.

Die würfelförmige Grundform ist eines der prägenden Gestaltungsprinzipien der Gebäude in den Villengebieten. Bauwerke, die von diesem Grundprinzip des würfelförmigen Baukörpers abweichen, verändern das Erscheinungsbild der Villengebiete erheblich und werden daher als störend empfunden. Die strukturfremden Gebäude sind überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren errichtet worden. In den bisherigen Bebauungsplänen wurden bereits bestehende „falsche“ Baukörper im Bestand festgesetzt. Es war also keine Reparatur der störenden Neubauten für die Zukunft vorgesehen worden. In dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ sollen abweichend davon strukturfremde Baukörper nicht übernommen werden, sondern die Baufenster mit Gebäudekubatur oder Stellung korrigiert werden (siehe Kap. 9.5).

Die Zielsetzung des Erhalts der schützenswerten städtebaulichen Struktur schließt auch eine maßvolle Neuausweisung von Baufeldern für einzelne Neubauten ein. Es soll aber auch eine weitere, unregelmäßige Nachverdichtung verhindert werden. Ferner sollen die bestehenden Nutzungsstrukturen, insbesondere die Wohnnutzung gesichert werden.

Mit der Sicherung und Fortschreibung der Villenstruktur wird auch die Nutzung als gehobenes Wohngebiet gesichert. Die wenigen gewerblichen Nutzungen, insbesondere entlang der Rotenbachtalstraße, sollen ebenfalls erhalten werden.

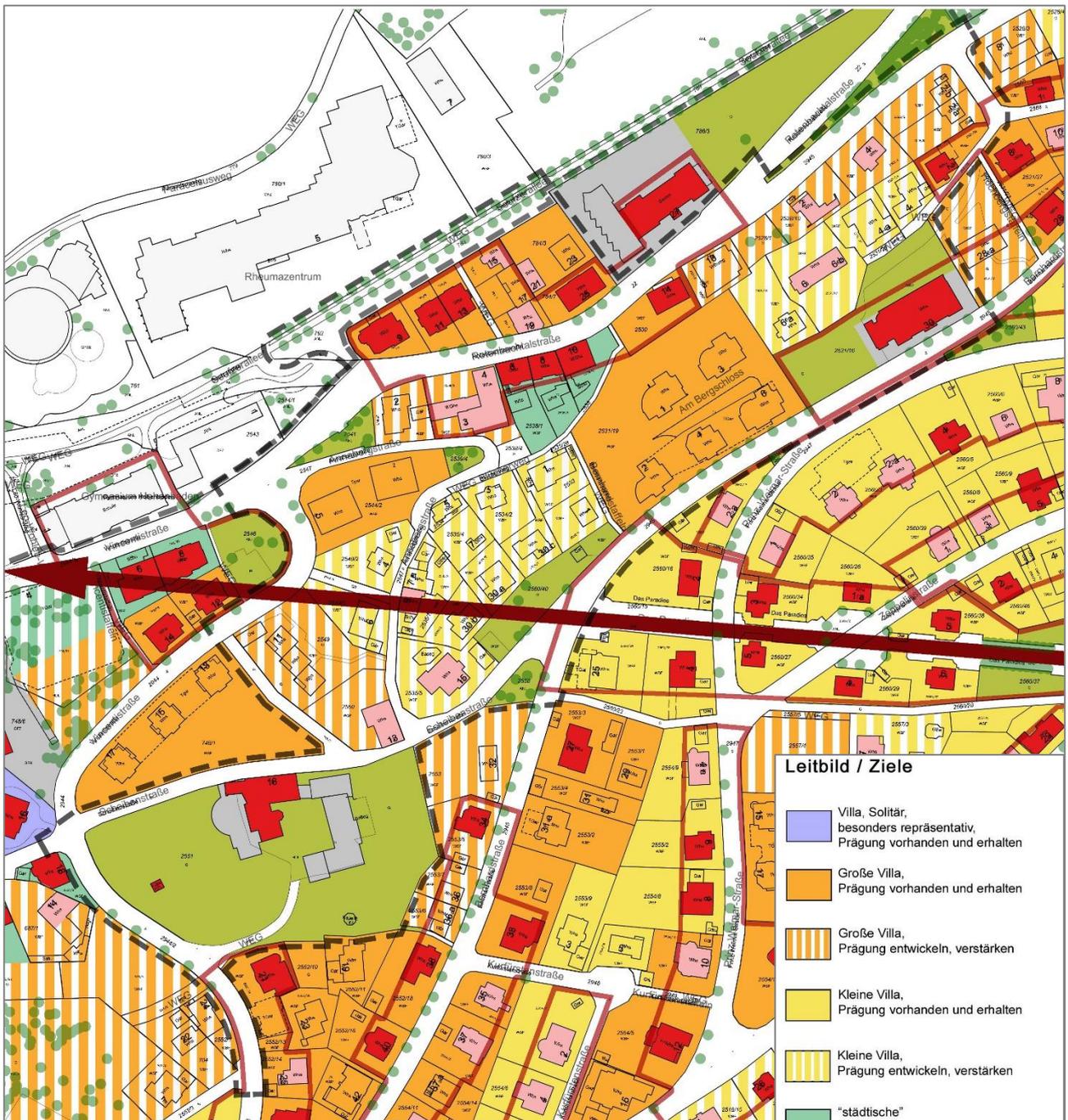
### **Leitbild und Ziele für die Bebauung**

In den Untersuchungen der Villengebiete wurden zwei grundsätzliche Villentypen festgestellt: Die „Kleine Villa“, meist von einer Familie genutzt, und die „Große Villa“, meist als Miettagenvilla genutzt. Diese beiden Typen sollen für die Baufenster auch im Plangebiet des Bebauungsplanes „Annaberg Teil V“ angewendet werden. Für die Bereiche der „Großen Villen“ sind Grundflächen bis 250 m<sup>2</sup> zulässig, für die „Kleinen Villen“ Grundflächen bis 160 m<sup>2</sup>.

In der Analyse der planungsrechtlichen Aspekte für die Villengebiete wurden Bereiche festgestellt, die durch die Häufung eines Villentyps eindeutig geprägt sind. Es wurden aber auch Bereiche festgestellt, in denen keine eindeutige Prägung vorliegt. Um die zukünftige Entwicklung steuern zu können, wurden für diese unbestimmten Bereiche Zielvorstellungen entwickelt.

Im Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ erfolgt die Zuordnung der Flächen zum Größentyp bzw. Villentyp auf Grundlage von „Leitbild und Ziele Villengebiet Annaberg“ aus der Baufibel.

Das Villengebiet Annaberg ist das Gebiet für die kleine Villa. Die inhomogenen Bereiche sollten hier vor allem der Kleinen Villa vorbehalten bleiben. Einige wenige Bereiche, vor allem stadtnahe Bereiche, können auch mit der Großen Villa bebaut werden, so an der Rotenbachtalstraße, um hier den Rand des Villengebietes eindeutig zu definieren.



Auszug aus:  
 „Historische Villengebiete Stadt Baden-Baden -  
 Leitbild der baulichen Gestaltung“

**Leitbild / Ziele**

-  Villa, Solitär, besonders repräsentativ, Prägung vorhanden und erhalten
-  Große Villa, Prägung vorhanden und erhalten
-  Große Villa, Prägung entwickeln, verstärken
-  Kleine Villa, Prägung vorhanden und erhalten
-  Kleine Villa, Prägung entwickeln, verstärken
-  "städtische" Straßenrandbebauung, Prägung vorhanden und erhalten
-  "städtische" Straßenrandbebauung, Prägung entwickeln, verstärken
-  Sonderbereich mit eigenen Gestaltregeln
-  Bereich von Bebauung freihalten
-  Kulturdenkmal
-  Erhaltenswertes Gebäude (Werteplan), besonders hohe Anforderungen an Veränderungen
-  Ensemblebereich, besonders hohe Anforderungen an Veränderungen und das Einfügen von Neubauten
-  Blickbeziehung umfassend freihalten, besonders hohe Anforderungen an die Dachlandschaft

## 8.2 Grünordnerische Konzeption

Ziel der grünordnerischen Konzeption ist die Sicherung und Entwicklung der Grünstrukturen insbesondere auf den privaten Grundstücken sowie die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes

Wesentlicher Teil des Erscheinungsbildes des Villengebietes Annaberg, und damit auch des Plangebietes, ist die Einbettung der Gebäude in große Gärten mit großen Bäumen und Sträuchern. Die großen rückwärtigen Gärten bilden teilweise zusammenhängende Grünbereiche. Diese Grünbereiche mit hohen Bäumen sind insbesondere auch in der Fernsicht prägende Bestandteile des Villengebietes und sollen deswegen gesichert und gefördert werden. Außerdem sind diese zusammenhängenden Grünbereiche aus ökologischen Gesichtspunkten zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Unterhalb der Neubebauung „Am Bergschloss“ an der Bernhardstraße fehlt leider die gebietstypische Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen; dies macht sich in der Fernsicht negativ bemerkbar. Daher ist hier im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit bestimmten Qualitätsmerkmalen für die erforderlichen Nachpflanzungen festgesetzt.

Auch die straßenbegleitenden grünen Vorgärten und die historischen Einfriedungen sind Teil dieses schützenswerten Bildes. Sie werden im Bebauungsplan ebenfalls gesichert.

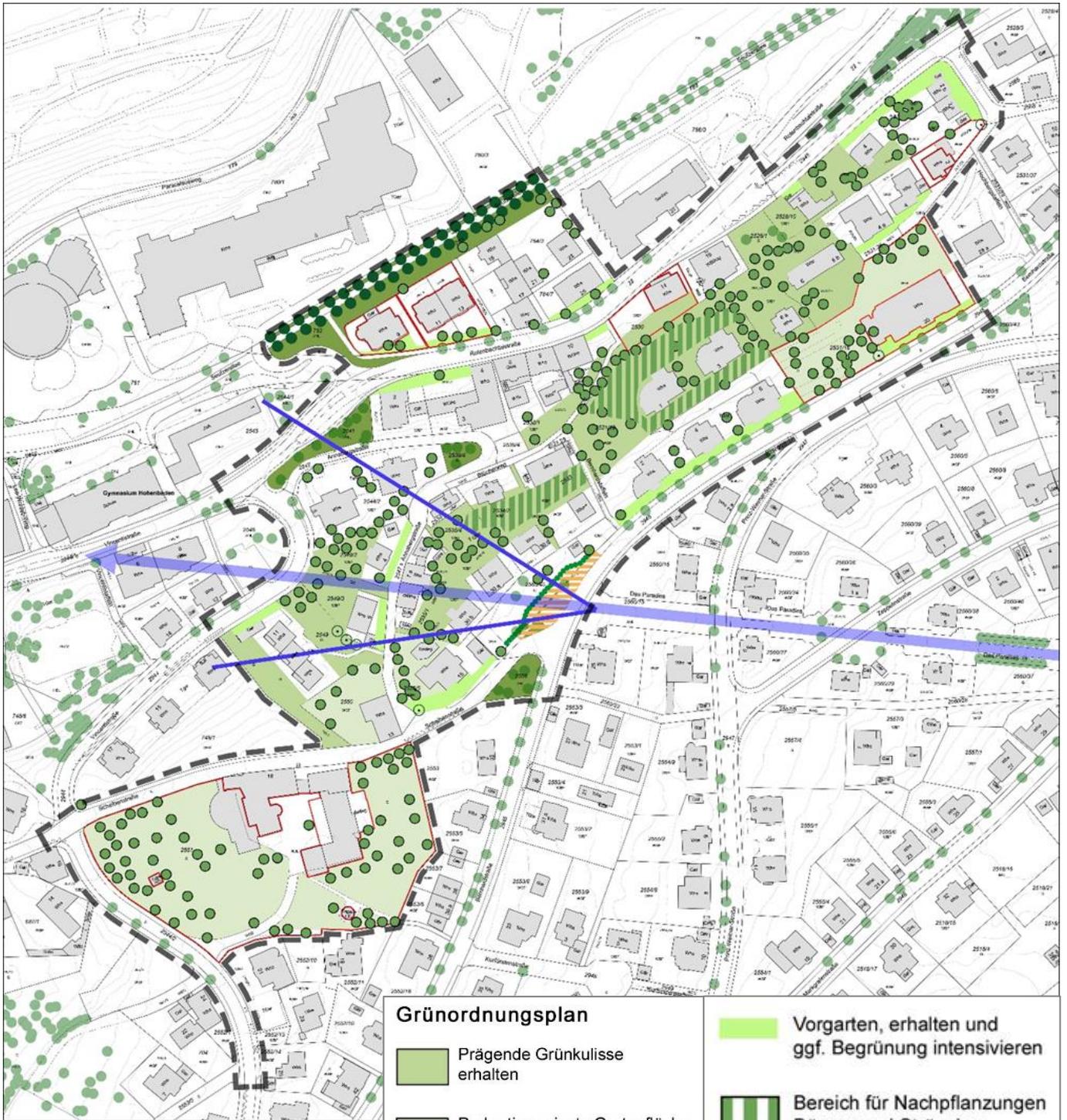
Die baumbestandenen geschwungenen Straßen und die kleinen öffentlichen Grünflächen an den spitzen Enden der Blöcke sind markante Charakteristika des Villengebietes Annaberg; sie entstammen dem gestalterischen Konzept der Gartenstadt, das der Anlage des gesamten Villengebietes „Annaberg“ zugrunde lag. Der Bebauungsplan gibt dies mit den Festsetzungen wieder.

Die Sichtachse vom „Paradies“ zur Stiftskirche soll nicht nur von Gebäuden, sondern auch von zu hohem Bewuchs freigehalten werden. Dies wird über Festsetzungen zu maximalen Höhen von Bäumen und Sträuchern gesichert.

Die Gegenseite des unteren Endes des „Paradieses“, das sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet, ist heute als öffentliche Parkierungsfläche genutzt und unbefriedigend ausgebildet. Das Grünkonzept sieht hier eine adäquate, höherwertige Ausbildung als Grünfläche vor. Es entfallen die wenigen öffentlichen Stellplätze. In der direkten Nachbarschaft sind aber im Straßenraum ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Da sich das Gelände in öffentlicher Hand befindet, ist das Konzept unmittelbar umsetzbar.



Ausschnitt Bebauungsplan: Grünfläche unterer Endpunkt „Paradies“



Grünordnungsplan

**Grünordnungsplan**

-  Prägende Grünkulisse erhalten
-  Parkartige private Gartenfläche erhalten
-  Öffentliche Grünfläche erhalten
-  Raumbildende Baumgruppe erhalten
-  Raumbildende Hecke und Gehölzpflanzung erhalten
-  Baum Bestand öffentlich, bei Neupflanzung Art entsprechend dem Bestand
-  Baum Bestand privat, Erhaltungsgebot prüfen

-  Vorgarten, erhalten und ggf. Begrünung intensivieren
-  Bereich für Nachpflanzungen Bäume und Sträucher
-  Neuordnung, Neugestaltung des öffentlichen Raumes
-  Sichtachse und Sichtfeld "Paradies" freihalten von Bebauung und Bewuchs
-  Kulturdenkmal Garten
-  Geltungsbereich

## **9. Inhalt und Begründung der Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird seinem Charakter entsprechend überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um der Besonderheit der baulichen Anlage „Hotel Magnetberg“ gerecht zu werden, wird dieser Bereich als Sondergebiet festgesetzt.

#### **9.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1:**

Der größte Teil des Plangebietes ist durch freistehende Villengebäude geprägt. Dieser Bereich wird seinem Charakter entsprechend als Allgemeines Wohngebiet mit dem Zusatz WA 1 festgesetzt.

Entsprechend der Gebietsausweisung sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Anlagen für Verwaltungen sind nur im Erdgeschoss und unterhalb des Erdgeschosses (Untergeschoss) gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Alle weiteren Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 allgemein bzw. nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässig wären, sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit diesen Festsetzungen soll der Erhalt der Gebietsstruktur gesichert werden. Das Villengebiet ist durch Wohngebäude geprägt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend dem Wohnen“. Durch Nichtwohnnutzungen soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet sein. Dies prägt seinen Gebietscharakter (BVerwG, Urteil vom 1. November 1974 – BVerwG 4 C 38.71 – BVerw-GE 47, 144). Daher ist auch zu prüfen, ob weitere der in § 4 aufgeführten Nutzungen zulässig sind.

Nicht im Plangebiet selbst, aber im übrigen Villengebiet, kommen ganz vereinzelt Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vor. Diese sind mit der Wohnnutzung verträglich, daher soll diese Nutzung als Ausnahme zulässig sein.

In den letzten Jahren war im Villengebiet Annaberg eine Verdrängung der Wohnnutzung zu Gunsten von Dienstleistungsunternehmen festzustellen. Da in Anbetracht der guten Adresse des Plangebietes weiterhin die Gefahr besteht, dass Wohnnutzungen durch Büronutzungen verdrängt werden, sind Anlagen der Verwaltung nur eingeschränkt im Erdgeschoss und unterhalb des Erdgeschosses (Untergeschoss) zulässig. Die geschossweise Nutzungsfestlegung, die das Wohnen ab dem 1. Obergeschoss sichert, soll die Verdrängung der Wohnnutzung verhindern. Die Zulässigkeit auch unterhalb des Erdgeschosses bezieht sich auf Geschosse, die wegen der Hanglage kein Vollgeschoss sind. Geländeabgrabungen entlang von Gebäuden zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss sind allerdings unzulässig.

Die übrigen in § 4 genannten Nutzungen sind mit der Besonderheit des Gebietscharakters des Villengebietes nicht verträglich und würden diesen gefährden.

Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe würden hier die Wohnnutzungen stören.

Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO werden aber nicht ausgeschlossen, da diese Formen der Nutzung in Villengebieten nicht unüblich sind und auch das Wohnen in der Regel nicht stören.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Grundlage für diesen Ausschluss ist das „Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden“ von 2020, welches vom Gemeinderat als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

## Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden<sup>1</sup>

Für eine gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Nutzungen, die der touristischen Beherbergung dienen, bedarf es einer von Einzelfällen unabhängigen übergeordneten, städtebaulich begründeten Konzeption, mit der eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen in der Stadt Baden-Baden geschaffen wird. Aus diesem Grund wurde 2020 ein Beherbergungskonzept erstellt, welches auf Basis der Analyse und den hieraus abgeleiteten Zielsetzungen Standorte und Marktsegmente empfiehlt, an denen Beherbergungsnutzungen ausnahmsweise zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten. Das „Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden“ wurde vom Gemeinderat als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.

Für das Villengebiet Annaberg wird empfohlen, Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster zuzulassen und weitere Beherbergungsangeboten, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen. Es wird eine Marktbeobachtung empfohlen: Bei der Neuaufstellung und Änderung von Bauleitplänen sollte anlassbezogen eine Überprüfung restriktiver Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.

Der Teilbereich Annaberg wurde aufgrund der touristischen Bedeutung bei gleichzeitig stark begrenztem Nachverdichtungspotenzial (topografische Situation) für eine ausnahmsweise Ansiedlung von kleinteiligen Beherbergungsnutzungen identifiziert. Betriebswirtschaftlich wie auch städtebaulich sind allerdings entsprechend der baurechtlichen Rahmenbedingungen und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte die zentralen, verkehrsgünstigen Lagen und Lagen in räumlicher Nähe zu den (touristischen) Zielen gegenüber Lagen abseits der Achsen und Ziele zu bevorzugen.

Auf dieser Grundlage werden in den mit WA1 gekennzeichneten Teilen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, u.a. weil die festgesetzte Bebauungsstruktur dafür nicht geeignet ist.

Ferner werden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen. Auf Grundlage des „Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden“ wurde der Bebauungsplan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ aufgestellt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“ überlagert (siehe Kap. 4.5). Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Ferienwohnungen nach §13a BauGB unzulässig. Zur Begründung des Ausschlusses wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ verwiesen.

Mit dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ wird diese Nutzungsregelung übernommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden bei den Festsetzungen zur Art der Nutzung Ferienwohnungen nach § 13a entsprechend ebenso ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind im Katalog der Nutzungen nach § 4 BauNVO zwar nicht explizit genannt, wären aber als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahmen zulässig. Daher ist aus Gründen der Klarheit erforderlich, den Ausschluss von Ferienwohnungen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, da diese sich deutlich von der vorhandenen Bebauung unterscheiden und der angestrebten Entwicklung entgegenstehen. Tankstellen benötigen in der Regel einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Für einen Gartenbaubetrieb fehlen die dafür erforderlichen Flächen.

### 9.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die unmittelbar an der Südseite der Rotenbachtalstraße gelegene geschlossene Bauzeile Rotenbachtalstraße 2 bis 10 unterscheidet sich deutlich von der übrigen Bebauung und ist außerdem durch Lärmemissionen belastet. Daher wird hier der Katalog der Nutzungen gegenüber dem übrigen Villengebiet variiert und Nutzungen nach § 4 BauNVO in einer größeren Bandbreite zugelassen.

---

<sup>1</sup> Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden, CIMA Beratung + Management GmbH, 02/2020

Entsprechend der Gebietsausweisung sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die übrigen in § 4 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit dieser Nichtwohnnutzungen wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass sie auf Grundlage von § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO nur im Erdgeschoss und unterhalb des Erdgeschosses (Untergeschoss) zulässig sind. Die geschossweise Nutzungsfestlegung, die das Wohnen ab dem 1. Obergeschoss sichert, soll ebenso die Verdrängung der Wohnnutzung verhindern. Andererseits wird so für die Erdgeschosszonen, in der die Qualität des Wohnens aufgrund der Lärmbelastung eingeschränkt ist, eine Bandbreite von Nutzungen ermöglicht, die gebietsverträglich sind.

In Anbetracht der Lärmbelastung sind Anlagen für Verwaltungen in diesem Teilbereich auch in den übrigen Geschossen zulässig.

Als Ausnahmen sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Das „Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden“ sieht für diesen Bereich auf Grundlage einer Einzelfallprüfung eine ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinteiligen Beherbergungsnutzungen vor. Da diese Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den ÖPNV gut erreichbar ist und nahe der touristischen Ziele liegt, widerspricht eine solche Nutzung nicht dem Beherbergungskonzept. Aufgrund der Lärmproblematik soll für diesen Bereich damit eine weitere Nutzungsmöglichkeit neben der Wohnnutzung bestehen.

Wie im mit WA 1 festgesetzten Gebiet werden Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen. Der Bebauungsplan „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Annaberg Teil V“. Hier sind Ferienwohnungen nach §13a BauGB unzulässig. Entsprechend werden auch im Teilbereich WA 2 Ferienwohnungen nach § 13a entsprechend ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind aus den in Kap. 9.1.1 genannten Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

### **9.1.3 Sondergebiet für kurörtliche und touristische Nutzungen SO (§ 11 BauNVO).**

Der Bereich „Magnetberg“ wurde als Sondergebiet für kurörtliche und touristische Nutzungen festgesetzt. Damit soll die Nutzung dieses innerhalb des Plangebiets besonderen Bereichs als Hotel oder für sonstige kurörtliche und touristische Nutzungen gesichert werden.

In dem für die Stadt Baden-Baden erstellten Beherbergungskonzeptes von 2020 ist dieses Grundstück als Hotelstandort erfasst. Im Handlungs- und Umsetzungskonzept liegt die Fläche des nun als Sondergebiet geplanten Gebiets am Rand des als „Eignungsraum für die ausnahmsweise Zulässigkeit von ausgewählten Betriebstypen nach Prüfmatrix“ dargestellten Bereichs. Für den Bereich Annaberg werden die Beherbergungstypen Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortaggregiert, keine Streulagen) und Hotel (All-Suite-Hotel und Hotel) als „im Einzelfall erwünscht“ eingestuft. Als Sonderbaufläche für kurörtliche Nutzung ist das Grundstück nicht aufgeführt. Jedoch genießen gemeldete, existierende Beherbergungsbetriebe grundsätzlich Bestandsschutz. Diese können auch bei künftigen Planungen gesichert und erhalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Ausweisung des Grundstücks des Hotels „Magnetberg“ als Sondergebiet für kurörtliche und touristische Nutzungen dem als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Beherbergungskonzept entspricht und damit die Ergebnisse dieses von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt wird.

Zulässig sind kurörtliche Nutzungen wie Kurhäuser, Sanatorien, Ärztehäuser, Kliniken und Hotels sowie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den besonderen Erfordernissen des Kurbetriebes entsprechen. Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sind ebenfalls zulässig, wenn diese Nutzungen im Zusammenhang mit einer kurörtlicher Zweckbindung stehen. Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn deren Warenangebote auf die Bedürfnisse der Kurgäste abgestimmt sind; die Verkaufsfläche ist dabei auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Ferner werden schulische Nutzungen zugelassen, um in einem Hotelbetrieb beispielsweise die Durchführung von Fortbildungsveranstaltungen oder Tagungen rechtssicher zu ermöglichen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Qualitäten des historischen Villengebiets „Annaberg“ zu erhalten und zu bewahren. Mit dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz des schützenswerte Erscheinungsbildes getroffen werden.

Die historischen Villengebäude sind in der Regel auf einfachen Grundformen aufgebaut. Die überbaute Grundfläche ähnelt fast immer einem Quadrat. Die Grundform der Villa ist vorwiegend würfelförmig. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Vorgaben zur Sicherung dieser Bebauungsstruktur festgelegt. Dies erfolgt durch Festsetzungen zu den Baukörpern, zur Gebäudekubatur wie Höhe und Breite oder zur Positionierung auf dem Grundstück. Maßgeblich hierfür sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der max. Größe der Grundfläche (GR) und die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhen (Trauf und Firsthöhe) festgesetzt. Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen sowie den Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den zulässigen Größen der Grundflächen korrespondieren dabei mit den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Trauf- und Firsthöhen ermöglichen in der Regel für die kleineren Baufenster eine zweigeschossige und für die größeren Baufenster eine dreigeschossige Bebauung.

Die Festsetzung dieser Kombination von zulässiger Größe der Grundfläche und zulässiger Gebäudehöhe hat sich in den Bebauungsplänen für das Villengebiet Annaberg bewährt und wird in allen Bebauungsplänen angewandt.

### 9.2.1 Größe der Grundfläche

Durch die Festsetzung der zulässigen Größe der Grundfläche als absolutes Flächenmaß in m<sup>2</sup> wird angestrebt, auf den einzelnen Grundstücken jeweils vergleichbare Gebäudetypen bzw. Gebäudevolumen zuzulassen, unabhängig von der oft zufälligen Größe des Grundstückes. In Anbetracht der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die sich z.T. auch bedingt durch die Hanglagen durch unterschiedliche Grundstückstiefen ergeben, wäre die Festsetzung einer Grundflächenzahl ein ungeeignetes Instrument. Eine GRZ-Festsetzung ist als Verhältniszahl konzipiert, d.h. je größer das Grundstück ist, umso größer darf die überbaubare Fläche sein. Es würden sich bei Festsetzung einer GRZ zulässige Grundflächen ergeben, die sehr unterschiedlich sind und die im Missverhältnis zu den als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen stünden.

Dabei ist natürlich sicherzustellen, dass die Höchstwerte der BauNVO nicht überschritten werden. Für ein Allgemeines Wohngebiet ist in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 als höchstzulässiges Maß.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Größen der Grundflächen korrespondieren mit den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Damit wird die Eigenart des Gebietes mit seinen lockeren Baustrukturen inmitten gewachsener Grün- und Freiflächen gesichert und erhalten. Das für die einzelnen Grundstücke unterschiedliche Nutzungsmaß wurde unter Würdigung der Erhaltungsziele in Anlehnung an den Bestand getroffen.

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Größen der Grundflächen orientieren sich an den Grundsätzen, wie sie in der BauFibel „Historische Villengebiete Stadt Baden-Baden - Leitbild der baulichen Gestaltung“ vorgegeben wurden. Für die Bereiche der „Großen Villen“ sind Grundflächen bis 250 m<sup>2</sup> zulässig, für die „Kleinen Villen“ Grundflächen bis 160 m<sup>2</sup>. Die Zuordnung der Flächen zum Größentyp bzw. Villentyp beruht auf „Leitbild und Ziele Villengebiet Annaberg“ aus der BauFibel.

Die Regelungen zu den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen sind zur Sicherung einer geringen Grundstücksversiegelung von besonderer Bedeutung:

Die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen jeweils die Hälfte der für das Grundstück zulässige Grundfläche betragen. Damit werden diese notwendigen Nebenanlagen unabhängig vom Baufenster ermöglicht. Das Baufenster selbst kann so in der gewünschten nahezu quadratischen Form festgesetzt werden.

Um Tiefgaragen in ausreichender Größe zu ermöglichen, ist hierfür als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gestattet. Die Überschreitungsmöglichkeit bezieht sich dabei auf die für das Grundstück tatsächlich ermittelte GRZ von 0,8; d.h. das Grundstück darf zu 80% für eine Tiefgarage genutzt werden, wenn die sonstigen Festsetzungen für Tiefgaragen beachtet werden (z.B. ausreichende Überdeckung und Begrünung).

### **9.2.2 Trauf- und Firsthöhe**

Ziel der Gestaltungssatzung ist es zum einen, das Satzungsgebiet in seiner historischen Gestalt zu erhalten, zum andern soll gesichert werden, dass Neubauten sich an den Proportionen der umgebenden historischen Gebäude orientieren. Die Gebäudeproportionen werden vor allem durch die straßenseitige Gebäudelänge, die Gebäudetiefe, die Gebäudehöhe (Firsthöhe) sowie durch die Traufhöhe bestimmt.

Als notwendiger Bestandteil der Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden daher Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen. Für jede als überbaubar festgesetzte Fläche wird die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe festgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen wird definiert, wie Trauf- und Firsthöhe zu ermitteln sind. Diese Definition entspricht den örtlichen Bauvorschriften zu den Traufhöhen und Firsthöhen in der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ (Siehe Kap. 4.10).

Die Trauf- und Firsthöhen werden über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss über NN in Metern festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Der Bestand wurde durch Auswertung der vorhandenen Orthofotos vorgenommen. Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen dient insgesamt dem Schutz des Charakters des Gebietes.

Die Trauf- und Firsthöhen ermöglichen in der Regel für die kleineren Baufenster eine zweigeschossige und für die größeren Baufenster eine dreigeschossige Bebauung. Damit wird eine dem festgestellten Bestand der „Kleinen Villa“ als Einfamilienhaus und der „Großen Villa“ als Mehrfamilienhaus entsprechende Bebauung ermöglicht. Im Bereich unterhalb des „Paradieses“ wird lediglich eine eingeschossige Bebauung ermöglicht, um die Sichtachse und das Sichtfeld freizuhalten. Auf Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen ausreichend bestimmt ist. Außerdem ist in Betracht der Hanglagen eine eindeutige Zuordnung der Zahl der Vollgeschosse teilweise schwierig.

### **9.3 Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für den Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ wird die bewährte Praxis übernommen, als Bezugspunkt die Oberkante von Obergeschoss Rohfußboden des Erdgeschosses über Normal Null (NN) festzusetzen. Die max. zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf diese Höhe des festgesetzten Erdgeschosses (Rohfußbodenhöhe).

Für jede als überbaubar festgesetzte Fläche wird für das Erdgeschoss die Rohfußbodenhöhe in Meter über NN festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Die Höhen der Oberkante Erdgeschoss (EG) des Bestandes wurde durch Auswertung der vorhandenen Orthofotos vorgenommen; es wurden dabei die Höhen der Eingänge gemessen.

Eine geringfügige Veränderung dieser Höhe von +/- 0,30 m ist zulässig, da das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

### **9.4 Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der Gebäude wird zeichnerisch durch die Baufelder geregelt. Die Positionierung der Baufelder wird überwiegend in Anlehnung an den Bestand getroffen. Für das Villengebiet Annaberg ist typisch, dass die Gebäude mit ihrer Traufe zur Straße stehen. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung) entspricht dieser Charakteristik.

## **9.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Vorgaben zur Sicherung der Bebauungsstruktur der Villen festgesetzt werden. Dies erfolgt durch Festsetzungen zu den Baukörpern, zur Gebäudekubatur wie Höhe und Breite oder zur Positionierung auf dem Grundstück.

Entsprechend sollen im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen durch annähernd quadratische Zuschnitte festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzungen zu den zulässigen Größen der Grundflächen korrespondieren mit den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die ausgewiesenen Baufelder nehmen das Prinzip der villentypischen würfelförmigen Baukörper auf. Die Baufelder orientieren sich an der für das Villengebiet Annaberg charakteristischen Größe und Stellung und entsprechen im Wesentlichen dem Gebäudebestand. Durch die zeichnerischen Festsetzungen wird mit ausreichender Bestimmtheit gebäudeweise die jeweilige Bauweise festgesetzt, daher kann auf eine weitere Festsetzung von offener oder geschlossener Bauweise verzichtet werden.

Neue Baufelder werden zur Korrektur der gebietsuntypischen Bauweise und Stellung ausgewiesen (Vincentistraße 11, Scheibenstraße 13).

Baufelder für Zweitgebäude auf einem Grundstück werden nicht mehr ausgewiesen, um dem Charakter eines Villengebietes mit freistehenden Einzelgebäuden zu entsprechen (Scheibenstraße 15). Für die Hintergebäude Rotenbachtalstraße 6, 8 und 10 werden keine Baufenster ausgewiesen, um zu enge Wohnsituationen nicht zu verfestigen. Diese Hintergebäude genießen jedoch Bestandschutz; sie sind nachrichtlich als erhaltenswert gem. „Denkmalpflegerischem Werteplan“ ausgewiesen. Sind sie jedoch abgängig, darf an ihrer Stelle kein Neubau errichtet werden.

In den 1960er und 1970er Jahren sind teilweise strukturfremden Gebäude errichtet worden. In den bisherigen Bebauungsplänen wurden solche bereits bestehende „gebietsfremde“ Baukörper im Bestand festgesetzt. In dem Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ werden abweichend davon strukturfremde Baukörper bei der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) nicht übernommen. Stattdessen werden die Baufenster mit Gebäudekubatur oder Stellung auf Grundlage der angestrebten Baukörperstruktur festgesetzt. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandschutz.

Für das Grundstück Annabergstraße 7 wird kein Baufeld ausgewiesen, um den gebietstypischen und ökologisch wertvollen Grünbereich freizuhalten.

### **Baulinien/Baugrenzen:**

Baulinien werden für die zum Straßenraum hin gewandten Gebäudeteile zum Erhalt von Baufluchten festgesetzt sowie für denkmalgeschützte Gebäude verwendet.

Baugrenzen werden auf den vom Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten sowie zur Straße hin in den Bereichen festgesetzt, wo die städtebaulichen Strukturen nicht durch klar erkennbare Baufluchten bestimmt werden.

Möglichen Überschreitungen der Baulinien- und -grenzen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Balkone, nicht überdachte Terrassen etc. entsprechen dem Gebietscharakter und sind mit einem begrenzten Maß zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden begrenzt, um den gebietstypischen Charakter der Gebäude zu sichern. Bei denkmalgeschützten Gebäuden werden Überschreitungsmöglichkeiten im Rahmen der denkmalrechtlich Genehmigung geregelt.

Die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien mit Wintergärten wird ausgeschlossen, um die gebietstypische klare Gebäudeform zu sichern.

Die Überschreitung für Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ermöglicht, um die Unterbringung der PKW ohne starke Beeinträchtigung der Topografie und der Grünstruktur zu gewährleisten.

## **9.6 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs stellt für das Villengebiet in Anbetracht des durchgrünten Gebietscharakters und der Hanglage eine besondere Herausforderung dar und verlangt eine Reihe von Regelungen. Die festgesetzten Einschränkungen zur Zahl und Lage von Stellplätzen und dem Maß ihrer Zufahrten sind insgesamt zum Erhalt des Gebietscharakters mit seinen Grünstrukturen erforderlich.

Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 10.07.1997 (4 NB 15/97) sind Festsetzungen zum Standort (Flächen) für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ausschließlich als bodenrechtliche Regelung einzuordnen. Daher werden hier auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten getroffen.

### **9.6.1 Stellplätze**

Zunächst wird die Zahl der offenen oberirdischen Stellplätze auf vier pro Grundstück begrenzt. Bei mehr als vier erforderlichen Stellplätzen auf dem Grundstück sind diese in einer erdüberdeckten Tiefgarage zusammenzufassen und über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu erschließen. Damit soll zunächst die Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen durch Stellplätze zur Wahrung des Grüncharakters minimiert werden.

In der Vorgartenzone sind Stellplätze eingeschränkt und nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Dies schließt in der Vorgartenzone Garagen und Carports aus. Da der Vorgartenbegriff nicht eindeutig selbsterklärend ist, wird darauf verwiesen, dass diese zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen (Index „1“) festgesetzt sind. Die textlichen Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern korrespondieren mit diesen Festsetzungen.

Bei den Regelungen zu den Stellplätzen und Garagen sowie Carports ist in Anbetracht der Hanglage des Gebiets zwischen bergseitigen und talseitigen Grundstücken zu unterscheiden.

Für beide Situationen ist festgesetzt, dass in der Vorgartenzone im Bereich unmittelbar vor den Hauptgebäuden die Anlage von oberirdischen Stellplätzen unzulässig ist. Ziel dieser Festsetzungen ist, den Blick auf die Gebäude frei zu halten und eine ausreichende Begrünung der Vorgartenflächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind in diesem Teil des Vorgartens auch eingebaute und/oder überdachte oberirdische Fahrradabstellanlagen nicht zulässig.

In den verbleibenden seitlichen Vorgartenbereichen sowie seitlich der Hauptgebäude sind offene nicht überdachte Stellplätze zulässig. Bei den bergseitigen Grundstücken ist dies jedoch nur als Ausnahme zulässig, wenn die zur Herstellung der Stellplätze erforderlichen Abgrabungen die Höhe von 1,0 m an keiner Stelle überschreiten. Straßenseitige Stützmauern dürfen hierfür auf einer Breite von max. 6,0 m unterbrochen werden.

Generell wird festgesetzt, dass für jedes Grundstück jeweils nur eine oberirdische Zufahrt in einer max. Breite von 6,0 m allgemein zulässig ist. Diese Festsetzung wird getroffen, da die vorhandenen Einfriedungen bei talseitigen Grundstücken und Stützmauern bei bergseitigen Grundstücken wesentlich zum Erscheinungsbild des Villengebiets beitragen und Teil des schützenswerten Gebietscharakters sind. Daher werden auch Einschränkungen für die Durchbrechung der Einfriedungen und Mauern vorgegeben.

### **9.6.2 Garagen und Carports**

Auch bei diesen Festsetzungen wird in bergseitige und talseitige Grundstücke unterschieden, um den unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten gerecht zu werden.

In den Vorgartenzonen sowohl der talseitigen als auch der bergseitigen Grundstücke sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Dies ist damit begründet, dass die durchgrünten Vorgartenzonen wesentlich zum grünen Erscheinungsbild des Villengebietes beitragen. Um diese besondere Qualität des Villengebietes zu schützen sind die Vorgärten von Einbauten freizuhalten. Ziel dieser Festsetzungen ist auch, den Blick auf die Gebäude frei zu halten und eine ausreichende Begrünung der Vorgartenflächen zu gewährleisten. Diese Festsetzung korrespondiert mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Vorgärten.

Bei den talseitigen Grundstücken sind Garagen oder Carports in den Vorgärten ausnahmsweise zulässig, wenn ein Abstand von mind. 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, eingehalten wird. Mit dieser Ausnahmeregelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Grundstücke mit sehr großen Vorgartenzonen ausgestattet sind. Unter der Bedingung, dass ein 5 m breiter grüner Streifen durchgängig frei bleibt. Aber auch hier gilt wie bei den Stellplätzen, dass die Vorgartenzone im Bereich unmittelbar vor den Hauptgebäuden freizuhalten ist. Ziel dieser Festsetzungen ist auch hier, den Blick auf die Gebäude frei zu halten und eine ausreichende Begrünung der Vorgartenflächen zu gewährleisten. Wie bei den Stellplätzen sind in den Flächen seitlich der Hauptgebäude Garagen bzw. Carports zulässig, allerdings nur an einer Gebäudeseite. Damit soll vermieden werden, dass eine geschlossene Baureihe entsteht. Eine geschlossene Baureihe würde den offenen Charakter der Bebauung und damit die Gebietscharakteristik stören.

Bei den Festsetzungen zu den bergseitigen Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass hier die Gebäude in der Regel weiter im Grundstück mit größerem Abstand zur Straße positioniert sind, so dass ein großer Gartenteil zu Straße hin angeordnet ist und diese Vorgartenzonen zum Straßenraum durch die schützenswerten Stützmauern geprägt. Öffnungen für Garagen und Einfahrten müssen hier besonders sensibel eingefügt werden.

In der Vorgartenzone sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Sie sind hier ausnahmsweise zulässig, wenn sie die vorhandene Geländeoberfläche nicht mehr als 1,00 m überragen. Damit sollen Garagen ermöglicht werden, die in die Hangkante eingegraben sind. Zur Sicherung des Grüncharakters dieser Vorgartenzonen dürfen sie aber die vorhandene Geländeoberfläche nur begrenzt überragen und sind außerdem mit einer Vegetationsschicht von mind. 10 cm zu überdecken und mindestens extensiv zu begrünen. Notwendige Anschüttungen sind dem vorhandenen Gelände weich anzugleichen.

Der Bereich direkt vor dem Hauptgebäude ist auch hier besonders geschützt, in diesem Teil des Vorgartens sind Garagen und Carports auch als Ausnahmen nicht zulässig, um den Blick auf die Gebäude frei zu halten.

Die Stützmauern bilden an vielen Stellen im Plangebiet eine durchgehende Begrenzung des öffentlichen Raumes. Dieses Bild ist eine der wesentlichen Besonderheiten des Villengebietes und soll soweit möglich erhalten bleiben. Unterbrechungen durch Einfahrten und zurückgesetzte Tore würden dieses Bild stark beeinträchtigen, besonders, wenn sie gereiht auftreten. Daher werden Festsetzungen zur Minimierung der Einschnitte getroffen: Straßenseitige Stützmauern dürfen für die Errichtung von Garagen auf einer maximalen Länge von 6,0 m unterbrochen werden. Die der Straßengrenzungsline zugewandte Seite der Garage darf maximal 1,0 m hinter die Stützmauer treten.

Da die räumlichen Situationen im Plangebiet, insbesondere die Höhenlagen der Vorgärten in Bezug zur Straße, sehr unterschiedlich sind, müssen häufig individuelle Lösungen für die Integration der Garagen und Carports in die Hangkanten gefunden werden. Um dem gerecht zu werden, werden im Sinne einer Auffangklausel Ausnahmen zugelassen: Ausnahmsweise darf dieser Abstand mehr betragen, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit, zur Vermeidung von Lärmbelästigung für die Nachbarschaft oder mit Rücksicht auf besondere Gelände- oder Grundstücksverhältnisse erforderlich ist und diese im öffentlichen Interesse steht.

### **9.6.3 Tiefgaragen**

Auf Grundlage von Festsetzung Nr. 6.1 wird die Zahl der offenen oberirdischen Stellplätze auf vier pro Grundstück begrenzt. Bei mehr als vier erforderlichen Stellplätzen auf dem Grundstück sind diese in einer erdüberdeckten Tiefgarage zusammenzufassen und über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu erschließen

Daher ist es erforderlich, Festsetzungen vor allem zu den Zufahrten zu den Tiefgaragen zu treffen. Auch hier ist in Anbetracht der Hanglage des Plangebiets zwischen bergseitigen und talseitigen Grundstücken zu unterscheiden.

Bei den talseitigen Grundstücken müssen Tiefgaragen einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten. Diese Festsetzung dient vor allem der baulichen Sicherheit der Erschließungsflächen.

Ferner ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudevorderkante des Hauptbaukörpers auf der Vorgartenfläche direkt vor den Hauptgebäuden die Anlage von Tiefgarageneinfahrten unzulässig. Wie bei den Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen wird auf die Freihaltung und Grüngestaltung der Vorgartenfläche direkt vor dem Hauptgebäude besonders geachtet, um den Blick auf die Gebäude frei zu halten und eine ausreichende Begrünung der Vorgartenflächen zu gewährleisten.

Bei den bergseitigen Grundstücken ist die Integration in das Gelände einfacher. Hier ist vor allem auf die Besonderheit der Abgrenzung der Grundstücke durch gebietstypische Stützmauern zu achten. Wie bei den talseitigen Grundstücken müssen zunächst bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, aus Sicherheitsgründen einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten. Hiervon sind aber Ausnahmen zulässig und geringere Abstände möglich, wenn der Abschluss des Grundstückes zur Verkehrsfläche durch eine Stützmauer hergestellt ist.

Da die Stützmauern an vielen Stellen im Plangebiet eine durchgehende Begrenzung des öffentlichen Raumes bilden, werden die entsprechenden Festsetzungen zu den Garagen für Tiefgarageneinfahrten übernommen, um erforderliche Einschnitte in Stützmauern zu minimieren. Straßenseitige Stützmauern dürfen für die Errichtung von Tiefgarageneinfahrten auf einer maximalen Länge von 6,0 m unterbrochen werden. Der Abschluss der Tiefgarageneinfahrt zur Straße hin darf maximal 1,0 m hinter die Stützmauer treten. Auch hier darf als Ausnahme dieser Abstand mehr betragen, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit, zur Vermeidung von Lärmbelästigung für die Nachbarschaft oder mit Rücksicht auf besondere Gelände- oder Grundstücksverhältnisse erforderlich ist und diese im öffentlichen Interesse steht.

## **9.7 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

### **9.7.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird eingeschränkt, um die Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen durch Nebenanlagen zur Wahrung des Grüncharakters des Villengebiets zu minimieren.

Wie bei den Stellplätzen ist in der Vorgartenzone im Bereich vor den Hauptgebäuden die Anlage von Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. Gartenhütten, überdachte und eingehauste Fahrradabstellplätze, Müllbehälterstandplätze) nicht zulässig. Ziel dieser Festsetzungen ist auch hier, den Blick auf die Gebäude frei zu halten und eine ausreichende Begrünung der Vorgartenflächen zu gewährleisten.

In den verbleibenden seitlichen Vorgartenbereichen und in den Flächen seitlich der Hauptgebäude sind überdachte und eingehauste Fahrradabstellplätze und Müllbehälterstandplätze zulässig. Dies entspricht der Regelung zu den Stellplätzen.

Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind ausgeschlossen, um die Wohnruhe nicht zu stören.

Seitlich der Hauptgebäude sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütten) nicht zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die Solitäre der Villengebäude nicht durch Nebengebäude z.B. in Form von Anbauten beeinträchtigt werden.

Die einschränkenden Festsetzungen zu Swimmingpools und gartenbezogene Nebenanlagen dienen ebenso dem Erhalt des Gebietscharakters mit seinen Grünstrukturen. Da wie im gesamten Gebiet das Freihalten von grünen Vorgärten von besonderer Bedeutung ist, wird festgesetzt, dass in den Vorgartenzonen Swimmingpools nicht zulässig sind. Bei dieser Festsetzung wird vom durchschnittlichen Zuschnitt der Vorgartenzonen ausgegangen; diese sind im Durchschnitt in Bezug zum gesamten Grundstück schmal zugeschnitten. Für Sonderfälle, wenn die Vorgärten sehr groß sind und eine Mindestdiefe und Mindestbreite von jeweils 10 m aufweisen, sind Swimmingpools als Ausnahme zugelassen.

Für die rückwärtigen Grundstücksteile wird die Anzahl von Nebenanlagen dahingehend eingeschränkt, dass pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflä-

chen eine gartenbezogene Nebenanlage bis zur Höchstzahl von 3 Anlagen zulässig ist. Die gartenbezogenen Nebenanlagen müssen einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 10 m einhalten. Auch diese Festsetzungen dienen dem Erhalt der Durchgrünung des Villengebiets.

Der Ausschluss von Nebenanlagen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für deren Herrichtung und Erhalt notwendig.

### **9.7.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO**

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass notwendige Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, gebietsverträglich hergestellt werden können.

### **9.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrsflächen stellen fast ausnahmslos den Bestand dar, lediglich im Bereich unterhalb des „Paradieses“ mit der Einmündung der Scheibenstraße in die Bernhardstraße wird die beabsichtigte Umgestaltung dargestellt. Hier soll für den talseitigen Abschluss der Wasserkunstanlage „Paradies“ ein angemessen gestalterischer Abschluss geschaffen werden.

Die baumüberstandenen straßenbegleitenden Grünflächen sind als verkehrsbegleitende Grünstreifen dargestellt, um ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild wiederzugeben.

Die Bernhardstaffeln sind als Fußweg dargestellt, um ihre Bedeutung für die fußläufige Erschließung in dem hängigen Gelände wiederzugeben.

### **9.9 Straßenbegrenzungslinien**

Im Bebauungsplan sind die Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinien grenzen Straßenverkehrsflächen gegenüber Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie gegenüber Flächen anderer Nutzungen ab.

### **9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Am Rande des Plangebietes südwestlich des Grundstückes Vincentistraße 11 verläuft eine Hauptwasserleitung auf einer eigenen Parzelle. Das eingetragene Leitungsrecht betrifft allerdings auch die Grundstücke Vincentistraße 11 und Scheibenstraße 13.

### **9.11 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Ein wesentliches Charakteristikum des Villengebietes Annaberg ist seine starke Durchgrünung und die Einbettung der Gebäude in große Gärten mit großen Bäumen und Großsträuchern. Zum Schutz und zum Erhalt dieser gebietsprägenden Grünstrukturen sind daher Teile der rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Ausweisungen von Teilen der Grundstücke als private Grünfläche garantieren nachhaltig den Erhalt der Grünstrukturen des Plangebiets, da diese Flächen nicht zum Bauland zählen. Die Festsetzung als private Grünfläche entzieht das betreffende Grundstücksteil weitgehend den Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers. Diese Einschränkung ist jedoch in Anbetracht der besonderen Bedeutung dieser Freiflächen für das städtebauliche Erscheinungsbild des Villengebietes gerechtfertigt. Die Festsetzung privater Grünflächen kann dazu dienen, die städtebauliche und nicht nur ökologische Funktion von ortsbildprägenden Freiflächen wie z.B. Hausgärten zu regeln<sup>2</sup>. Die fehlenden Grünstrukturen in der Wohnanlage „Am Bergschloss“ zeigen deutlich die nachteiligen Folgen für das Ortsbild.

Im Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ sind auf mehreren Grundstücken Gärten und Gartenflächen als Kulturdenkmal erfasst. Ferner sind im Plangebiet „Erhaltenswerte Frei-, Grün- und Gartenflächen“ dargestellt. Damit dient die Ausweisung der privaten Grünflächen

---

<sup>2</sup> BKL, BauGB, 14. Aufl. § 9 Rn. 83

ergänzend auch dem Schutz dieser erhaltenswerten Gartenflächen; dies ist jedoch nicht der hauptsächlichliche Grund für die Festsetzung.

Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche wird textliche festgesetzt: Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Um den Grüncharakter der privaten Grünflächen zu sichern, wird die Anlage von Terrassen und Sitzplätzen u. Ä. bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> begrenzt. Zur Klarstellung wird geregelt, dass die Anlage von Wegen zulässig ist.

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten eine angemessene Durchgrünung der Grundstücke – sowohl aus städtebaulich-stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Insbesondere sollen hier auch die Defizite der landschaftlichen Einbindung ausgeglichen werden.

### **9.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 14 BauGB)**

Mit Festsetzungen für Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die nichtbauliche sonstige Bodennutzungen zum Gegenstand haben.

#### **9.12.1 Baumpflanzungen**

Unterhalb der Neubebauung „Am Bergschloss“ an der Bernhardstraße fehlt die gebietstypische Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen; dies macht sich in der Fernsicht besonders negativ bemerkbar. Daher ist hier im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit bestimmten Qualitätsmerkmalen für die erforderlichen Nachpflanzungen festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll die fehlende Durchgrünung im Bereich unterhalb der Neubebauung „Am Bergschloss“ hergestellt und entsprechend der gebietsprägenden Ausbildung geregelt werden. In Anbetracht der besonders prägnant ins Auge fallenden nachteiligen Folgen für das Ortsbild ist es gerechtfertigt, hier landschaftspflegerische Maßnahmen als städtebaurechtliche Vorschrift zu erlassen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen sehen pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche mindestens einen Großbaum der Artenempfehlung der Liste 3 und zwei Großsträucher der Artenempfehlung der Liste 2 vor. Damit ist eine dichtere Pflanzung im Verhältnis zu den normalen Pflanzvorschriften vorgegeben.

#### **9.12.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wurde die Festsetzung zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung getroffen. Die Festsetzung dient somit dem Artenschutz.

Insekten orientieren sich bei Dunkelheit an natürlichen Lichtquellen (Sterne und Mond). Künstliche Lichtquellen sind jedoch um ein Vielfaches heller, näher und überstrahlen natürliche Lichtquellen. Angezogen durch das künstliche Licht und in ihrer Orientierung fehlgeleitet, werden sie durch den Aufprall, die starke Hitzeentwicklung oder den Energieverlust beim Umkreisen der Lichtquelle getötet. Um dies zu verhindern ist eine Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung getroffen worden.

#### **9.12.3 Artenschutzmaßnahmen bei Umbau- und Neubaumaßnahmen**

Auf Grundlage einer Stellungnahme des FG Forst und Natur soll bei jedem Bauantrag die Untersuchung auf Vorkommen von Reptilien, insbesondere von Eidechsen, gesondert durchgeführt werden. Gutachten sind dann zu fordern, wenn tatsächlich Eingriffe in Mauerstrukturen, Gärten und Grünflächen geplant sind.

Aus diesem Grund wird in Festsetzung Nr. 11.3 festgesetzt, dass bei jedem baulichen Vorhaben wie Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen für das Grundstück eine Untersuchung auf Vorkommen von Reptilien, insbesondere von Eidechsen bei jedem Bauantrag gesondert durchzuführen ist.

#### **9.12.4 Oberflächenbefestigung**

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige oder umfangreiche Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, zur Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung sowie zum erhöhten Staubanfall durch schnellen Abfluss des Niederschlagwassers.

Danach sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke, soweit wasserwirtschaftliche und umweltrechtliche Belange nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser dieser nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann. Darüber hinaus dient es der Grundwasseranreicherung und entlastet die örtliche Kanalisation.

#### **9.12.5 Erhalt der Stützmauern**

Viele Grundstücke sind zur Straße hin mit teils hohen Stützmauern versehen. Diese Mauern sind mit dem zur Entstehungszeit der Villengebiete zur Verfügung stehenden Leisberg-Porphyr in großen rau behauenen Quadern gebaut worden. Die vorhandenen Stützmauern aus Naturstein – teilweise in Trockenbauweise errichtet - tragen wesentlich zur schützenswerten Gebietscharakteristik bei; Daher wird als Festsetzung zur Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt, dass sie zu erhalten und ggf. wieder herzustellen sind. Für diese Festsetzung sind Gründe des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, aber auch ökologische Gründe und Gründe des Artenschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 maßgeblich.

Im Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ sind im Plangebiet auf mehreren Grundstücken „Erhaltenswerte Einfriedungen/Gartenmauern“ dargestellt. Damit dient die getroffene Maßnahmen-Festsetzung ergänzend auch dem Schutz dieser erhaltenswerten Stützmauern; dies ist jedoch nicht der alleinige Grund für die Festsetzung.

Diese Maßnahmenfestsetzung korrespondiert mit der Örtlichen Bauvorschrift in der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“. Als Grundsatz ist hier für die erhaltenswerten Stützmauern aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben, dass die erhaltenswerten und schützenswerten Stützmauern aus Natursteinen zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Die Ermächtigung zum Erlass von Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bezieht sich explizit auch auf die Erhaltung schützenswerter Bauteile.

### **9.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **9.13.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen**

Wie in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt, kommt es in Teilen des Planungsgebiets auf Grund von Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Aus diesem Grund sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen im Bebauungsplan getroffen worden. Es wird auf Kap. 7.6 „Lärmschutz“ verwiesen.

Für das Plangebiet werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um einen Schutz von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Gebäuden planungsrechtlich zu sichern und herzustellen:

Auf der Grundlage der textlich festgesetzten Maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Dieser Zusatz ist erforderlich, da die im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel auf Grundlage von aktuellen bzw. prognostizierten Immissionsbelastungen ermittelt wurden. Gegenüber der prognostizierten Entwicklung können sich z.B. aufgrund äußerer Einflüsse Veränderungen ergeben, die einen geringeren Aufwand bei der Schalldämmung erlauben. Daher sind in diesem Fall als Ausnahmen Abweichungen zulässig. Voraussetzung ist, dass im Baugenehmigungsverfahren der entsprechende Nachweis erbracht wird.

Ferner wurde festgesetzt, dass von dieser Festsetzung auch abgewichen werden kann, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. Damit soll ermöglicht werden, flexibel auf Veränderungen einzugehen.

### **9.13.2 Zuordnung der Lärmpegelbereiche und maßgeblichen Außenlärmpegel**

Die Lärmpegelbereiche sind in diesem Bebauungsplan abweichend von der sonst üblichen Praxis textlich festgesetzt. Auf eine zeichnerische Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel in der Planfassung des Bebauungsplans für das gesamte Plangebiet wird verzichtet. Diese Vorgehensweise ist zum einen damit gerechtfertigt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Wohngebiet handelt, in welchem nur mit wenigen Neubau-Aktivitäten zu rechnen ist. Der Bebauungsplan hebt ja auch vor allem auf den Erhalt der bestehenden Bebauung ab. Maßnahmen zum Lärmschutz kommen vor allem bei Umbauten und Instandsetzungen von Bestandsgebäuden in Frage. Zum ändern liegt der überwiegende Teil des Plangebietes in den Lärmpegelbereichen II und III, woraus sich die Notwendigkeit des Einbaus von Fenstern der Schallschutzklasse 1 und 2 ergibt. Dies sind handelsübliche Fenster, die sowieso eingebaut werden müssen, um den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu genügen

Daher reicht hier bei der Zuordnung der Lärmpegelbereichen mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel eine Aufzählung der Straßenzeilen aus.

### **9.13.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlaf-räume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts  $\geq 50$  dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da durch den Straßenverkehr unmittelbar an der Rotenbachtalstraße der Schwellenwert von 50 dB(A) überschritten ist, sind unter Berücksichtigung des zusätzlich möglichen Flug- und Gewerbelärms schalldämmende Lüftungseinrichtungen beim Neubau oder bei der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.

## **9.14 Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Ein wesentliches Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes, da die gewachsenen Grünstrukturen am Annaberg maßgeblich zum Erscheinungsbild des Stadtquartiers beitragen. Der Bereich zeichnet sich durch eine in Jahrzehnten gewachsene Grünstruktur aus.

Die nachfolgenden Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Ortsbildes und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 gerechtfertigt. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 können auch Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels darstellen<sup>3</sup>.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen korrespondieren mit den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen in der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“. Die örtlichen Bauvorschriften befassen sich aber ausschließlich mit den gestalterischen Vorgaben zur Grundstücksgestaltung.

### **9.14.1 Grundstücksbepflanzungen**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung dienen dazu, eine gebietstypische Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zu sichern und bei Neu- und Umbauten wieder herzustellen. Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke als Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dadurch wird vor allem aus ökologischen Gesichtspunkten eine Regelung zur unversiegelten Oberflächenstruktur der Grundstücksfreiflächen getroffen.

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Ein besonderer Aspekt sind die sog. Kies- und Schottergärten. Die Anlage Schotterungen oder Bekiesungen von privaten Gartenflächen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung ist wegen der ökologischen Wertlosigkeit von Steingärten und deren negativer Einfluss auf das örtliche Mikroklima gerechtfertigt. Auch im Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 ist in § 21a vorgeschrieben, dass darauf hinzuwirken ist, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Von dem Ausschluss der Kies- und Schottergärten sind Flächen zur Regenwasserversickerung in den hinteren Grundstücksteilen ausgenommen.

### **9.14.2 Fläche mit dem Index 1: „Vorgartenzone“**

Von besonderer Bedeutung für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets sind die grünen Vorgartenzone. Um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen, sind die begrüneten Vorgärten in der Planfassung besonders gewürdigt und durch die zeichnerische Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „Vorgartenzone 1“ festgesetzt.

Die mit dem Index „1“ gekennzeichneten Flächen sind als gestalteter Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen werden Flächen für Wege und Zufahrten sowie zulässige Stellplätze. Diese dürfen höchstens 50 % der Vorgartenzone belegen. Diese Festsetzungen wurden aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Ortsbildes und Landschaftsbildes getroffen sowie aus ökologischen Gründen zur Regelung von unversiegelten Oberflächenstruktur des Vorgartens. Die Anlage von Kies- und Schottergärten (Schotterungen oder Bekiesungen von privaten Gartenflächen) sind auch hier aus den unter Kap. 9.14.1 genannten Gründen.

---

<sup>3</sup> BKL, BauGB, 14. Aufl., § 9 Rn.154

### **9.14.3 „Freihalteflächen Sichtbeziehung Paradies – Stiftskirche“ mit den Indizes 2, 3 u. 4**

Bei der Planung der Gartenkunstanlage „Paradies“ war die Sichtbeziehung zur Altstadt und „Stiftskirche“ ein wesentliches Gestaltungsziel. Sie ist heute durch einige große Bäume gestört. Daher soll mit den getroffenen Festsetzungen die Sichtbeziehung geschützt werden.

In drei gestaffelten Bereichen hangabwärts werden die maximalen Wuchshöhen der Bepflanzung festgesetzt. Damit wird die Sichtbeziehung auch von der untersten Stufe des Paradieses aus sichergestellt. Die Freihalteflächen decken nicht nur die direkte Sichtachse zur Stiftskirche ab sondern sind breiter gefasst, um die Blickbeziehung auf die Altstadt zu gewährleisten. Bäume, die heute schon die Sichtachse stören oder in Zukunft stören werden, sind nicht zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang dürfen sie nicht dem Bestand entsprechend ersetzt werden; es sind die Vorgaben der jeweiligen Freihaltefläche einzuhalten.

Die dem Ende des „Paradieses“ gegenüberliegende Fläche wird heute von einer durchgehenden Hecke räumlich gefasst. Diese Hecke wird daher zum Erhalt festgesetzt. Die geplante Bepflanzung davor darf lediglich so hoch werden, dass die Hecke als Raumbegrenzung erlebbar bleibt. Die Pflanzung von Bäumen und höheren Sträuchern ist daher hier ausgeschlossen.

### **9.14.4 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen**

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt der starken Durchgrünung des Plangebietes und berücksichtigt ökologische Belange.

Die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die 60 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) mächtige Vegetationssubstratschicht der Tiefgaragendächer wird eine Aufheizung der Gebäudehülle durch Sonneneinstrahlung verhindert. Die Vegetationsschicht wirkt temperaturnausgleichend, feuchteregulierend und ist kleinklimatisch begünstigend.

### **9.14.5 Fassadenbegrünung**

Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den Fernblick und berücksichtigt darüber hinaus ökologische Belange. Fensterlose Außenwände von Garagen sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Eine Anbringung von Fassadenbegrünung ist an fensterlosen Außenwänden von Garagen weitestgehend konfliktfrei.

## **9.15 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

### **9.15.1 Erhaltung von Einzelbäumen**

Da die hohe Qualität und Zahl des Baumbestandes den Gebietscharakter maßgeblich bestimmen, wird der wertvolle Baumbestand über Einzelpflanzbindungen auf den privaten Grundstücken, den öffentlichen Grünflächen sowie im Straßenraum festgesetzt. Die schützenswerten Bäume wurden vom Fachgebiet Park und Garten der Stadt Baden-Baden erfasst (Standort und Kronendurchmesser) und sind in der Planfassung dargestellt. Die Bäume sind nummeriert und ihre Art in der Liste auf der Planfassung festgehalten.

Für Nachpflanzungen kann diese Liste herangezogen werden und entsprechend dem Bestand nachgepflanzt werden. Außerdem gibt die „Artenempfehlung Liste 1“ mit für die Villengebiete typischen Bäume und Großsträucher Empfehlungen für die gebietstypische Bepflanzung mit Bäumen.

## **9.15.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Diese Festsetzung sichert den Erhalt der raumbildenden Hecke gegenüber dem unteren Ende des „Paradieses“. Die maximale Höhe wird geregelt, damit die Sichtbeziehung zur Altstadt und der „Stiftskirche“ erhalten bleibt.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ einzuhalten. Siehe hierzu Teil C – Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1.

Wegen der besonderen Bedeutung der Gestaltungssatzung wird hier explizit darauf hingewiesen.

### **10.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzverpflichtung) im Plangebiet**

Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Annaberg Teil V“ beziehen sich hier ausschließlich mit Regelungen zu Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzverpflichtung) im Plangebiet.

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen größer bzw. gleich 40 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes auf jeweils 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Für Wohnungen kleiner 40 m<sup>2</sup> (Einliegerwohnungen) ist je Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.

Auf Grundlage von § 74 Abs. 2 LBO können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1) eingeschränkt wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen.

Diese Vorschriften werden in den Bebauungsplan mit der Zielsetzung aufgenommen, den Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet zu reduzieren.

Örtliche Vorschriften zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern gemäß § 74 LBO sind Gegenstand der seit dem 01.01.2024 rechtskräftigen Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“. Diese Gestaltungssatzung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 4.10 und Kap. 11.1).

## **11. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**

### **11.1 Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der seit dem 01. Januar 2024 rechtskräftigen Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“. Die Gestaltungssatzung wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2023 beschlossen.

Diese Gestaltungssatzung ist eine selbständige bereits rechtskräftige Gemeinde-Satzung, die als solche auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan „Annaberg Teil 5“ nachrichtlich übernommen wird.

Durch die nachrichtliche Übernahme werden nicht die einzelnen Vorschriften der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan übernommen, sondern im Bebauungsplan wird (lediglich) auf die Existenz der bereits verbindlichen Gestaltungssatzung verwiesen<sup>4</sup>. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden.

---

<sup>4</sup> Arbeitshilfe Bebauungsplanung Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg 2020

Bei der Erstellung des Bebauungsplans sind die städtebaulich bzw. bodenrechtlich relevanten Sachverhalte der rechtskräftigen Gestaltungssatzung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Umgekehrt unterliegen die nachrichtlich übernommenen Vorschriften nicht der Abwägung, ihre Nicht-Berücksichtigung kann zu einem Abwägungsfehler und damit zur – ggf. teilweisen – Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Die nachrichtliche Übernahme der örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 6 BauGB unterscheidet sich von ihrer Aufnahme als Festsetzungen bzw. Vorschrift in einen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO. Durch die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 4 BauGB nehmen diese an den Verfahrensvorschriften des BauGB teil, sodass sie u.a. Gegenstand der in den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind.

## **11.2 Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gemäß § 19 DSchG**

Zwei Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen im Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung „Baden-Baden“ gem. § 19 DSchG (Denkmalschutzgesetz) vom 24.09.2018.

Dies sind folgende Grundstücke: Grundstück Bernhardstraße 30 („Bergschloss“) und Scheibenstraße 18 („Magnetberg“) sowie die Straßenverkehrsflächen der Scheibenstraße und Bernhardstraße.

Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Aufgrund der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Baden-Baden“ unterliegen somit alle Vorhaben einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Dabei ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob das geschützte Bild der Gesamtanlage durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt würde. In der Gesamtanlagenschutzsatzung werden die wesentlichen Schutzziele aufgeführt.

## **11.3 Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ gemäß § 39h BBauG bzw. gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Satzung der Stadt Baden-Baden zur Erhaltung Baulicher Anlagen gemäß § 39h BBauG für den Bereich "Annaberg-Friedrichshöhe" in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 30. Dezember 1988.) Die 1. Änderungssatzung trat am 8. Januar 1989 in Kraft. Mit der Novellierung des Bundesbaugesetzes (BBauG) zur Neufassung zum Baugesetzbuch (BauGB) am 1. Juli 1987 wurden die Regelungen zur Erhaltungssatzung im sechsten Teil – erster Abschnitt unter den §§ 172 bis 174 aufgeführt (siehe Kap. 4.6).

Auf Grundlage der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB kann die Genehmigung für den Abbruch bzw. den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulicher Anlagen versagt werden. Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Dies schließt auch die Änderung baulicher Anlagen ein. Die Vorschriften der Erhaltungssatzung haben vor allem den städtebaulichen Ensembleschutz im Auge.

Liegt ein Bauantrag im Erhaltungsgebiet vor, ist zu prüfen, ob bei diesem konkreten Vorhaben die Voraussetzungen gegeben sind, den Erhalt eines vorhandenen Gebäudes oder einer sonstigen vorhandenen baulichen Anlage zu fordern. Als Grundlage für die abwägende Entscheidung kann der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich einzelne Gebäude, die im Denkmalpflegerischen Wertepanes „Innenstadt Baden-Baden“ als „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ bewertet werden. Auf diese Gebäude und Gärten wird in der Planzeichnung mit dem Planeinschrieb „E“ hingewiesen. Damit wird darauf hingewiesen, dass diese Gebäude oder baulichen Anlagen von besonderer Bedeutung sind und hier die Erhaltungssatzung anzuwenden ist (siehe Kap. 12.1).

## **11.4 Kulturdenkmale gem. § 2 und § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind einzelne Gebäude und Gärten als Kulturdenkmal (Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen) gem. § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) bzw. als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung) unter Denkmalschutz gestellt. Die Kulturdenkmale sind in der Planzeichnung mit dem Planeinschrieb „D“ versehen.

Die so gekennzeichneten Gebäude und Anlagen, wie z.B. Mauern, sind der Liste der Kulturdenkmale für den Stadtkreis Baden-Baden entnommen und unterliegen den Bestimmungen des Landesdenkmalschutzgesetzes. Bauliche Eingriffe wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung oder einer entsprechenden Zustimmung zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

## **11.5 Heil- und Quellenschutzgebiet Baden-Baden**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone nach der Thermalquellenschutzverordnung zum Schutze der als Heilquellen staatlich anerkannten Thermalquellen in Baden-Baden vom 01. Oktober 1969

Der Bereich nördlich der Linie Scheibenstraße-Bernhardstraße entlang der Rotenbachtalstraße liegt in der engeren Schutzzone (Zone II). Der Bereich südlich der Linie Scheibenstraße-Bernhardstraße befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III).

## **12. Hinweise und Empfehlungen**

### **12.1 Erhaltenswerte Gebäude**

Im Plangebiet befinden sich einzelne Gebäude und Gärten, die auf Grundlage des Denkmalpflegerischen Werteplanes „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 als „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ sowie „Erhaltenswerte Grün- und Gartenflächen“ bewertet werden. Auf diese Gebäude und Gärten wird in der Planzeichnung mit dem Planeinschrieb „E“ hingewiesen.

Der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ stellt zwar im engeren Sinn kein rechtliches Instrument zum Schutz und zum Erhalt der Villengebiete und damit keine verbindliche Vorschrift dar, der Denkmalpflegerische Werteplan dient jedoch der Einstufung der Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern als erhaltenswert (siehe Kap. 4.11 und Kap. 7.4).

Der Begriff "erhaltenswert" bezieht sich auf die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (siehe Kap. 4.6 sowie Kap. 11.1).

Danach ist ein Gebäude und bauliche Anlage erhaltenswert, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist, auch wenn es nach Denkmalrecht nicht schützenswert ist.

Die Darstellung als „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ erfolgt im Bebauungsplan in Form eines Hinweises. Im Gegensatz zu den als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommenen Kulturdenkmalen löst die o.g. Bezeichnung keine verbindlichen Rechtsfolgen aus, sondern ist lediglich ein Hinweis, dass das Gebäude oder die bauliche Anlage von besonderer Bedeutung ist und daher besonders höhere Anforderungen an die Gestaltung bestehen. Für diese Gebäude und bauliche Anlagen ist das planungsrechtliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB anzuwenden.

## **13. Kosten**

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen. Der Stadt Baden-Baden entstehen durch den Bebauungsplan keine weiteren Kosten.

#### 14. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

#### 15. Planungsstatistik

<b>Fläche</b>	<b>Größe</b>	
Bauflächen WA1	24.198	m <sup>2</sup>
Bauflächen WA2	3.271	m <sup>2</sup>
Sonderfläche	4.527	m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	15.259	m <sup>2</sup>
Fußwege	734	m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich	3.705	m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	20.285	m <sup>2</sup>
Versorgung	32	m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>72.009</b>	<b>m<sup>2</sup></b>