

**Stadt Baden-Baden**

# **Bebauungsplan „Annaberg Teil V“**

---

## **Textliche Festsetzungen**

**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

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Annaberg Teil 5“**

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen.

### **Rechtsgrundlagen**

Jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen:

- Baugesetzbuch 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 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).

## **I. TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 (§ 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 7 und 4 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

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

- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

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

- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA 2 (§ 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 7 und 4 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nur im Erdgeschoss und unterhalb des Erdgeschosses (Untergeschoss) sind gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO allgemein zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von kurörtlichen und touristischen Nutzungen.

Folgende Nutzungen sind zulässig

- Kurhäuser, Sanatorien, Ärztehäuser, Kliniken, Hotels,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit kurörtlicher Zweckbindung,
- Einzelhandelsbetriebe, deren Warenangebote auf die Bedürfnisse der Kurgäste abgestimmt sind, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den besonderen Erfordernissen des Kurbetriebes entsprechen,
- schulische Nutzungen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Größe der max. zulässigen Grundfläche (GR) sowie über die max. zulässige Traufhöhe und Firsthöhe bestimmt.

### **2.1 Größe der Grundfläche GR**

Die zu ermittelnden Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen 50 % der zulässigen Grundfläche betragen.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen werden, wenn die Geländeoberfläche dauerhaft (gemäß Festsetzung Nr. 14.6) begrünt wird, die Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone gewährleistet bleibt und die Bodenfunktion erhalten bleibt.

### **2.2 Trauf- und Firsthöhe**

Die Traufhöhe im Geltungsbereich wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut bestimmt.

Die Firsthöhe wird im Geltungsbereich durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut des Firstes bestimmt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Oberkante Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses (EG) gemäß Planeintrag auf Höhe über NN bezogen.

Die im Plan festgesetzten Höhen der Oberkanten Rohfußboden Erdgeschoss über NN dürfen nach unten und oben bis zu 0,30 Meter verändert werden.

Die max. zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe des festgesetzten Erdgeschosses (Rohfußbodenhöhe).

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

Maßgebend für die Stellung der Gebäude sind die Einträge in der Planzeichnung.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch vortretende Balkone und Treppenhäuser ist bis zu 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch vortretende Balkone und Treppenhäuser ist bis zu 2,0 m zulässig.

Die Überschreitung von Baulinie und Baugrenze durch Balkone darf in der jeweiligen Fassadenlänge maximal 5,00 m betragen. Die Summe der Überschreitungen durch Balkone und Treppenhäuser darf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen mit nicht überdachten Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m zulässig. Eine Überschreitung mit Wintergärten ist nicht zulässig.

Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten sind. Es wird insbesondere auf die Festsetzungen Nr. 6.7 und Nr. 6.8 verwiesen.

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

### **6.1 Begrenzung der Zahl der offenen Stellplätze**

Bei mehr als vier Stellplätzen auf dem Grundstück sind diese in einer erdüberdeckten Tiefgarage zusammenzufassen und über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu erschließen. Diese darf eine max. Breite von 6,0 m nicht überschreiten.

### **6.2 Vorgartenzone**

Vorgartenzonen sind in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen mit dem Index „1“ festgesetzt. In der Vorgartenzone sind Stellplätze eingeschränkt und nur als offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig.

### **6.3 Stellplätze bei talseitigen Grundstücken**

In der Vorgartenzone ist im Bereich vor den Hauptgebäuden die Anlage von oberirdischen Stellplätzen unzulässig. In den verbleibenden seitlichen Vorgartenbereichen sowie seitlich der Hauptgebäude sind offene nicht überdachte Stellplätze zulässig.

### **6.4 Stellplätze bei bergseitigen Grundstücken**

In der Vorgartenzone ist im Bereich vor den Hauptgebäuden die Anlage von oberirdischen Stellplätzen unzulässig.

In den verbleibenden seitlichen Vorgartenbereichen sind offene nicht überdachte Stellplätze als Ausnahmen 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.

### **6.5 Garagen oder Carports bei talseitigen Grundstücken**

In der Vorgartenzone sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Sie sind hier ausnahmsweise zulässig, wenn ein Abstand von mind. 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, eingehalten wird; hiervon ausgenommen ist der Vorgartenbereich direkt vor den Hauptgebäuden.

Seitlich der Hauptgebäude außerhalb der Vorgartenzone sind an einer Gebäudeseite oberirdische Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

### **6.6 Garagen oder Carports bei bergseitigen Grundstücken**

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; hiervon ausgenommen ist der Vorgartenbereich direkt vor den Hauptgebäuden.

Garagen, die in das Gelände eingreifen, sind mit einer Vegetationsschicht von mind. 10 cm Stärke zu überdecken und mindestens extensiv zu begrünen. Notwendige Anschüttungen sind dem vorhandenen Gelände weich anzugleichen.

Straßenseitige Stützmauern dürfen für die Errichtung von Garagen auf einer maximalen Länge von 6,0 m unterbrochen werden. Die der Straßenbegrenzungslinie zugewandte Seite der Garage darf maximal 1,0 m hinter die Stützmauer treten. 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.

## **6.7 Tiefgaragen bei talseitigen Grundstücken**

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudevorderkante des Hauptbaukörpers ist auf der Vorgartenfläche direkt vor den Hauptgebäuden die Anlage von Tiefgarageneinfahrten unzulässig.

## **6.8 Tiefgaragen bei bergseitigen Grundstücken**

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten. Ausnahmsweise sind auch geringere Abstände einzuhalten, wenn der Abschluss des Grundstückes zur Verkehrsfläche durch eine Stützmauer hergestellt ist.

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. 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.

## **6.9 Oberirdische Fahrradabstellanlagen**

In der Vorgartenzone ist direkt vor den Hauptgebäuden die Anlage von eingehausten und/oder überdachten oberirdischen Fahrradabstellanlagen nicht zulässig.

## **6.10 Grundstückszufahrten**

Für jedes Grundstück ist jeweils nur eine oberirdische Zufahrt in einer max. Breite von 6,0 m allgemein zulässig.

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

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

Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind ausgeschlossen.

In der Vorgartenzone gem. Festsetzung 6.2 ist 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.

In den verbleibenden seitlichen Vorgartenbereichen sowie seitlich der Hauptgebäude sind überdachte und eingehauste Fahrradabstellplätze und Müllbehälterstandplätze zulässig.

Seitlich der Hauptgebäude sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartenhütten) nicht zulässig.

Swimmingpools und Gartenteiche sind bis zu einer Größe von jeweils 30 m<sup>2</sup> zulässig.

In Vorgartenzonen gem. Festsetzung 6.2 sind Swimmingpools nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Vorgartenzone eine Mindestdiefe und Mindestbreite von jeweils 10 m aufweist.

In den rückwärtigen Grundstücksgärten einschließlich der privaten Grünflächen sind gartenbezogene Nebenanlagen (z.B. Gartenpavillons, Gartenlauben, Gerätehütten, Gewächshäuser o.Ä.) eingeschränkt zulässig: Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen ist eine gartenbezogene Nebenanlage bis zur Höchstzahl von 3 Anlagen zulässig.

Die gartenbezogenen Nebenanlagen müssen einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 10 m einhalten.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Der Versorgung dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan in der Planzeichnung keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Die erforderliche Grundfläche für diese untergeordneten Anlagen der Ver- und Entsorgung wird nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen. Aussagen über die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **9 Straßenbegrenzungslinie**

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien grenzen Straßenverkehrsflächen gegenüber Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie gegenüber Flächen anderer Nutzungen ab.

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

Die in der Planzeichnung als Leitungsrecht „Lr 1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Breite des Leitungsrechts kann abgewichen werden. Die Rechte bestehen in Führen, Unterhalten und Erneuern der entsprechenden Leitungen.

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

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Terrassen und Sitzplätzen u. Ä. bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> sowie die Anlage von Wegen sind zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind zulässig (siehe Festsetzungen Nr. 6.7 und Nr. 6.8)

In den als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum der Artenempfehlung der Liste 1 oder 2 Kleinbäume der Artenempfehlung der Liste 2 und zwei Großsträucher der Artenempfehlung der Liste 2 zu pflanzen. Bestehende Bäume und Bepflanzungen in den privaten Grünflächen können hierbei angerechnet werden.

## **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)**

### **12.1 Baumpflanzungen**

In den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grundstücksteilen sind pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche mindestens 1 Großbaum der Artenempfehlung der Liste 3 und 2 Kleinbäume und Großsträucher der Artenempfehlung der Liste 2 zu pflanzen. Bestehende Bäume und Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden.

## **12.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

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

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Bei jedem baulichen Vorhaben wie Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen ist für das Grundstück eine Untersuchung auf Vorkommen von Reptilien, insbesondere von Eidechsen bei jedem Bauantrag gesondert durchzuführen. Dies bezieht sich insbesondere auf bestehende Stützmauern.

Bei nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen sind vorlaufende Maßnahmen zum Schutz der Reptilien durchzuführen (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Die Maßnahmen sind durchzuführen, bevor bodeneingreifende Baumaßnahmen in Bereichen mit nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen der Zauneidechse begonnen werden.

## **12.4 Oberflächenbefestigung**

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist.

## **12.5 Erhalt der Stützmauern**

Die vorhandenen Stützmauer aus Natursteinen sind mit Ausnahme der Zufahrten zu Garagen und Tiefgarage und der Hauszugänge zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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

### **13.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen**

Auf der Grundlage der in Festsetzung Nr. 12.2 festgesetzten Zuordnungen der 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.

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.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

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

Die Gebäude Rotenbachtalstraße 9 bis 25 an der Nordseite sowie 2 bis 16 und 18 (neu) an der Südseite der Rotenbachtalstraße sind dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zugeordnet.

Die Gebäude Annabergstraße 2, Vincentistraße 5, Bernhardstraße 2 und 4, Sponheimstraße 2, 2a und b, 4, 4a, 6a und 6b sind dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zugeordnet. Die übrigen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dem Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 zugeordnet.

### **13.3 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

### **14.1 Grundstücksbepflanzungen**

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Kies- und Schottergärten (Schotterungen oder Bekiesungen von privaten Gartenflächen) ist nicht zulässig.

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum der Artenempfehlung der Liste 1 oder 2 Kleinbäume der Artenempfehlung der Liste 2 und zwei Großsträucher der Artenempfehlung der Liste 2 zu pflanzen. Bestehende und/oder durch andere Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Bepflanzungen können hierbei jeweils angerechnet werden. Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Flächen mit dem Index 1: „Vorgartenzone“ zu pflanzen sind, können nicht angerechnet werden.

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

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.

Wege und Zufahrten sowie zulässige Stellplätze dürfen höchstens 50 % der Vorgartenzone belegen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten (Schotterungen oder Bekiesungen von privaten Gartenflächen) ist nicht zulässig. In Vorgärten, die eine Tiefe von mindestens 3,50 m haben, ist mindestens 1 Baum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlung der Liste 2 zu pflanzen. Müllbehälterstandplätze sind zu begrünen.

- 14.3 Fläche mit dem Index 2: „Freihaltefläche Sichtbeziehung Paradies – Stiftskirche“**  
Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Sträucher und andere Bepflanzungen dürfen die Wuchshöhe von 1 m nicht überschreiten.
- 14.4 Fläche mit dem Index 3: „Freihaltefläche Sichtbeziehung Paradies – Stiftskirche“**  
Die Pflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Sträucher und andere Bepflanzung dürfen die Wuchshöhe von 4 m nicht überschreiten.
- 14.5 Fläche mit dem Index 4: Freihaltefläche Sichtbeziehung Paradies – Stiftskirche“**  
Die Pflanzung von Bäumen mit einer Wuchshöhe von mehr als 10,0 m ist nicht zulässig.
- 14.6 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen**  
Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 60 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z.B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 14.7 Fassadenbegrünung**  
Außenwände von Garagen ohne Öffnungen sind mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 15 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).**
- 15.2 Erhalt von Einzelbäumen**  
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang durch eine gleichwertige, standortgerechte Nachpflanzung entsprechend des Bestandes oder der Artenempfehlung Liste 1 zu ersetzen.
- 15.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Hecke zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke darf die Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

## **II. TEIL B - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „ANNABERG TEIL V“ (§ 74 LBO)**

### **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.

### **2 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.

## **III. TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)**

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

Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“, rechtsverbindlich seit dem 01.01.2024.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die örtlichen Bauvorschriften der o.g. Gestaltungssatzung einzuhalten.

### **2 Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gem. § 19 DSchG**

Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gemäß § 19 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Jede Veränderung am überlieferten Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist genehmigungspflichtig. Aufgrund der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Baden-Baden“ unterliegen somit alle Vorhaben einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

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

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.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 BauGB. Die in der Planzeichnung mit „E“ als „Erhaltenswerte historische Gebäude“ gekennzeichneten Gebäude und Anlagen sind dem Denkmalpflegerischen Wertepan „Innenstadt Baden-Baden“ entnommen (siehe Teil D - Hinweis Nr. 1).

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

Einzelne Gebäude und Gärten sind als Kulturdenkmal (Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen) gem. § 2 DSchG bzw. als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung) unter Denkmalschutz gestellt. Diese sind in der Planzeichnung mit dem Planeinschrieb „D“ versehen.

Bauliche Eingriffe wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes der Sachgesamtheit und ihrer Bestandteile bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung oder einer entsprechenden Zustimmung zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

## 5 Heil- und Quellenschutzgebiet Baden-Baden

Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Südbaden zum Schutze der als Heilquellen staatlich anerkannten Thermalquellen in Baden-Baden vom 01. Oktober 1969.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Rechtsverordnung zu beachten.

## IV. TEIL D : HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1. Erhaltenswerte Gebäude und Gärten

Die in der Planzeichnung als „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ mit „E“ bezeichneten Gebäude und Anlagen sind dem Denkmalspflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 entnommen.

Durch diese Bezeichnung wird darauf hingewiesen, dass 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 daher höhere Anforderungen an die Gestaltung bestehen. Insbesondere ist für diese Gebäude und bauliche Anlagen das planungsrechtliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB anzuwenden.

### 2. Artenempfehlung

#### Pflanzliste 1

Empfehlung von typischen Baumarten für Villengebiete bei Ersatzpflanzungen von zum Erhalt festgesetzten Bäumen und anderen Bäumen mit Schutz durch die Baumschutzsatzung

<i>Acer palmatum</i>	Fächer Ahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'	Scharlach-Rosskastanie, Rotblühende Rosskastanie
<i>Aesculus flava</i>	Gelbe Rosskastanie
<i>Betula papyrifera</i>	Papier-Birke
<i>Betula pendula</i> 'Youngii'	Trauer-Birke
<i>Calocedrus decurrens</i>	Weihrauchzeder
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum
<i>Cedrus libani</i>	Libanon-Zeder
<i>Celtis occidentalis</i>	Nordamerikanischer Zürgelbaum
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	Lawsons Scheinzypresse
<i>Cornus florida</i> 'Rubra'	Roter Blumen-Hartriegel
<i>Cornus kousa</i>	Japanischer Blumen-Hartriegel
<i>Cryptomeria japonica</i>	Japanische Sichelanne
<i>Davidia involucrata</i>	Taschentuchbaum
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Purpurea'	Blut-Buche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Pendula'	Hänge-Buche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Asplenifolia'	Farnblättrige-Buche
<i>Fagus sylvatica</i> 'Tricolor'	Dreifarbige Buche, Tricolor-Buche
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum, Ginkgobaum
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum
<i>Gymnocladus dioicus</i>	Geweihbaum
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum, Lampionbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie
<i>Magnolia soulangeana</i>	Tulpen-Magnolie

Paulownia tomentosa  
Phellodendron amurense  
Picea orientalis  
Prunus avium 'Plena'  
Prunus x yedoensis  
Pseudotsuga menziesii  
Pterocarya fraxinifolia  
Quercus cerris  
Quercus coccinea  
Quercus frainetto  
Quercus robur  
Sophora japonica  
Taxodium distichum  
Thuja plicata  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

Blauglockenbaum  
Amur-Korkbaum  
Orient-Fichte  
Gefüllt blühende Vogel-Kirsche  
Tokyo-Kirsche  
Douglasfichte, Douglasie  
Flügelnuss  
Zerr-Eiche  
Scharlach-Eiche  
Ungarische Eiche  
Stiel-Eiche  
Japanischer Schnurbaum  
Sumpfyzypresse  
Riesen-Lebensbaum  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

## **Pflanzliste 2**

### **Kleinbäume und Großsträucher**

#### **Kleinbäume**

Acer griseum  
Acer palmatum  
Cornus controversa  
Crataegus laevigata  
Crataegus sanguinea  
Ficus carica  
Laburnum alpinum  
Malus floribunda  
Prunus cerasifera  
Salix caprea

Zimt-Ahorn  
Fächerahorn  
Etagen-Hartriegel  
Echter Rotdorn  
Blut-Weißdorn  
Echte Feige  
Goldregen  
Zier-Apfel  
Blutpflaume  
Sal-Weide

#### **Großsträucher**

Amelanchier ovalis  
Amelanchier lamarckii  
Callicarpa bodinieri  
Cercis siliquastrum  
Cotinus coggygria Cotinus,  
Crataegus monogyna  
Forsythia x intermedia  
Hamamelis mollis  
Hydrangea paniculata  
Ilex aquifolium  
Kalmia latifolia Kalmie,  
Magnolia stellata  
Photinia fraseri  
Prunus laurocerasus  
Rhododendron  
Rosa var.  
Syringa vulgaris  
Viburnum var.

Gewöhnliche Felsenbirne  
Kupfer-Felsenbirne  
Liebesperlenstrauch  
Judasbaum  
Perückenstrauch  
Eingriffeliger Weißdorn  
Goldglöckchen  
Chinesische Zaubernuss  
Rispenhortensie  
Ilex, Stechpalme  
Berglorbeer, Lorbeerrose  
Sternmagnolie  
Glanzmispel  
Kirschlorbeer  
Rhododendron (in Sorten)  
Rosen (in Sorten)  
Flieder  
Schneeball (in Sorten)

**Pflanzliste Nr. 3**  
**Maßnahmenfläche „Am Bergschloss“**

Aesculus x carnea 'Briotii'	Scharlach-Rosskastanie, Rotblühende Rosskastanie
Aesculus flava	Gelbe Rosskastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercidiphyllum japonicum	Katsurabaum, Kuchenbaum
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fagus sylvatica 'Pendula'	Hänge-Buche
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blut-Buche
Fagus sylvatica 'Tricolor'	Dreifarbige Blut-Buche
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Phellodendron amurense	Amur-Korkbaum
Pseudotsuga menziesii	Douglasfichte, Douglasie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum