

Stadt Baden-Baden

Bebauungsplan „Annaberg Teil V“

Textliche Festsetzungen

Stand: 04.02.2026

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Begher
Dipl.-Ing. Ulf Begher

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- 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. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
- 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. Januar 2010)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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

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

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

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die übrigen Festsetzungen eingehalten sind. Es wird insbesondere auf die Festsetzungen Nr. 6.8 und Nr. 6.9 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 Fahrradstellplätze in Vorgartenzonen

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

6.8 Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche 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 Tiefgaragen-einfahrten unzulässig.

6.9 Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche 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 dies im öffentlichen Interesse steht.

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/oder eingebaute Fahrradstellplätze, Müllbehälterstandplätze) nicht zulässig.

In den verbleibenden seitlichen Vorgartenbereichen sowie seitlich der Hauptgebäude sind überdachte und/oder eingebaute Fahrradstellplätze 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 m² zulässig.

In Vorgartenzonen gem. Festsetzung Nr. 6.2 sind Swimmingpools nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Vorgartenzone eine Mindesttiefe 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 m² 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 der Baugebiete 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 sowie dem Recht, das Grundstück zu betreten.

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 m² sowie die Anlage von Wegen sind innerhalb der Privaten Grünflächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind innerhalb der Privaten Grünflächen ebenfalls zulässig (siehe Festsetzungen Nr. 6.8 und Nr. 6.9)

In den als Private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind pro angefangene 500 m² 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 Maßnahmenflächen

In den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Grundstücksteilen sind pro angefangene 200 m² 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 einer Anlockwirkung von Insekten und Fledermäusen sind die Außenbeleuchtungen insektenfreundlich nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen. Nach dem derzeitigen Stand der Technik gelten folgende Mindestanforderungen:

- Verwendung von Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin).
- Verwendung von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Insektenfreundliche Konstruktion der Leuchtengehäuse (Staubdicht, d.h. dicht gegen Eindringen von Insekten, Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C).

- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale.
- Einsatz von Zeit oder Sensor gesteuerten Abschaltvorrichtungen (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dimmfunktionen, etc.)

12.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Lebensstätten der nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützter Tierarten

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

12.3.1 Maßnahmen bei baulichen Vorhaben wie Rückbau oder Errichtung

Abzubrechende Bestandsgebäude bzw. Gebäudeteile müssen vorab auf gebäudebewohnende geschützte Tierarten (z.B. Haussperlinge, Hausrotschwanz, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse) überprüft werden. Werden Hinweise auf geschützte Arten gefunden, sind die Abrisszeiten und ggf. weitergehende notwendige Maßnahmen (z.B. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten im nahen Umfeld, ökologische Baubegleitung) mit der Unteren Naturschutzbehörde in Abhängigkeit der für die jeweilige Art zu beachtenden Schutzzeiten abzustimmen.

12.3.2 Maßnahmen bei Eingriffen in bestehende Natursteinmauern

Bei unvermeidbaren Eingriffen in bestehende Natursteinmauern bedarf es vorab einer artenschutzrechtlichen Untersuchung durch einen Sachverständigen, insbesondere auf mögliche Vorkommen geschützter Eidechsen. Werden Hinweise auf geschützte Arten gefunden, sind ggf. weitergehende notwendige Maßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkungen, sonstige Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten im nahen Umfeld, ökologische Baubegleitung) mit der Unteren Naturschutzbehörde, in Abhängigkeit der für die jeweilige Art zu beachtenden Schutzzeiten, abzustimmen.

12.3.3 Maßnahmen bei spiegelnden Fassaden, Fenstern oder sonstigen Verglasungen

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an spiegelnden Fassaden, Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:

- Glasflächen sind grundsätzlich mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird.
- Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden.

12.3.4 Maßnahmen bei der Errichtung von Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte

Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte, Pools etc. sind so zu errichten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z. B. durch entsprechende Sicherungen oder Wiederausstiegshilfen.

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. 13.2 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 schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter 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 m² 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. Hierunter fallen z.B. Bäume und Bepflanzungen auf den als Private Grünfläche gem. Festsetzung Nr. 11 festgesetzten Grundstücksflächen.

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 Sichtachse 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 Sichtachse 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 Sichtachse 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 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (unterirdischen baulichen 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 m² innerhalb des Plangebietes auf jeweils 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Für Wohnungen kleiner 40 m² (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 Werteplan „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. In der Planfassung sind diese Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG (Gebäude, Einfriedung) und Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG (Garten, Grünfläche) auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und mit dem Planeinschrieb „D“ versehen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützten Kulturdenkmale:

Brunnentrog Annabergstraße

Bernhardstraße 30

Rotenbachtalstraße 6, 8 9,10, 11/13, 14, 25

Brunnentrog neben Scheibenstraße 18

Sponheimstraße 2

Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet wird am nördlichen Rand von einer Archäologischen Denkmalfläche tangiert mit folgenden denkmalrelevanten Objekten: Mesolithische Freilandstation, römische Siedlung Aquae sowie merowingerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. ADAB-Id. 99325225), geschützt nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG). Die Abgrenzung der Archäologischen Denkmalfläche ist in der Planfassung nachrichtlich dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, „Annaberg Teil V“ liegen die Fläche der Seufzerallee sowie die Fläche des westlichen Teilabschnitts der Rotenbachtalstraße innerhalb der nach § 2 DSchG geschützten Archäologischen Denkmalfläche mit den o.g. denkmalrelevanten Objekten

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 Denkmalpflegerische 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende im Sinne von § 172 BauGB erhaltenswerte historischen Gebäude und Einfriedungen:

Annabergstraße 7a / 9

Bernhardstraße 2, 4,

Rotenbachtalstraße 15, 19, 21, 23,

Scheibenstraße 13, 15

Sponheimstraße 4, 4a, 6/6 b, 6a,

2. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

3. Umgebungsschutz in der Sichtachse der Wasserkunstanlage „Das Paradies“

Hochbaumaßnahmen innerhalb der wertgebenden Sichtachse der Wasserkunstanlage „Das Paradies“ sind nach § 15 Abs. 3 DSchG verfahrenspflichtig: Bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

4. Abwasserbeseitigungsanlagen

Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der Stadt Baden-Baden (Abwassersatzung – AbwS), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Weitere Auflagen und Bedingungen, insbesondere zum Wohle der Allgemeinheit, bleiben vorbehalten.

5. Artenempfehlung

Pflanzliste 1

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

nie	Acer palmatum	Fächer Ahorn
	Acer rubrum	Rot-Ahorn
	Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Rosskastanie, Rotblühende Rosskastanie
	Aesculus flava	Gelbe Rosskastanie
	Betula papyrifera	Papier-Birke
	Betula pendula 'Youngii'	Trauer-Birke
	Calocedrus decurrens	Weihrauchzeder
	Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
	Cedrus libani	Libanon-Zeder
	Celtis occidentalis	Nordamerikanischer Zürgelbaum
	Chamaecyparis lawsoniana	Lawsons Scheinzypresse
	Cornus florida 'Rubra'	Roter Blumen-Hartriegel
	Cornus kousa	Japanischer Blumen-Hartriegel
	Cryptomeria japonica	Japanische Sichelanne
	Davidia involucreta	Taschentuchbaum
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blut-Buche
	Fagus sylvatica 'Pendula'	Hänge-Buche
	Fagus sylvatica 'Asplenifolia'	Farnblättrige-Buche
	Fagus sylvatica 'Tricolor'	Dreifarbige Buche, Tricolor-Buche
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum, Ginkgobaum	

Gleditsia triacanthos
Gymnocladus dioicus
Koelreuteria paniculata
Liquidambar styraciflua
Liriodendron tulipifera
Magnolia kobus
Magnolia soulangeana
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

Lederhülsenbaum
Geweißbaum
Blasenbaum, Lampionbaum
Amberbaum
Tulpenbaum
Kobushi-Magnolie
Tulpen-Magnolie
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
Rhododendron
Rosa var.

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

Syringa vulgaris
Viburnum var.

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