

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

**Begründung  
vom 20.10.2023**



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

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
mail@planungsgruppeDa.de

INHALT	SEITE
<b>1. Ziel der Gestaltungssatzung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeine Zielsetzung .....	1
1.2 Vorgehensweise – vier Gestaltungssatzungen für die historischen Villengebiete .....	2
<b>2. Die historischen Villengebiete von Baden-Baden.....</b>	<b>4</b>
2.1 Die Villengebiete als Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte .....	4
2.2 Die vier historischen Villengebiete von Baden-Baden.....	4
<b>3. Strategien zum Schutz und Erhalt des historischen Villengebietes Annaberg .....</b>	<b>6</b>
3.1 Schutz durch Erhaltungssatzung .....	7
3.2 Schutz durch Bebauungspläne.....	10
3.3 Schutz durch Denkmalrecht .....	12
3.4 UNESCO-Welterbestätte.....	14
3.5 Schutz durch Gestaltungssatzung .....	16
3.6 Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023 .....	17
<b>4. Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ ..20</b>	<b>20</b>
4.1 Grundsätze und Ziele .....	20
4.2 Leitbild der baulichen Gestaltung für die historischen Villengebiete („Baufibel“) .....	21
4.3 Gestalttypologie und Gestaltmerkmale Villengebiet Annaberg .....	22
4.4 Gestaltungskonzept für die Gestaltungssatzung.....	24
4.5 Grundsätze für die Örtlichen Bauvorschriften / Vereinfachter Gebäudegrundtyp .....	31
<b>5. Die Örtlichen Bauvorschriften im Einzelnen .....</b>	<b>34</b>
5.1 Geltungsbereich .....	36
5.2 Verhältnis zu den Bebauungsplänen und anderen Rechtsvorschriften .....	40
5.3 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung.....	45
5.4 Baukörper .....	47
5.5 Fassadengestaltung .....	51
5.6 Fenster und Türen.....	56
5.7 Dächer .....	60
5.8 Dachaufbauten.....	64
5.9 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen .....	65
5.10 Einfriedungen .....	69
5.11 Stützmauern.....	71
5.12 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen .....	73
5.13 Werbeanlagen und Automaten .....	75
5.14 Technische Anlagen.....	77
5.15 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung .....	79
5.16 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen .....	87
5.17 Ordnungswidrigkeiten.....	89
5.18 Inkrafttreten .....	89



## **1. Ziel der Gestaltungssatzung**

### **1.1 Allgemeine Zielsetzung**

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 des UNESCO-Welterbes.

Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Villengebiete waren 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. Das Leitbild dient als Entscheidungs- und Beratungshilfe bei anstehenden Bauvorhaben, ist aber nicht rechtsverbindlich (siehe Kap. 4.2).

Es hat sich nun gezeigt, dass bei Um- und Ersatzbauten der Schutz der äußeren Gestalt nicht ausreichend gesichert werden kann und daher rechtlich verbindliche gestalterische Vorgaben erforderlich sind. Um den Schutz der vorhandenen Strukturen und Gestaltungselemente zu gewährleisten und eine eingepasste Weiterentwicklung bei Neubauten sicher zu stellen, sollen durch Gestaltungssatzungen örtliche Bauvorschriften für die historischen Villengebiete erlassen werden. Als Grundlage für die örtlichen Bauvorschriften dient das o.g. „Leitbild der baulichen Gestaltung“.

Rechtliche Grundlage für die Gestaltungssatzung ist § 74 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg: Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen - 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 im Rahmen dieses Gesetzes.

Der Erlass dieser Gestaltungssatzung ist Bestandteil einer Gesamtstrategie zum Schutz und zum Erhalt der bedeutendsten historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden. Durch die Aufnahme als Weltkulturerbe 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.

Ziel der Satzung ist es, den Charakter und das besondere städtebauliche und stadtgestalterische Erscheinungsbild der Villengebiete zu bewahren und eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen.

## **1.2 Vorgehensweise – vier Gestaltungssatzungen für die historischen Villengebiete**

Es ist vorgesehen, für alle historischen Villengebiete Gestaltungssatzungen nach einheitlichen Kriterien aufzustellen.

Für die historischen Villengebiete bestehen größtenteils rechtswirksame Bebauungspläne, in denen zum einen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen sind, zum anderen enthalten die Bebauungspläne in der Regel auf Grundlage von § 74 LBO auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen. Eine Analyse dieser örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen ergab, dass sie zum einen sehr unterschiedlich sind, zum anderen wesentliche Ziele des „Leitbildes der baulichen Gestaltung“ für die historischen Villengebiete nur ungenügend bzw. gar nicht enthalten.

Als Ergebnis dieser Betrachtungen sollen nun Gestaltungssatzungen für alle historischen Villengebiete von Baden-Baden nach einheitlichen Kriterien mit einheitlichen Zielsetzungen erstellt werden. Hauptsächliches Ziel dieser Gestaltungssatzungen ist es, die Inhalte und Empfehlungen des Gestaltungsleitbildes für alle historischen Villengebiete in vergleichbarer Form in verbindliche bauordnungsrechtliche Vorschriften umzusetzen. Die einzelnen Vorschriften sollen dabei soweit möglich vereinheitlicht werden 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 am Ende vorliegenden Gestaltungssatzungen sollen auch bei Vorhaben die Genehmigungsverfahren erleichtern, da dann ein eingeübter und vergleichbarer Maßstab in den Baugenehmigungsverfahren angewendet werden kann.

### **Ersetzen der bisherigen örtlichen Bauvorschriften**

Die nun zu erstellenden Gestaltungssatzungen für die verschiedenen Villengebiete in Baden-Baden sollen die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen ersetzen. Daher war es erforderlich, die neuen örtlichen Bauvorschriften mit den bisherigen Bauvorschriften abzugleichen und zu harmonisieren. Dazu wurden die vorliegenden örtlichen Bauvorschriften verglichen und dahingehend geprüft, ob sie in die neuen Gestaltungssatzungen übergeführt werden können. Diese Vorgehensweise dient auch der Rechtssicherheit, da damit gewährleistet ist, dass die Neufassungen der örtlichen Bauvorschriften auf den bisherigen Regelungen aufbauen und mit den planungsrechtlichen Festsetzungen in Einklang stehen.

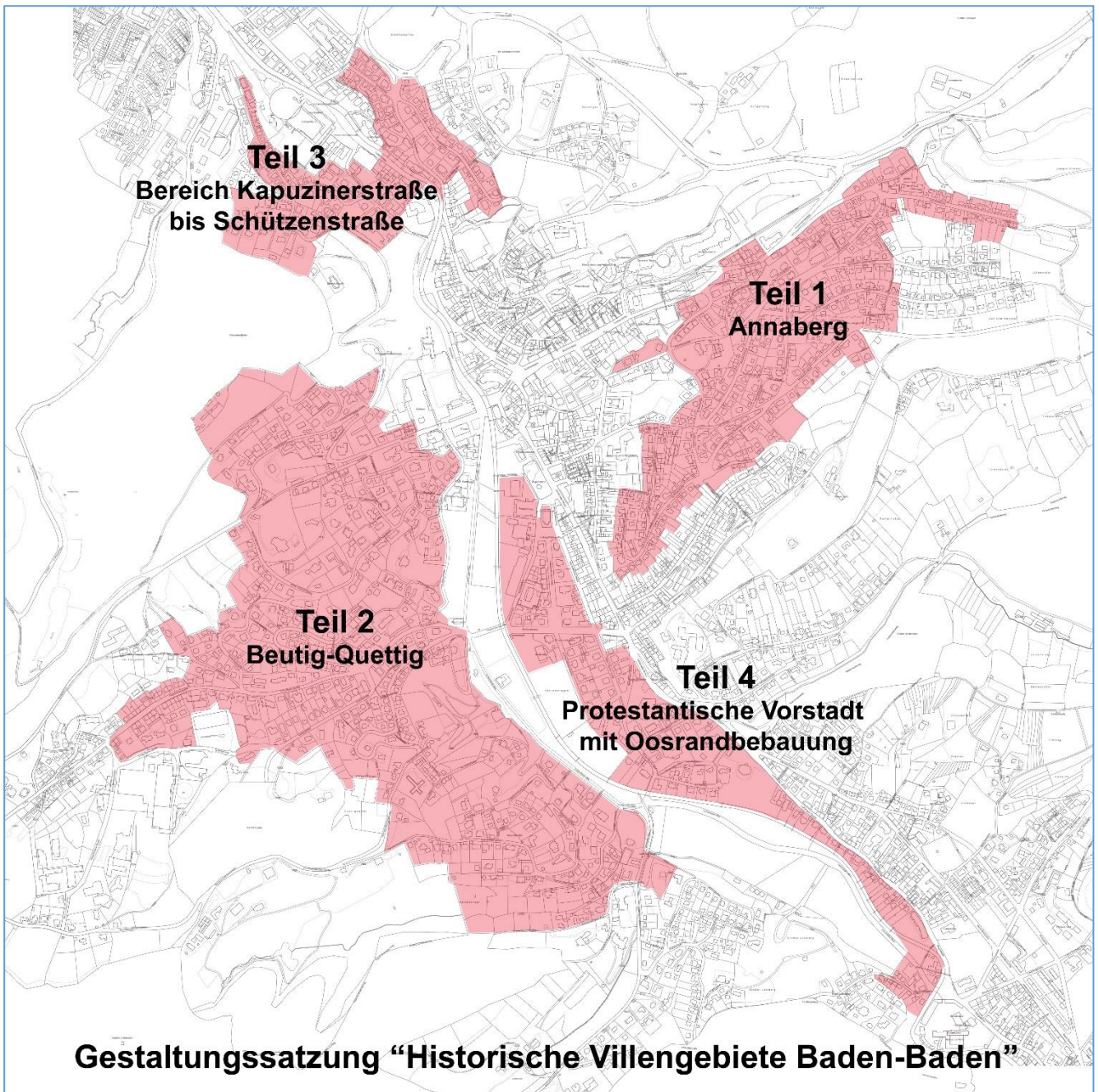
Die örtlichen Bauvorschriften sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen auf Grundlage von § 74 LBO jeweils als separat identifizierbarer Teil B bzw. Teil II der schriftlichen Festsetzungen enthalten. Dadurch wird es möglich, dass die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen durch Beschlüsse der Stadt aufgehoben werden können, ohne dass ein Änderungsverfahren für den jeweiligen Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen Inhalten durchgeführt werden muss.

### **Getrennte Aufstellungsverfahren für vier Gestaltungssatzungen**

Satzungstexte sollen in Form von vier Gestaltungssatzungen in getrennten Aufstellungsverfahren für die vier räumlich getrennten Geltungsbereiche Annaberg, Beutig-Quettig, Bereich Kapuziner Straße-Lessingstraße bis Schützenstraße und Protestantische Vorstadt mit Oosrandbebauung entlang der Lichtentaler Straße erlassen werden. Durch die vier Gestaltungssatzungen werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen jeweils ersetzt.

Die Geltungsbereiche umfassen jeweils in sich geschlossene Villengebiete mit teilweise unterschiedlichen Charakteristika – siehe hierzu Kap. 2. Die vier Villengebiete sind insgesamt durch viele gestalterische Gemeinsamkeiten geprägt und bilden ein harmonisches Ganzes. Durch die Aufteilung in vier Geltungsbereiche wird aber ermöglicht, ggf. auf Besonderheiten der einzelnen Gebiete einzugehen oder gebietsbezogene formale Verfahrensvorschriften zu beachten.

In der nachfolgenden Karte werden die konzipierten Geltungsbereiche der vier Teile der Gestaltungssatzung „Historische Villengebiete Baden-Baden“ dargestellt.



*Konzipierte Geltungsbereiche der Gestaltungssatzungen für die historischen Villengebiete in Baden-Baden – Stand 20.10.2023*

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

Für das unter einem hohen Entwicklungsdruck stehende Villengebiet „Annaberg“ wird als erste Satzung die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ aufgestellt.

Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zur Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ und mit deren Rechtsverbindlichkeit treten die bisherigen örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Satzung außer Kraft (siehe hierzu § 2 Abs. 2 sowie Kap. 5.2). Dies umfasst die Bebauungspläne „Annaberg Teil 1“, „Annaberg Teil 2“, „Annaberg Teil 3“, „Annaberg Teil 4“ und „Vincentistraße“ (siehe hierzu § 2 Abs. 2 sowie Kap. 5.2).

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Annaberg Teil 5“ kann die Neufassung der örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

## **2. Die historischen Villengebiete von Baden-Baden**

### **2.1 Die Villengebiete als Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte**

Seit Sommer 2014 stand Baden-Baden gemeinsam mit zehn weiteren europäischen Kurstädten unter dem Titel „Great Spas of Europe“ auf der Tentativliste der UNESCO. Im Januar 2019 reichten die Great Spas of Europe den transnationalen seriellen Welterbeantrag im UNESCO-Welterbezentrum in Paris ein. Unter dem Begriff „Great Spas of Europe“ (Bedeutendste Kurstädte Europas) 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.

2021 wurde Baden-Baden als Teil der transnationalen Stätte „Die Bedeutenden Kurstädte Europas“ in die UNESCO-Welterbeliste 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“). 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 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 qualitativ hochwertiger Architektur auf und gibt so eindrucksvoll Zeugnis von der Zusammengehörigkeit von Kuranlagen und repräsentativem Wohnen, auch als Ort des gesellschaftlichen Lebens.

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 Baden-Baden wurde durch die Verlagerung und den systematischen Ausbau des neuen Kurgebiets westlich der Oos und der Ausgestaltung der Oosauen zum Landschaftspark - zunächst für die Kuranlagen - die Natur in die Stadt einbezogen. Baden-Baden wurde ein mondäner Kurort, der internationales Publikum anzog. Das saisonale Publikum verlangte bald nach privaten Beherbergungsmöglichkeiten an exklusiven Standorten, die ebenso in freier Natur liegen sollten.

Dazu bot sich die Wohnform der Villa an. In einer Villa zu wohnen bedeutete, nicht in einem Stadthaus innerhalb der Stadt(mauern) zu leben, sondern in der freien Landschaft. Zu jeder Villa gehörte die Natur in Form des Englischen Landschaftsparks als gestaltete Naturlandschaft. Die herrschaftlichen Anwesen wurden repräsentativ gestaltet und boten so genügend Platz und Hintergrund für das private und gesellschaftliche Leben von Adel und Großbürgertum mit großer Familie, Personal und oft auch längerfristig unterzubringendem Besuch von Verwandtschaft oder Geschäftsfreunden.

### **2.2 Die vier historischen Villengebiete von Baden-Baden**

In Baden-Baden konzentrierte sich diese Entwicklung auf vier Villengebiete. Diese werden im Folgenden entsprechend der historischen Entwicklung beschrieben.

#### **Villengebiet Beutig-Quettig**

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.

Die Villen waren zuerst Mietvillen als luxuriöser Wohnsitz der regelmäßig wiederkehrenden Gäste. Mit dem Erfolg der Kurstadt ließ sich auch zunehmend eine gehobene Klientel mit entsprechendem



Einkommen dauerhaft nieder. So bot das Villengebiet Beutig-Quettig bald die repräsentative Kulisse für das internationale Gesellschaftsleben des Adels und des höheren Bürgertums.

Die ersten Villen oder Landhäuser wurden oberhalb der Kuranlagen an der heutigen Kaiser-Wilhelm-Straße noch im Stil des Klassizismus errichtet. Die Mehrzahl der Villen entstand erst ab 1870 in der Architektursprache des Historismus, errichtet von internationalen Architekten. Und so finden sich hier Villen im neoromantischen Stil (Schloss Solms), im Stil der Neorenaissance und des Neobarocks und in der betont repräsentativen Formensprache des wilhelminischen Stils (Villa Sirius).

Das Villengebiet Beutig-Quettig spiegelt heute sehr authentisch das Idealbild der Villenlandschaft des 19. Jahrhunderts wider. Das Gebiet mit den geschwungenen Straßenführungen, den teilweise sehr großen Villengrundstücken und den unterschiedlichen Villen aus verschiedenen Bauepochen dokumentiert die Idee einer mit der Landschaft verbundenen Villenlandschaft.

### **Protestantische Vorstadt mit Oosrandbebauung**

Das Villengebiet der Protestantischen Vorstadt („Lichtentaler Vorstadt“) wurde ab 1860 in völlig anderer Form entwickelt. Nach den städtebaulichen Prinzipien der Gründerzeit wurde auf dem ebenen Gelände ein strenger geometrischer Stadtgrundriss angelegt. Die Reihen der Villen bilden geschlossene Straßenräume, betont durch deren alleeartige Gestaltung. Die evangelische Stadtkirche am Augustaplatz steht als Solitär und bildet den Achsenblickpunkt des Viertels. Der Großteil der Villen wurde in den 1870er/1880er Jahren errichtet. So ist hier ein hochwertiges geschlossenes gründerzeitliches Villenquartier als eine weitere Wohnform der Kurstadt des 19. Jahrhunderts erhalten.

Die Lichtentaler Straße bis zum Kloster Lichtental war als Hauptverbindung zwischen Altstadt und Kloster in Teilen schon 1820/30 mit Bauten bestanden. Die Straße erhielt zwischen 1872 und dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges ihr bis heute in erheblichen Teilen erhaltenes Gesicht. Die ältere Bausubstanz wurde in dieser Zeit durch den Bau stattlicher Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit, des Historismus und vereinzelt auch des Jugendstils fast vollständig überformt. Die Lichtentaler Straße ist bis heute durch Bauten des späten 19. Jahrhunderts geprägt.<sup>1</sup>

### **Villenquartier Schützenstraße / Lessingstraße / Kapuzinerstraße**

Das kleine Villenquartier an der Schützenstraße entstand an der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert am nördlichen Stadteingang in Nachbarschaft des 1895 neu gebauten Bahnhofs. Die Villen sind von kleineren Grundstücken umgeben. Es finden sich hier Bauformen des Historismus und der Reformarchitektur. Auf der gegenüberliegenden Hangseite oberhalb des Bahnhofs entstand entlang von Albrecht-Dürer-, Hoch-, Kapuziner- und Lessingstraße ein weiteres kleines Villengebiet. Die historische Bebauung der Hochstraße besteht aus mehreren Wohnhäusern die vor allem im Sinne von Jugend-, Schweizerhaus oder Reformstil gestaltet sind.

### **Villengebiet Annaberg**

Für dieses Villengebiet 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. Aufbauend auf den schon vorhandenen Steigstraßen wurden neue der Topographie kurvig angepasste Fahrstraßen sowie mehrere Staffeln angelegt.

Mit der 1922-1925 nach Plänen Max Laegers geschaffenen Wasserkunstanlage „Paradies“ erhielt das Gebiet zudem eine bedeutende Garten- und Wohnanlage und dadurch eine exklusive städtebauliche Qualität.

Die hier 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. Die historische Bebauung ist daher geprägt durch Villen und Landhäuser im Stil der Reformarchitektur. Besonders ist hier die Villa Fieser des Architekten Riemerschmidt hervorzuheben. 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.

---

<sup>1</sup> Dr. A. Kaiser – Denkmalpflegerischer Werteplan Baden-Baden in der Fassung vom 20.10.2023

Das Villengebiet Annaberg entstand zwar im Wesentlichen erst im 20. Jahrhundert, ist jedoch ein wichtiger Bestandteil der historischen Stadtlandschaft der Kurstadt Baden-Baden. Es dokumentiert, dass die städtebauliche Idee der mondänen Kurstadt des 19. Jahrhunderts weiterhin die Stadtentwicklung prägte. Die Architektur, das Straßenbild und das Straßengefüge dokumentieren ein gehobenes Wohnviertel des beginnenden 20. Jahrhunderts. Mit dem Annaberg wurde an die Idee der Villengebiete des 19. Jahrhunderts mit einem flächendeckenden Repräsentationscharakter sowie einer engen Verzahnung mit der umgebenden freien Landschaft angeknüpft. Die Idee wurde aber an die gesellschaftlichen Veränderungen des 20. Jahrhunderts angepasst.

Die vier historischen Villengebiete bilden einen wesentlichen Bestandteil der Kurstadt des 19. Jahrhunderts, daher sind diese Gebiete größtenteils Bestandteil der Kernzone („Property“) des UNESCO-Welterbes „The Great Spa Towns of Europe“ („Die Bedeutenden Kurstädte Europas“). Die Randbereiche der Villengebiete liegen in der Pufferzone („Buffer Zone“) der Welterbestätte.

### **3. Strategien zum Schutz und Erhalt des historischen Villengebietes Annaberg**

Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz der historischen Villengebiete sind mit unterschiedlicher Intensität seit 40 Jahren im Fokus der stadtplanerischen Überlegungen und Aktivitäten der Stadt Baden-Baden. Seit den 1980er Jahren wurden sukzessiv die verfügbaren Rechtsinstrumente genutzt, um die bauliche Entwicklung in den historischen Villengebieten im Sinne der Erhaltung der Gestaltqualitäten zu sichern. In den 1980er Jahren wurden mit Erhaltungssatzungen nach § 39h BBauG (Bundesbaugesetz) erste Schritte zum Schutz und zum Erhalt der historischen Villengebiete eingeleitet. Ende der 1980er Jahre wurde begonnen, Bebauungspläne für die Villengebiete aufzustellen.

Das Baugeschehen der letzten Jahrzehnte hatte trotz der schon bestehenden Instrumente teilweise Störungen im Erscheinungsbild der historischen Villengebiete hinterlassen, daher waren weitere Schritte zum Schutz dieser stadtbildprägenden Gebiete notwendig. Es war erforderlich geworden, eine Gesamtstrategie für einen umfassenden Schutz der historischen Bebauung zu entwickeln.

#### **Strategischer Entwicklungsplan Baden-Baden 2020**

Mit dem Strategischen Entwicklungsplan 2020 wurden diese Ziele bestätigt: *Die Hanglagen am Annaberg und Beutig-Quettig besitzen unter den zahlreichen Baden-Badener Hanglagen eine besondere städtebauliche Bedeutung. Die stadtbildprägenden Hanglagen sind in ihren Grundstrukturen vor Fehlentwicklungen zu schützen. Eine Nachverdichtung der bebauten Hanglagen ist nur im Kontext mit den architektonischen und städtebaulichen Strukturen zu betrachten. Die vorhandene Formensprache und Maßstäblichkeit muss respektiert werden, auch wenn eine neue Architektursprache gewählt wird. Neu- bzw. Umbauten sind nicht als Einzelvorhaben, sondern als Bestandteil des gewachsenen Bildes, vor allem auch in ihrer talseitigen Wirkung, zu beurteilen.*<sup>2</sup>

In Anbetracht der hochwertigen Besonderheit der erhaltenen historischen Villengebiete mit ihren vielfältigen hochrangigen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten sind folgende Strategieziele aus dem Strategischen Entwicklungsplan 2020 zutreffend: *Die städtebauliche Qualität ist zu erhalten und zu stärken. Das historisch gewachsene Stadtbild ist zu bewahren und zeitgemäß und denkmalgerecht weiterzuentwickeln. Charakteristische Hanglagen sind zu bewahren und qualitativ hochwertig zu entwickeln*<sup>3</sup>. *Um die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der Stadt in die Zukunft zu entwickeln, werden gestalterische Standards definiert.*<sup>4</sup>

*Zur Umsetzung dieser Ziele sollen die zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente konsequent eingesetzt und ergänzende informelle Instrumente, wie zum Beispiel den Gestaltungsbeirat, genutzt werden.*

---

<sup>2</sup> Strategischer Entwicklungsplan Baden-Baden 2020 - Strategieziel 3.6.2

<sup>3</sup> Strategieziele – Prinzip 5

<sup>4</sup> Strategieziel 3.6.2

*Sofern erforderlich, ist eine Ergänzung bzw. Aktualisierung des Planungsrechts durch die Aufstellung bzw. Überarbeitung von Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen in bebauten, städtebaulich sensiblen Bereichen vorzunehmen.*

*Für besonders empfindliche städtebauliche Bereiche werden neue informelle Instrumente - Rahmenkonzepte, Richtlinien - eingesetzt, die für die jeweilige Aufgabenstellung Leitbilder formulieren und somit das rechtliche Instrumentarium ergänzen. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung.*

Mit der am 24. Juli 2021 erfolgten Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste ist nun zusätzlich die besondere Verpflichtung verbunden, die Welterbestätte zu schützen, zu erhalten, an die kommenden Generationen weiterzugeben und der Öffentlichkeit zu vermitteln.

### **Instrumente zum Schutz und zum Erhalt der historischen Villengebiete:**

Folgende Instrumente stehen zur Verfügung und wurden in folgender zeitlicher Reihenfolge für die historischen Villengebiete genutzt:

- Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB (seit 1989)
- Bebauungspläne auf Grundlage des BauGB (seit 1988)
- Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Landesbauordnung, bisher integriert in die Bebauungspläne (siehe hierzu Kap. 5.2.2)
- Denkmalrechtliche Vorschriften auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes
- Der Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ (seit 2018 bis 2023)

Der Erlass der Gestaltungssatzungen für die historischen Villengebiete und nun als erster Schritt die Gestaltungssatzung für das Villengebiet Annaberg ist Teil dieser Gesamtstrategie zum Schutz und zum Erhalt der historischen Villengebiete der Kurstadt. Dabei sollen unter anderem die bisher in den einzelnen Bebauungsplänen enthalten örtlichen Bauvorschriften zusammengefasst werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Instrumente, die für das Villengebiet Annaberg vorliegen, aufgeführt und erläutert.

### **3.1 Schutz durch Erhaltungssatzung**

Als erster Schritt zum Schutz und Erhalt der Gestaltqualitäten der Villengebiete wurden schon in den 1980er Jahren Erhaltungssatzungen nach § 39h BBauG erlassen.

Die überwiegenden Teile des Villengebietes Annaberg liegen im Geltungsbereich der 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.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

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 Ge-

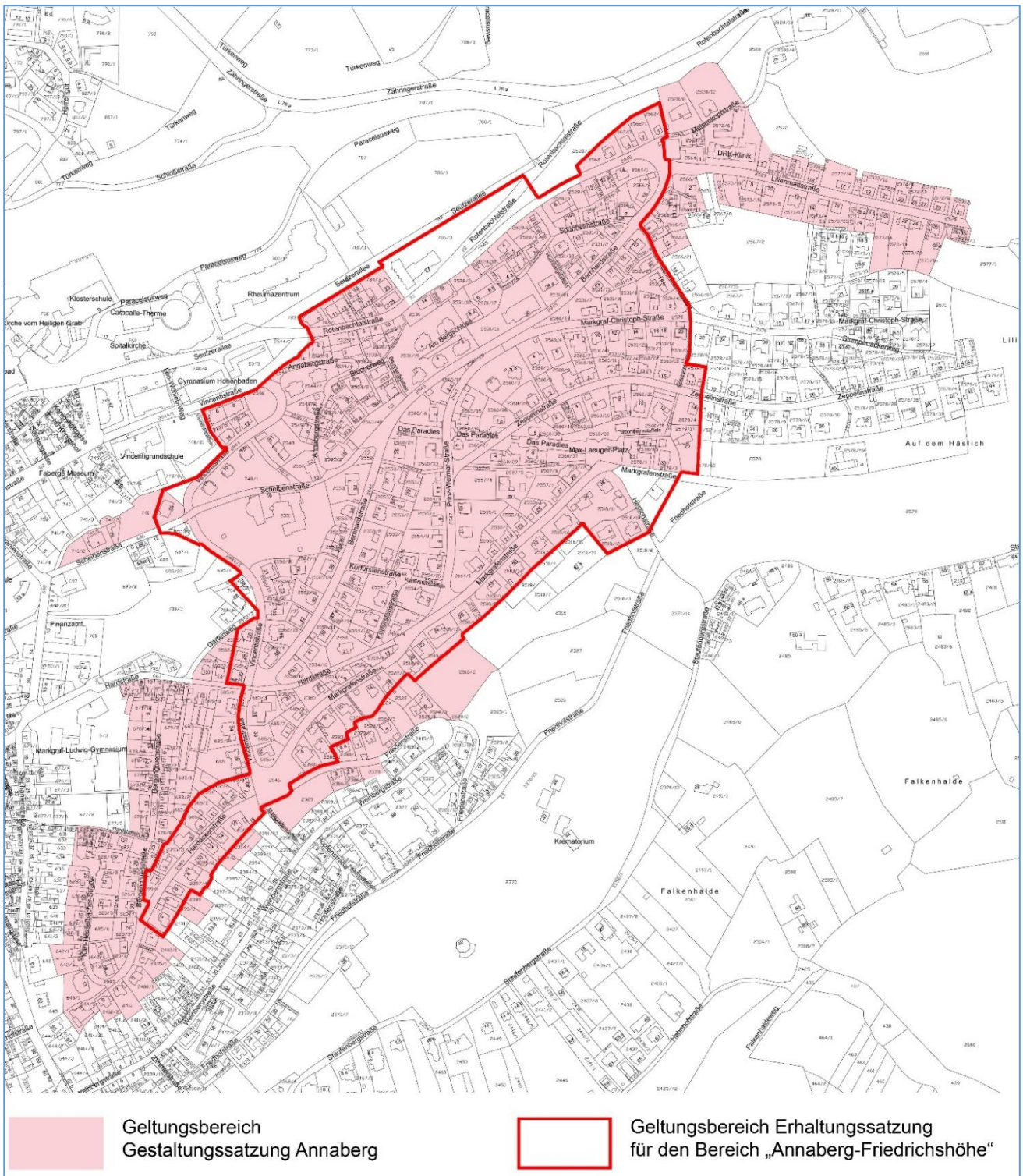
stalt bedarf auch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Dies schließt auch die Änderung baulicher 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 für das Villengebiet Annaberg von 20.10.2023 herangezogen werden.



*Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ – Rechtskraft seit 8. Januar 1989*

Außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ liegt der größte Teil des Bebauungsplans Annaberg Teil 4 sowie die Bereiche Hardäckerstraße und Bergengrünstraße. Da der Bereich des Bebauungsplans Annaberg Teil 4 auch außerhalb der Gesamtanlage liegt, haben die Gebäude hier keinen Schutzstatus – mit Ausnahme der Kulturdenkmale. Die Abgrenzung der Gesamtanlage ist in Kap. 3.3 dargestellt.

Der Bereich des Bebauungsplans Annaberg Teil 5 liegt außerhalb der Gesamtanlage (siehe Kap. 3.1), somit sind Gebäude hier nur durch die bestehende Erhaltungssatzung geschützt.

Das Verhältnis zwischen der Gestaltungssatzung „Annaberg“ und der Erhaltungssatzung kann wie folgt definiert werden: Auf Grundlage der Erhaltungssatzung können bauliche Maßnahmen im Einvernehmen mit den Erhaltungszielen genehmigt werden. Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung bilden dann die konkreten Vorgaben, die bei der Realisierung der baulichen Maßnahmen einzuhalten sind (siehe hierzu Kap. 5.2.5).

Teilflächen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Annaberg“ liegen außerhalb der Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ und auch außerhalb der Gesamtanlage. Dies bedeutet, dass die Schutzmöglichkeiten des Denkmalrechts oder der Erhaltungssatzung nicht gegeben sind. Auch in diesem Fall ist die Gestaltungssatzung auf Grundlage von § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung anzuwenden, da die Anwendung der Gestaltungssatzung keine Erhaltungssatzung voraussetzt.

### **3.2 Schutz durch Bebauungspläne**

Als weiteres Rechtsinstrument, mit welchem die Villengebiete geschützt werden sollten, wurden seit den 1990er Jahren Bebauungspläne aufgestellt.

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Annaberg“ bestehen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

Die qualifizierten Bebauungspläne „Annaberg Teil 1“ (Rechtskraft 21.03.2003), „Annaberg Teil 2“ (31.07.1998), „Annaberg Teil 3“ (25.05.2000), „Annaberg Teil 4“ (10.01.2000), „Vincentistraße“ (25.05.1990). Schon 1961 wurde der nicht qualifizierte einfache Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße – Straßen- u. Baufluchtenplan“ (1961) mit einfachem Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße – Gestaltungsplan“ (1961) erstellt.

Der Bebauungsplan Annaberg Teil 5 befindet sich in Aufstellung.

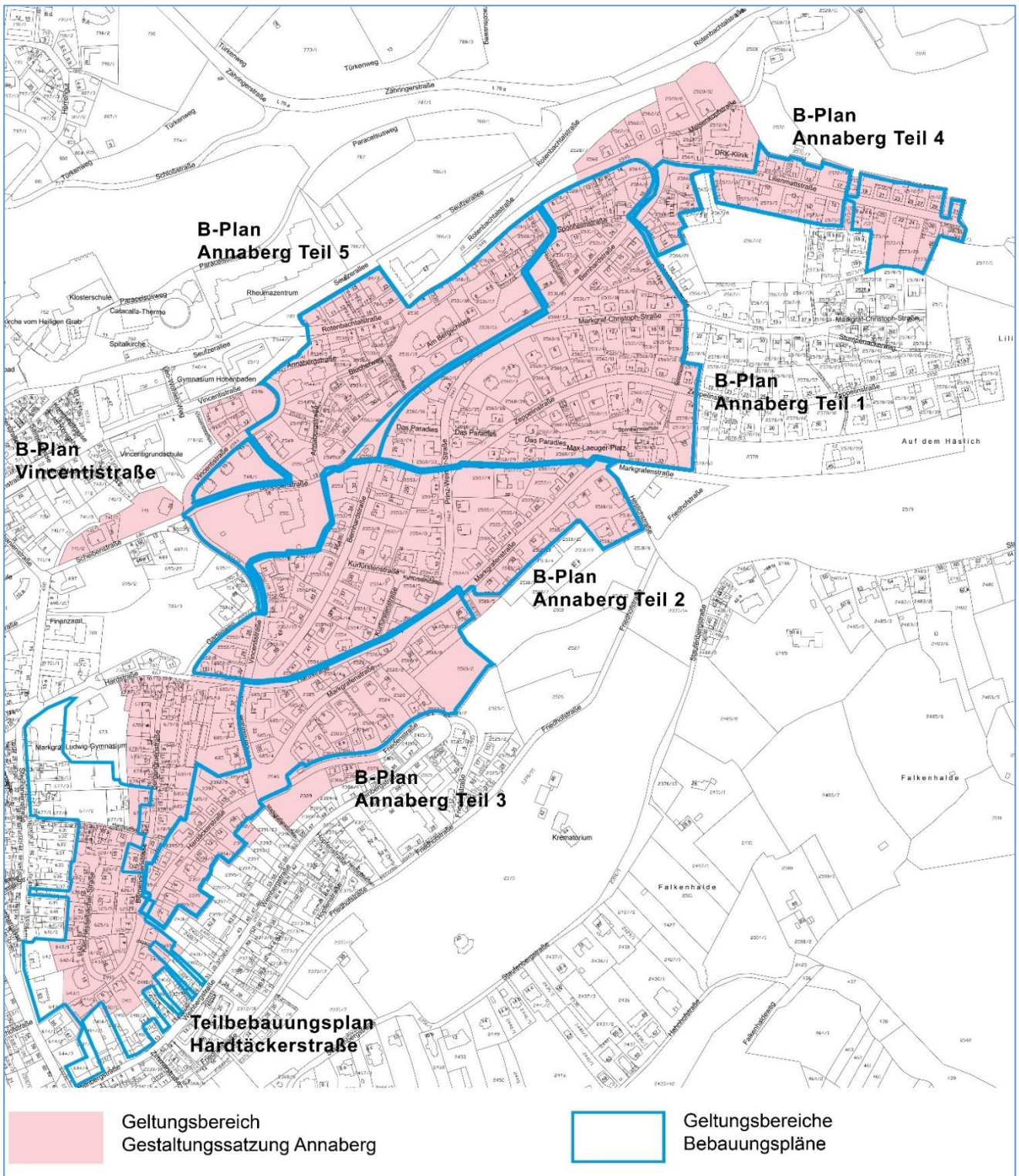
Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Vorgaben zur Bebauungsstruktur festgelegt, also Regelungen zu den Baukörpern, zur Gebäudekubatur wie Höhe und Breite oder zur Positionierung auf dem Grundstück. Es sind bodenrechtliche Vorgaben, die vor allem die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks regeln.

Die aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Annaberg“ mit ihren jeweiligen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sind insgesamt geeignet, die städtebauliche Struktur und den städtebaulichen Gebietscharakter der Villengebiete zu erhalten. Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit der Baukörper, der Gebäudekubatur wie Höhe und Breite oder zur Positionierung auf dem Grundstück werden die Ziele zur Bebauungsstruktur im Sinne des Gestaltungskonzeptes gesichert. Die bestehenden Bebauungspläne leisten einen wesentlichen Beitrag zum Schutz der Villengebiete, da städtebaulich/bodenrechtlich unmaßstäbliche Neubauten nicht zulässig sind und so verhindert werden. Dies trifft weitgehend auch für die Bebauungspläne der übrigen Villengebiete von Baden-Baden zu.

Mit dem Bebauungsplan wird vor allem die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben sowie die Veränderungen an bestehenden Gebäuden gesteuert. Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild oder für das Erscheinungsbild des Villengebietes oder von historischer oder künstlerischer Bedeutung ist, kann durch das Rechtsinstrument des Bebauungsplans allein nicht gesichert werden. Hierfür sind ergänzend die Schutzmechanismen des Denkmalrechts oder der Erhaltungssatzung anwendbar.

Die äußere Gestaltung der einzelnen Gebäude wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen weitgehend nicht geregelt. Die Gestaltung der Gebäude kann im Wesentlichen nur durch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 74 LBO) – z.B. in Form einer Gestaltungssatzung - verbindlich vorgegeben werden. Das Vorhandensein von Bebauungsplänen stellt somit keinen Konflikt mit der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ dar, da beide Rechtsinstrumente unterschiedliche Rechtsgrundlagen und unterschiedliche Zielrichtungen haben und sich ergänzen.



Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Satzungsgebiet – Stand 20.10.2023

Die o.g. Bebauungspläne im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ enthalten in der Regel örtliche Bauvorschriften, die in die Planfassung des Bebauungsplans integriert sind. Diese örtlichen Bauvorschriften sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen auf Grundlage von § 74 LBO jeweils als separat identifizierbarer Teil der schriftlichen Festsetzungen enthalten. Durch die Gestaltungssatzung für das Villengebiet „Annaberg“ werden die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen jeweils ersetzt. Davon abweichend gelten die Vorschriften zu den Firsthöhen und auch zu den Traufhöhen weiterhin (siehe hierzu Kap. 5.2.2).

### **3.3 Schutz durch Denkmalrecht**

Einen gewichtigen Bestandteil der Gesamtstrategie zum Erhalt der historischen Villengebiete mit ihren vielfältigen hochrangigen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten bilden die Instrumente des Denkmalrechts.

#### **Gesamtanlage**

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat am 24.09.2018 die Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Baden-Baden“ am 24.09.2018 beschlossen.

Teile des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ liegen innerhalb der Gesamtanlage „Baden-Baden“ gem. § 19 DSchG BW (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg). Außerhalb der Gesamtanlage liegen lediglich Teile der Bebauungspläne Annaberg Teil 4 und Teil 5.

Die Abgrenzung der Gesamtanlage ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

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. Dabei ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob das geschützte Bild der Gesamtanlage durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt würde. In der Gesamtanlagensatzung werden die wesentlichen Schutzziele aufgeführt.

Zwischen Gestaltungssatzung und Denkmalrecht besteht eine enge inhaltliche Verzahnung. Die Ermächtigungsgrundlage nach § 74 Abs. 1 LBO schließt ausdrücklich ein, dass die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften u.A. auch zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen erlassen können. In der Gesamtanlagensatzung wird aufgezählt, welche baulichen Elemente und Vorhaben insbesondere genehmigungspflichtig sind. Es gibt aber keine Vorgaben, wie und mit welchen konkreten baulichen Maßnahmen diese Ziele zu erreichen sind. Bei baulichen Maßnahmen, die auf Grundlage der Gesamtanlagensatzung genehmigt werden, können die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung „Annaberg“ der Konkretisierung der Schutzziele dienen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist aber nicht an die Vorschriften der Gestaltungssatzung gebunden.

#### **Kulturdenkmale**

In den historischen Villengebieten 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.

Im Bereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ befinden sich ca. 68 ausgewiesene baulichen Einzeldenkmale sowie 18 zu den baulichen Kulturdenkmalen dazugehörige Gartengrundstücke.

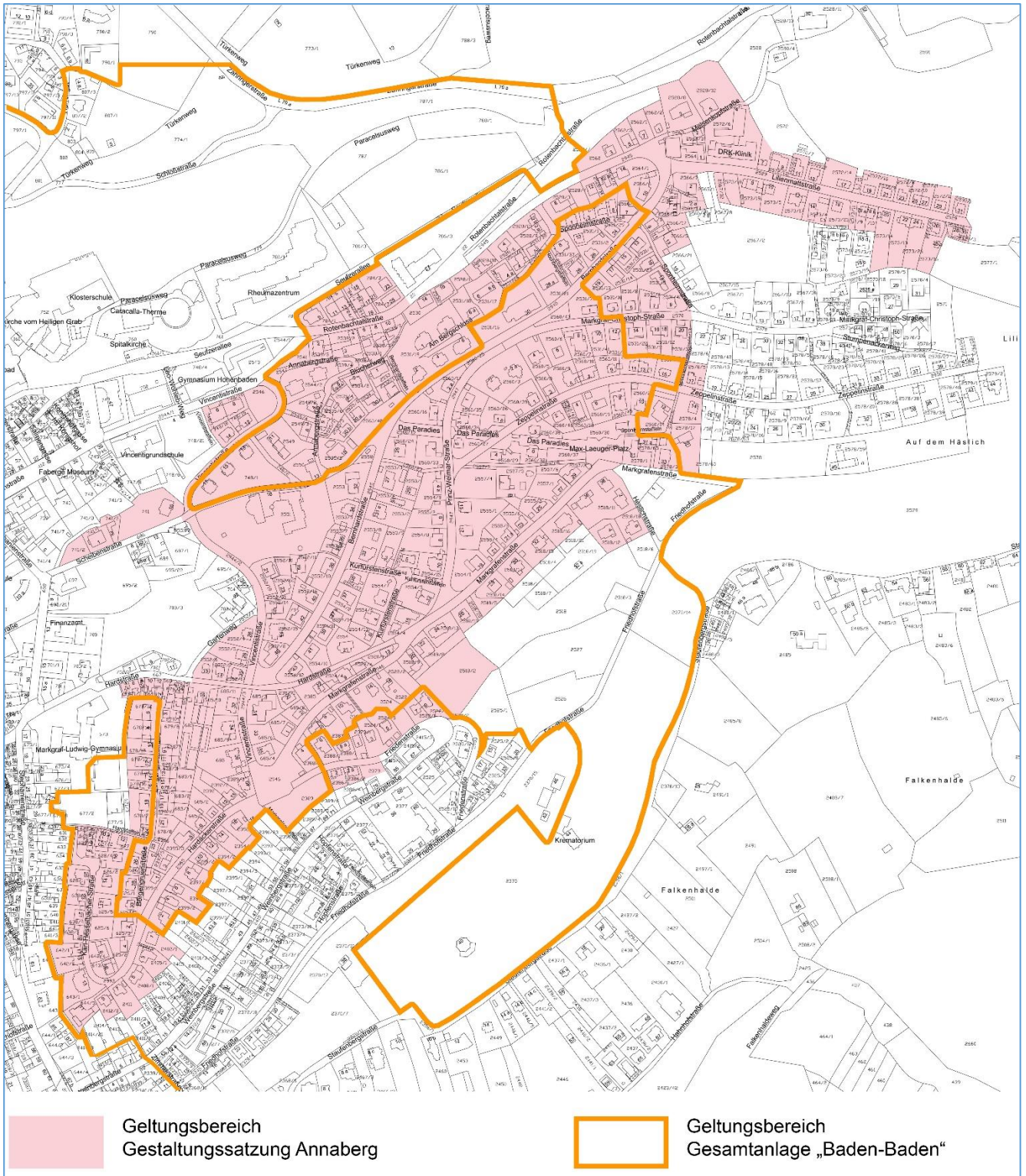
Die Sachgesamtheit „Das Paradies“, ein Gartendenkmal von besonderer Bedeutung im Herzen des Viertels, ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (gemäß § 12 DSchG) und stellt als Sachgesamtheit gemäß § 28 DSchG wegen seines besonderen Denkmalstatus das bedeutendste Denkmal im Bereich Annaberg dar.

Gemäß § 2 DSchG sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Zu einem Kulturdenkmal gehört auch das Zubehör, soweit es mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bildet.



Gegenstand des Denkmalschutzes sind auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (§ 15 Abs. 3 DSchG), sowie Gesamtanlagen (§ 19 DSchG).

Das Denkmalrecht unterscheidet zusätzlich nach § 12 Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung genießen zusätzlichen Schutz durch Eintragung in das Denkmalbuch. In der Liste der Kulturdenkmale sind die Objekte benannt, bei denen auch das Innere Gegenstand des Denkmalschutzes ist (§§ 2 und 12 DSchG). Bei Gebäuden umfasst der Gesamtanlagenschutz nur die von außen sichtbaren Teile.



Geltungsbereich der Gesamtanlagensatzung „Baden-Baden“ gem. § 19 DSchG vom 24.09.2018

### 3.4 UNESCO-Welterbestätte

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“).

Die Villengebiete sind wesentliche Bestandteile dieses Welterbes. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Annaberg“ liegt größtenteils innerhalb der Kernzone („Property“) der Welterbestätte. Die restlichen Bereiche des Geltungsbereichs liegen in der Pufferzone („Buffer Zone“). Dadurch 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.

Der Erlass der Gestaltungssatzung ist Bestandteil der Gesamtstrategie zum Schutz und zum Erhalt der bedeutenden historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden.

Die Aufnahme von Kulturdenkmälern in die Welterbeliste bedeutet nicht, dass sich daraus zusätzliche, über das DSchG hinausgehende Schutz- und Erhaltungspflichten ergeben<sup>5</sup>. Dies hängt damit zusammen, dass die Welterbekonvention nicht die Geltung wie förmliches Bundesrecht beanspruchen kann.

Allerdings ist die Aufnahme in die Welterbeliste bei der Auslegung der Schutzbestimmungen des DSchG zu berücksichtigen, was an den Verpflichtungen aus dem Völkerrecht liegt. Für die Umsetzung bedeutet dies, dass im Rahmen des Genehmigungsrechts das Welterbe seiner Bedeutung entsprechend als Belang von besonders hohem Gewicht in die Abwägung eingehen und damit eine qualifizierte Berücksichtigung finden muss<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> BVerfG, Beschluss vom 29.05.2007, NVwZ 2007, Seite 1176.

<sup>6</sup> vgl. hierzu Strobl/Sieche/Kemper/Rothmund, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, S. 40 f.



### 3.5 Schutz durch Gestaltungssatzung

Mit der Gestaltungssatzung für das historische Villengebiet „Annaberg“ wird ein weiterer Baustein der Gesamtstrategie zum Schutz und zum Erhalt des historischen Villengebietes eingeführt. Damit werden rechtsverbindliche Gestaltungsvorschriften sowohl für Maßnahmen an bestehenden historischen Villengebäuden als auch für Neubauten festgelegt.

#### Leitbild der baulichen Gestaltung“ („Baufibel“)

Zur Vorbereitung der Gestaltungssatzungen für die historischen Villengebiete wurden 2018 umfangreiche Untersuchungen und Analysen zu den Gestaltqualitäten und Gestaltmerkmalen durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde ein „Leitbild der baulichen Gestaltung“ („Baufibel“) für die historischen Villengebiete der Stadt Baden-Baden erstellt und vom Gemeinderat beschlossen (siehe Kap. 4.2).

Es hat sich gezeigt, dass bei Um- und Ersatzbauten der Schutz der äußeren Gestalt allein durch ein „Leitbild“ nicht ausreichend gesichert werden kann. Um den Schutz der vorhandenen Strukturen und Gestaltungselemente zu gewährleisten und eine eingepasste Weiterentwicklung bei Neubauten sicherzustellen, sollen durch Gestaltungssatzungen rechtlich verbindliche örtliche Bauvorschriften für die historischen Villengebiete erlassen werden. Die erste Satzung wird für das unter einem hohen Entwicklungsdruck stehende Villengebiet „Annaberg“ aufgestellt (siehe hierzu Kap. 1.2).

Die Schutzstrategien des Denkmalrechts und der Erhaltungssatzung zielen aufgrund unterschiedlicher Rechtsgrundlagen auf den Erhalt des Bestandes vor allem der historischen Villen ab. Mit dem Erhalt wird im Wesentlichen angestrebt, die Gebäude mit ihren Details im originalen Zustand zu bewahren. Maßstab dafür ist im Wesentlichen die historische Authentizität.

Die Gestaltungssatzung ist weitgehender und zielt nicht nur auf das Bewahren gestalterischer Qualitäten ab, sondern formuliert Gestaltungsanforderung sowohl für Maßnahmen an bestehenden Gebäuden als auch für Neubauten. Mit § 11 LBO wird lediglich ein Verunstaltungsverbot bzw. Rücksichtnahmegebot festgelegt: *Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.* Mit der Gestaltungssatzung werden positive Anforderungen formuliert.

Auf Grundlage von § 74 Landesbauordnung (LBO) können die Gemeinden durch Satzung Örtliche Bauvorschriften insbesondere mit folgenden Inhalten erlassen:

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung, wobei Anforderungen grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen (siehe hierzu Kap. 5.15),
2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen,
3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Die Gemeinden sind somit dazu ermächtigt, in den örtlichen Bauvorschriften für das künftige Baugeschehen positive Anforderungen an die Gestaltungen festzulegen.

Die örtlichen Bauvorschriften müssen dabei den Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung des § 74 Abs. 1 LBO einhalten. Die örtlichen Bauvorschriften zielen auf zwei Aufgabenstellungen ab:

- auf die Durchführung baugestalterischer Absichten,
- auf die Erhaltung schützenswerter Bauteile, den Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie auf den Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, den Charakter und das besondere stadtgestalterische Erscheinungsbild der Villengebiete zu bewahren und eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen. Hierbei sollen besonders hohe Gestaltanforderungen berücksichtigt werden.

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

Für den Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung 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 der nachfolgenden Karte sind als Auszug die Teile des Denkmalpflegerischen Werteplans wiedergegeben, die den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ betreffen.

Um die historischen Gebiete wirkungsvoll schützen zu können, muss zunächst der Bestand erfasst und das Schutzgut bestimmt werden. Dazu entwickelte in den 1980er Jahren das damalige Landesdenkmalamt Baden-Württemberg die Methodik der Historischen Ortsanalyse, die das baukulturelle Erbe einer Gemeinde in der Gesamtsicht benennt und erläutert. Als praxisnahes Arbeitsinstrument beschreibt und bewertet die Historische Ortsanalyse Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen sowie die Kulturdenkmale und erhaltenswerten Gebäude im Kontext des Ortes und fasst sie in einem „Werteplan“ kartografisch zusammen. Somit werden die schützenswerten Räume, Bauten und Strukturen erfasst und dargelegt.

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 Kulturdenkmale gem. §§ 2, 12 und 28 DSchG (Garten, Grünflächen) dargestellt. Ferner sind „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ sowie „Erhaltenswerte Grün- und Gartenflächen“ gekennzeichnet.

Die Kartendarstellung wurde dabei um die Kategorie der Grundstückseinfriedungen erweitert, die wesentlich zum Straßenbild beitragen. Eingetragen sind „Einfriedungen/Gartenmauern als Teil des Kulturdenkmals“ sowie „Erhaltenswerte Einfriedungen und Gartenmauern“. Ferner sind der Baumbestand sowie die Kleindenkmale erfasst.

Gerade in Hinblick auf denkmalgeschützte Villen geht die Denkmalpflege mittlerweile davon aus, dass auch zugehörigen Gärten, Freiflächen, Garteneinfriedungen usw. zum Umfang des Kulturdenkmals gehören und schützenswert sind. Auch erhaltenswerte Grün- und Freiflächen sowie Grundstückseinfriedungen wurden in Karte und Katalog erfasst. Damit bildet der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ nun sowohl sämtliche bislang erkannte Kulturdenkmale als auch erhaltenswerte Strukturen ab.

Der Denkmalpflegerische Werteplan soll als Einstieg und Orientierungshilfe sowohl den Denkmalschutzbehörden, den städtischen Ämtern als auch Sanierungsgesellschaften und Stadtplanern einen Überblick über den Bestand an Kulturdenkmalen sowie erhaltenswerten Gebäuden und Strukturen in Baden-Baden liefern und sie sensibilisieren, wo besonderes Augenmerk auf die die Gesamtanlage konstituierenden Elemente gelegt werden muss. Er soll im komplexen städtebaulichen Planungs- und Bauprozess auf die städtebaulich-denkmalpflegerischen Werte hinweisen und dafür sorgen, dass das Bauen im Bestand in Rücksicht auf die überlieferten historischen Bauten und Strukturen geschieht und dazu beitragen, dass Verluste durch Unkenntnis oder fehlerhafte Einschätzung vermieden werden.<sup>7</sup>

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, gleichwohl hat er eine wichtige Funktion für die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“, da er als gutachterliche Grundlage für Genehmigungsentscheidungen herangezogen werden kann.

---

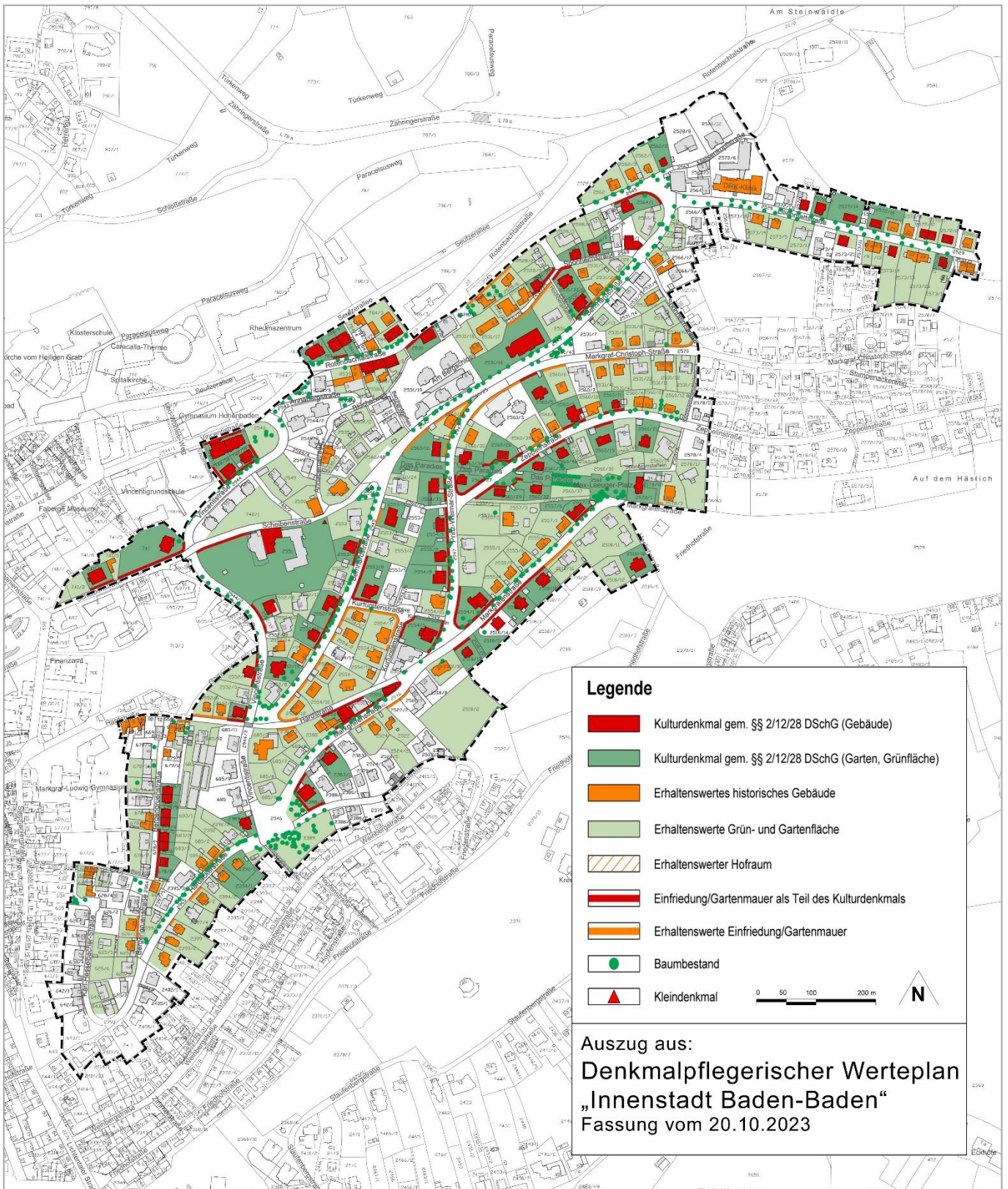
<sup>7</sup> Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ – Fassung vom 20.10.2023 - Einführung

Im Denkmalpflegerischen Werteplan werden Gebäude und bauliche Anlagen sowie Gärten und Grünflächen im Prinzip in drei Kategorien eingestuft: 1. Kulturdenkmal, 2. erhaltenswert und 3. weder erhaltens- noch schützenswert.

Über die Zuordnung von Kulturdenkmalen bestehen keine Zweifel, da diese der Denkmalliste entnommen sind. Bei den sonstigen Gebäuden, die kein Kulturdenkmal sind, kann der Denkmalpflegerische Werteplan bei der Einstufung der Gebäude als erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude herangezogen werden. In § 2 Abs. 6 ist daher der Hinweis aufgenommen, dass der Denkmalpflegerische Werteplan der Einstufung der Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern als erhaltenswert dient (siehe Kap.5.2.6).

Bei Einstufung als Erhaltenswert greift ferner § 3 Abs. 2 der Satzung, wonach für die das Ortsbild besonders prägenden erhaltenswerten Gebäuden, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung bestehen (siehe Kap. 5.3.2)

Der Begriff "erhaltenswert" bezieht sich auf die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. 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. (siehe hierzu auch Kap. 3.1).



Auszug aus: Denkmalflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023

## 4. Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“

### 4.1 Grundsätze und Ziele

Die Gestaltungssatzung für den Bereich Annaberg dient im Sinne des § 74 LBO vorrangig der Erhaltung schützenswerter Bauteile, dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie dem Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern.

Ziel der Satzung ist somit vor allem die gestalterische Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildes.

Es steht außer Frage, dass die Voraussetzungen zum Erlass von Örtlichen Bauvorschriften für die historischen Villengebiete von Baden-Baden erfüllt sind. Bei dem Villengebiet Annaberg handelt es sich um ein Gebiet, welches Teil des UNESCO-Welterbes „The Great Spa Towns of Europe“ („Die Bedeutenden Kurstädte Europas“) der Kurstadt Baden-Baden ist. Eine höherrangige Bewertung ist kaum denkbar.

Zum anderen sind mit dieser Gestaltungssatzung die baugestalterischen Absichten verbunden, die weitere bauliche Entwicklung dieses Gebiets mehr als bisher zu steuern mit dem Ziel einer Gestaltung, die sich prägnanter an der historischen gebietsprägenden Architektur des Gebiets orientiert. Ziel ist insgesamt, die gestalterische Homogenität auf Grundlage der historischen und gestalterischen Eigenart des Gebiets zu sichern. Ziel ist, eine möglichst harmonische Entwicklung von Gebäuden und Anlagen im Satzungsgebiet zu gewährleisten.

Diese generelle Zielsetzung wurde schon im „Strategischen Entwicklungsplan Baden-Baden 2020“ formuliert: *Die Identität der Innenstadt wird durch ein gewachsenes Stadtbild bestimmt, das aus verschiedenen Architekturepochen zusammengesetzt ist, aber dennoch ein geschlossenes Gesamtbild bildet. Zeitgemäße Architektur kann das Stadtbild qualitativ ergänzen, sofern sie sich in ihrer Kubatur, Formensprache, Material- und Farbwahl in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingliedert.*<sup>8</sup>

Die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ zielt somit nicht nur darauf ab, die bestehenden historischen Gebäude von der Vorgründerzeit bis zu den 1930er Jahre zu schützen und deren Gestaltung zu erhalten. Die Gestaltungssatzung strebt auch an, die gestalterische Gebietscharakteristik für das gesamte Gebiet zu erhalten. Dies bedeutet, dass sich sowohl Maßnahmen an historischen Gebäuden als auch Neubauten in die Gestaltstruktur einfügen müssen. Es ist die Absicht der Gestaltsatzung, eine gestalterische Harmonie für das Gesamtgebiet zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies schließt natürlich auch Neubauten mit ein.

#### **Orientierung an Gestaltprinzipien der historischen Architektur**

Durch die Orientierung der Gestaltungssatzung an den gestalterischen Grundprinzipien der historischen Architektur ist beabsichtigt, das harmonische Einfügen zukünftiger Gebäude, Umbauten und Sanierungen zu gewährleisten. Grundlage dieser Vorgehensweise ist die Überzeugung, dass ein positives Einfügen in eine bestehende Struktur dann gegeben ist, wenn die Maßstäblichkeit und die Gestaltprinzipien der umgebenden Bebauung aufgenommen werden. Dies betrifft nicht nur die Fassadengestaltung und die Dachformen, sondern auch die Farbgebung der Gebäudefassaden und die Farbgebung der Dächer, da diese beiden Gestaltmerkmale ganz besonders zur gestalterischen Harmonie beitragen. Aus diesem Grund wurden Vorgaben auch zur Farbgebung in die Gestaltungssatzung aufgenommen.

Mit der vorliegenden Gestaltungssatzung ist nicht beabsichtigt, moderne Architektur zu verhindern und nur „traditionelle“ Architektur zu ermöglichen. Im Gegenteil, Neubauten sollen sich von der historischen Architektur unterscheiden und als neue Gebäude in einer zeitgemäßen Architektursprache identifiziert werden können. Bauen in einem sensiblen historischen Kontext erfordert aber, dass sich die Architektur der Neubauten mit den Besonderheiten des historischen Gebietes auseinandersetzt und sowohl maßstäblich als auch gestalterisch einfügt. Dies schließt zeitgemäße innovative Architektur nicht aus.

---

<sup>8</sup> Strategieziel 3.6.2



Die Neubaumöglichkeiten in den historischen Villengebieten von Baden-Baden sind sehr begrenzt. Die Grundstücke im Gebiet sind zum allergrößten Teil mit einer gebietstypischen angemessenen Bebauungsdichte bebaut. Intensive Nachverdichtungen würden die städtebauliche Struktur erheblich beeinträchtigen. Daher wird im „Strategischen Entwicklungsplan Baden-Baden 2020“ als Strategieziel genannt, dass in den historischen Lagen in der Kernstadt mit ihren stadtbildprägenden Villengebieten in Hanglagen nur eine behutsame Nachverdichtung zum Schutz des Stadtbildes möglich ist. Eine Nachverdichtung der bebauten Hanglagen ist nur im Kontext mit den architektonischen und städtebaulichen Strukturen zu betrachten.<sup>9</sup>

Es gibt im Geltungsbereich der Satzung auch Neubauten, bei denen die o.g. Gestaltprinzipien nicht beachtet wurden, so dass das relativ harmonische Ortsbild in Teilen gestört wurde. Ebendies hat die Stadt Baden-Baden veranlasst, eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist die Begrenzung der Vielfalt der heutigen Gestaltungsmöglichkeiten auf die Grundprinzipien der historischen Bebauung.

Zwar ist eine lebendige und spannungsreiche Stadtstruktur auch von Brüchen und Kontrasten geprägt. Für einen Stadtkörper als Gesamtheit ist dieser Ansatz auch ein akzeptiertes Modell und macht die Stadt als Ganzes mit ihren Teilen erlebbar und unterscheidbar. Das ästhetische Prinzip der Kontraste und Brüche ist aber eher ein Merkmal des Städtebaus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bzw. der Nachkriegszeit. Das in sich homogene Stadtquartier des Villengebiets Annaberg ist jedoch im Stadtgefüge ein besonderes Quartier, in welchem strengere Einfügingsregeln gelten müssen. Der Platz für moderne Architektur ohne Bezug zur Maßstäblichkeit der historischen Villengebiete ist in peripheren Neubaugebieten möglich, aber nicht in den sensiblen Bereichen der historischen Villengebiete.

#### **4.2 Leitbild der baulichen Gestaltung für die historischen Villengebiete („Baufibel“)**

Einer Gestaltungssatzung muss ein erkennbares und nachvollziehbares Gestaltungskonzept zugrunde liegen. Dies hat sich in der Rechtsprechung als Grundsatz etabliert. Das Gestaltungskonzept ist dabei aus dem Bestand herzuleiten und zu begründen: *Zur gesetzeskonformen Anwendung von Örtlichen Bauvorschriften ist die Herausstellung der besonderen Eigenart des Gebiets, das von der Satzung erfasst wird, unerlässlich. Will die Gemeinde eine einheitliche Gestaltung allein um der Einheitlichkeit bzw. Uniformität willen erlassen, reicht das als Grundlage zur Anwendung des Instruments nicht aus.*<sup>10</sup> Die besondere Eigenart sollte daher dargelegt und dokumentiert werden. Daher sind für die Bereiche im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung Bestandsaufnahmen und Gestaltanalysen darzustellen.

Für die vier historischen Villengebiete Annaberg, Beutig-Quettig, Schützenstraße und Protestantische Neustadt wurden 2018 Gestaltanalysen im Rahmen der Erstellung des Gestaltungs-Leitbildes („Baufibel“) erstellt. Für die historische Innenstadt von Baden-Baden wurde gleichzeitig der Denkmalspflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ erstellt. Dieser umfasst neben der engeren historischen Innenstadt die vier Villengebiete sowie die historischen Bereiche um Lessingstraße-Kapuzinerstraße-Hochstraße und Lichtentaler Straße. Es wurden somit in ausreichendem Umfang Gestaltanalysen erarbeitet.

Darauf aufbauend wurde 2019 für die vier Villengebiete Annaberg, Beutig-Quettig, Schützenstraße und Protestantische Neustadt das „Leitbild der baulichen Gestaltung für die historischen Villengebiete“ ausgearbeitet. Dieses Gestaltungs-Leitbild („Baufibel“) wurde vom Gemeinderat der Stadt Baden-Baden im Juli 2019 beschlossen.

Ziel des Leitbildes ist es, die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der historischen Villengebiete zu erhalten, zu bewahren und weiter zu entwickeln. Das Leitbild soll dazu beitragen, die prägenden baulichen Formen und Gestaltungsmerkmale der historischen Villen bei Neubau, Umbau und Sanierung von Gebäuden und Gartenanlagen zu respektieren und bei der zukünftigen Gestaltung der Baumaßnahmen zu Grunde zu legen. In dem Gestaltungsleitbild werden Empfehlungen zur

---

<sup>9</sup> Strategischen Entwicklungsplan Baden-Baden 2020, Strategieziel 3.6.2 - Seite 75

<sup>10</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 26.08.1982 – 5 S 858/82

Gestaltung der Gebäude (z.B. Fassadengestalt und Dachform), der Freiflächen und der Einfriedungen dargelegt.

Dieses Leitbild stellt das Gestaltungskonzept für die Gestaltungssatzung für alle Bereiche in Baden-Baden, die durch historische Villen geprägt sind, dar. Dieser Ansatz ist durch die laufende Rechtsprechung abgedeckt: Nach herrschender Meinung sind eine Gestaltungssatzung und die damit beabsichtigte positive Gestaltungspflege gerechtfertigt, wenn sie an die Besonderheiten eines bestimmten Baugebietes anknüpft.<sup>11</sup> Eine Gestaltungssatzung ist daher nur wirksam, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge verleiht. Jede einzelne Regelung einer Satzung muss zur Erreichung dieses Zieles notwendig sein.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gezielte Gestaltung einzelner baulicher Anlagen und des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes ein bedeutsames öffentliches Anliegen ist, das prinzipiell zu einer Einschränkung privater Eigentümerbefugnisse führen kann. Je gewichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger das vorhandene bzw. beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, umso eingehender dürfen gestalterische Festsetzungen und Anforderungen sein, ohne das Übermaßverbot zu verletzen. Daraus folgt umgekehrt, dass das Ziel einer einheitlichen Gestaltung allein um der Einheitlichkeit oder gar Uniformität willen nicht ausreicht. Vielmehr muss im Regelfall entsprechend den Örtlichen Bauvorschriften eine gewisse historische, künstlerische oder sonst die Eigenart des Ortsbildes ausmachende Homogenität gegeben sein oder angestrebt werden, die allein es rechtfertigt, den Freiheitsraum der Bauherrschaft einzuengen.<sup>12</sup>

### **4.3 Gestalttypologie und Gestaltmerkmale Villengebiet Annaberg**

Das Gestaltungskonzept für die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ baut folglich auf den gebietsspezifischen Gestaltmerkmalen des Gebiets auf.

Auf dem Annaberg sind nur wenige Villen und andere historischen Bauten vor 1900 entstanden. Der größte Teil der Villen wurde in den Jahrzehnten vor und nach dem 1. Weltkrieg errichtet. Die historische Bebauung ist daher geprägt durch Villen und Landhäuser im Stil der Reformarchitektur. Besonders ist hier die Villa Fieser des Architekten Riemerschmidt hervorzuheben. Das Gebiet enthält auch eine Reihe von Wohnhäusern im Stil der sog. „neuen Sachlichkeit“ bzw. „gemäßigten Moderne“ aus den 1920- und 1930er Jahren. Reformarchitektur und die gemäßigte Moderne prägen dieses Gebiet und bilden hervorragende städtebauliche Ensembles.

In den nachfolgenden Karten ist die räumliche Verteilung der verschiedenen Gestalttypen wiedergegeben. Durch die räumliche Reihung und Gruppenbildung eines Gestalttyps mit gemeinsamen Gestaltmerkmalen werden Ensembles gebildet.

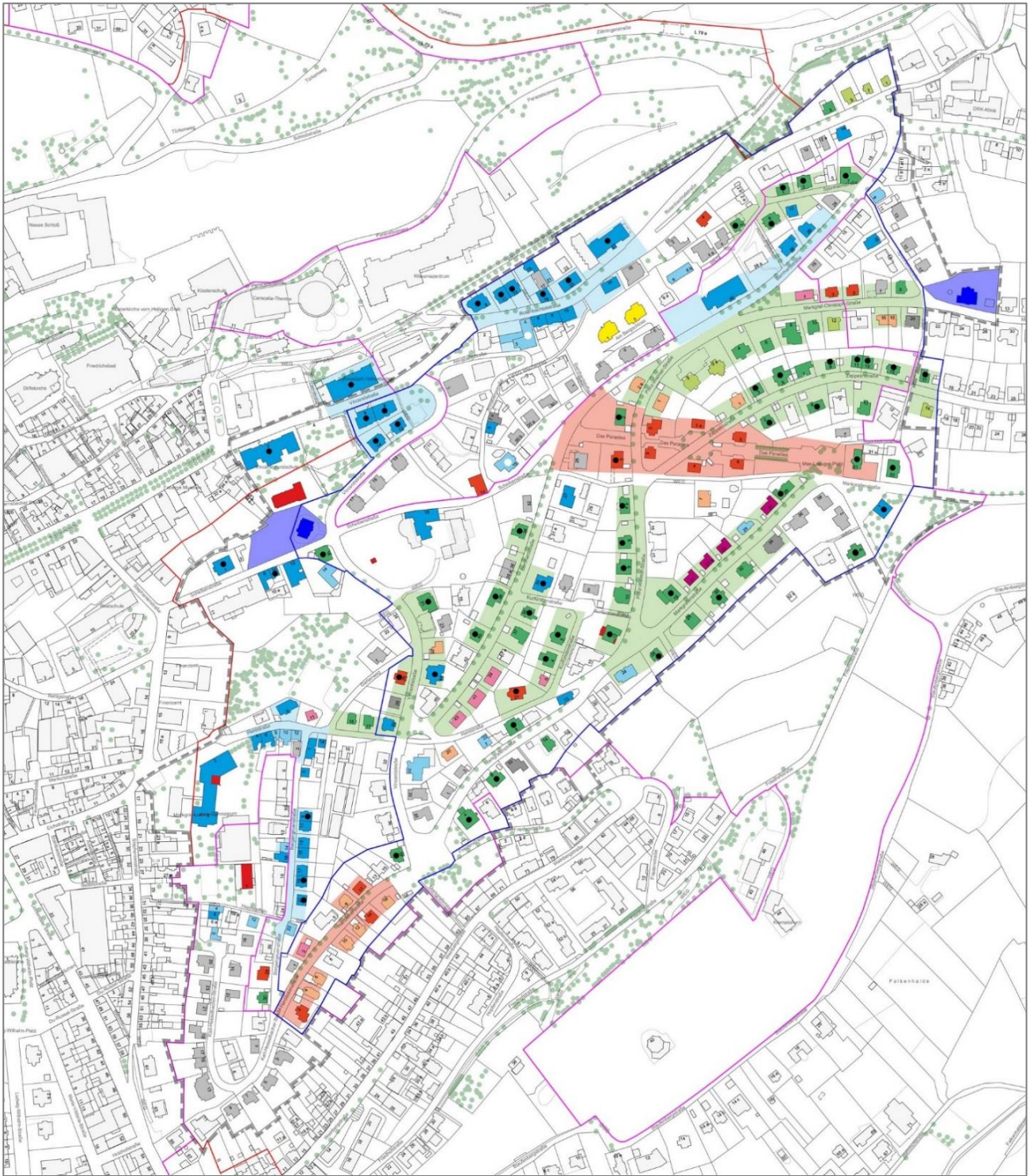
Zu der Gestalttypologie wird verwiesen auf:














- „Historische Villengebiete Stadt Baden-Baden – Leitbild der baulichen Gestaltung, 2019
- „Baufibel für die historischen Villengebiete“ - Städtebauliche Untersuchung zur Entwicklung der Ziele und Regeln; Planungsgruppe Darmstadt, März 2018 bis Dezember 2019
- Städtebaulich-Denkmalpflegerische Untersuchung eines Baden-Badener Villenviertels – Das Villenviertel Am Annaberg, Nora Ruland, 11.10.2018 (wird fortgeschrieben)
- Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023

---

<sup>11</sup> OVG Niedersachsen, Urteil vom 29.04.1986, BRS 46 Nr. 120, Seite 280.

<sup>12</sup> VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.10.2006, Az.: 3 S 337/06 -, juris, Rn. 30.



	Gründerzeitliches Ensemble		Gründerzeit - Historismus 1. Kategorie		Reformarchitektur 1. Kategorie		Zwanziger Jahre - Internationaler Stil 1. Kategorie
	Ensemble Reformarchitektur		Gründerzeit - Historismus 2. Kategorie		Reformarchitektur 2. Kategorie		Zwanziger Jahre - Internationaler Stil 2. Kategorie
	Ensemble Zwanziger Jahre / Internationaler Stil		Gründerzeit - Historismus 3. Kategorie		Reformarchitektur 3. Kategorie		Zwanziger Jahre - Internationaler Stil 3. Kategorie
			Gründerzeit - Historismus 4. Kategorie				

Auszug aus: „Baufibel für die historischen Villengebiete“ – 2018

#### 4.4 Gestaltungskonzept für die Gestaltungssatzung

Im Folgenden werden die wesentlichen Gestaltmerkmale der gestaltprägenden Villen im Bereich Annaberg dargestellt. Diese bilden die Grundlage für die Örtlichen Bauvorschriften und stellen somit das Gestaltungskonzept für die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ dar.

(Auszüge aus: „Historische Villengebiete Stadt Baden-Baden – Leitbild der baulichen Gestaltung“).

#### Gestaltungsprinzipien der Baukörper



Die historischen Villengebäude sind 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.

#### Fassadenaufbau und Fassadenelemente



Die Fassaden sind nach dem Gestaltungsprinzip der Lochfassade gestaltet. Es überwiegen die Wandanteile, die Fenster und Türen nehmen nur einen untergeordneten Anteil ein. Die Fassade wird oftmals durch waagerechte Elemente gegliedert. Die Lage der Geschosdecken wird z. B. durch profilierte Gesimse abgebildet. Diese waagerechten Gestaltungselemente werden allerdings sehr zurückhaltend eingesetzt.

## Fassadenflächen – Material und Farbigkeit



Die historischen Gebäude sind fast ausschließlich mit einem feinen Putz versehen. Schmuckelemente sind aus Stuck oder aus Naturstein. Gebäude, deren Fassaden vollkommen aus Naturstein sind, finden sich nur selten. Manche Villen haben allerdings Betonungen aus Naturstein, z. B. an den Ecken oder zur Gliederung des Baukörpers in den Geschossebenen. Die Farbigkeit der Villen ist sehr zurückhaltend. Helle Farben in Weißtönen, Beige und bisweilen einem zarten Rosa führen das Bild an. Die Farben sind stets abgetönt. Reine Farben, auch ein reines Weiß, kommen bei den historischen Gebäuden nicht vor.

## Sockel



Die historischen Gebäude haben in der Regel einen Sockel. Er unterscheidet sich in der Farbe und meistens auch im Material von der Hauptfassade. In der Regel ist der Sockel dunkler als die anderen Wandflächen. Oft ist er aus Naturstein. Wird er auch mit Putz hergestellt, hat er meist eine andere Oberflächengestaltung, z. B. durch Nachbildung von Quadern. Der Sockel ist meistens mächtiger als die aufsteigenden Wandflächen, so dass er als tragendes Element des Hauses deutlich wird. Bei einer steilen Hanglage kann der Sockel zur Talseite hin ein eigenes Sockelgeschoss bilden.

## Fenster und Türen



Die Fenster der historischen Villen haben stehende Formate, d. h. sie sind wesentlich höher als breit. Größere Öffnungen z.B. an Balkonen sind in der Regel durch massive Stützen aus Naturstein unterteilt. Die Brüstungsfelder der Fenster sind meist geschlossen als Teil der Wandfläche. Die Fenster sind in der Regel als Einzelelement in der Wandfläche angeordnet. Auch wenn sie gereiht werden, besteht ein ausreichend breites Wandstück zwischen den einzelnen Fenstern, so dass kein Fensterband entsteht.

## Fenster - Material und Farbigkeit



Die Fenster sind in der Regel durch zwei gleich breite Flügel geteilt. Sehr häufig sind die Fenster mit einem Kämpfer mit Oberlicht versehen. Die Fenster der klassizistischen Villen und der Villen der Gründerzeit sind in der Regel ohne weitere Sprossengliederungen. Erst bei Gebäuden der Reformarchitektur und der 1920er Jahre sind die einzelnen Fensterflügel zusätzlich durch Fenstersprossen unterteilt, bisweilen auch nur die Oberlichter. Die Holzfenster haben in der Regel Profilierungen.

Die Fenster sind meistens weiß gestrichen. Dadurch wird die helle Farbe der Fassaden in den Fenstern aufgenommen. Die Fensteröffnungen als Löcher in der Fassade bilden damit einen filigran gestalteten Teil der Wandflächen.

## Balkon – Material und Farbigkeit



Die Austritte aus den Wohnungen sind in den historischen Villen in den verschiedenen Etagen meist unterschiedlich; vom Erker im Erdgeschoss, über die Loggia im ersten Obergeschoss zum Balkon im nächsten Geschoss wurden die Bauelemente nach oben hin leichter und filigraner. Das führte zu einer sehr differenzierten Fassadengestaltung. Oft bildet der Balkon auch auf dem darunter gelegenen Erker den Abschluss des vortretenden Bauteils. Das Balkongeländer ist in der Regel aus Metall gefertigt und schwarz gestrichen. Damit sind die Balkone der historischen Gebäude filigrane Bauteile, die als Sonderelement vor der Fassade liegen.

## Dachformen



Die historischen Villen haben in allen Entstehungszeiten ein deutlich wahrnehmbares geneigtes Dach. Die Formen und Ausbildungen sind vielfältig. Das Dach wirkt aber immer als eigener Teil des Baukörpers. Die Trauflinie wird nur selten unterbrochen. Über die Trauflinie hinaus reichen z.B. Zwerchhäuser und Betonungen der Ecken durch turmartige Bauteile. Im Villengebiet „Annaberg“ überwiegen Walmdächer bzw. Mansarddächer. Gebäude mit Satteldächern sind deutlich in der Minderzahl und meist aus der Zeit der Reformarchitektur und der 1950er Jahren.

## Dachgauben



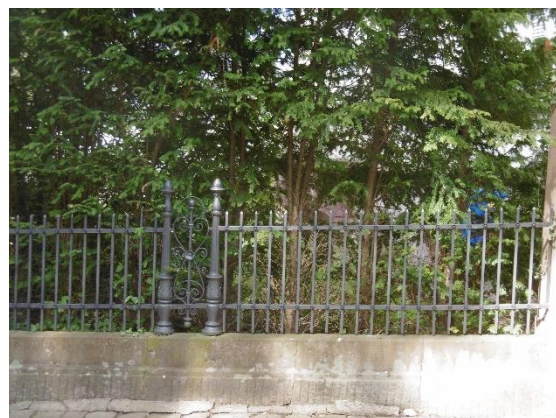
Die Dächer der Gebäude v.a. der Gründerzeit haben meist verspielte aufwendig gestaltete Gauben. In den häufig gebauten Mansarddächern treten die Gauben als eigener Körper dagegen sehr in den Hintergrund. Die Dächer der Villen der 1920er Jahre sind eher einfach gehalten und Gauben sind dort sehr zurückhaltend verwendet. Dacheinschnitte gibt es in den historischen Dächern nicht.

## Dach – Material und Farbigkeit



Die Dächer der historischen Villen wurden mit Naturmaterialien gedeckt, mit Ziegeln aus Ton oder mit Naturschiefer. Beide Materialien haben weiche, warme Farbtöne und harmonisieren trotz der Farbtunterschiede gut miteinander.

## Einfriedungen



Die Einfriedungen sind überwiegend mit senkrechten Metallstäben gestaltet. Die senkrechten Elemente prägen das Erscheinungsbild, auch wenn sie manchmal zusätzlich aufwendig verziert sind. Meistens haben sie einen Sockel.



## 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. Dieser Naturstein hat eine rot-graue Farbe in unterschiedlichen Tönen und Helligkeiten. Die Stützmauern sind prägend für viele Straßenzüge.

## Vorgärten



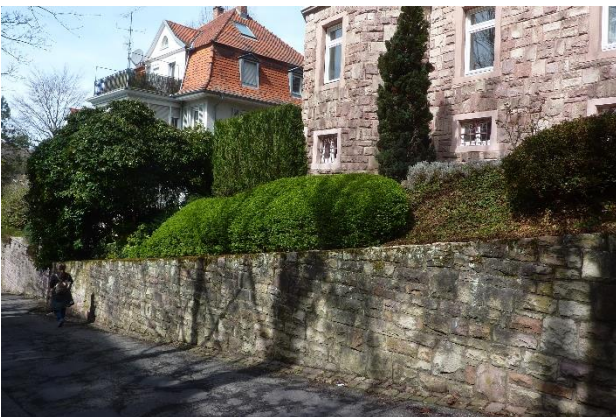
Die Villen haben insbesondere auf den talseitigen Grundstücken oder in den ebenen Bereichen klassische Vorgärten. Sie sind durch einen Zaun gegen die Straße abgegrenzt. Die Gärten sind überwiegend bepflanzt, lediglich die Wege zum Haus oder in den hinteren Grundstücksteil sind befestigt. Da auch die Vorgärten zum ersten Eindruck der Villa gehören, sind sie meistens sorgfältig gestaltet und mit Stauden, Sträuchern und auch mit Bäumen bepflanzt. In der Regel sind Vorgärten gut gepflegt. Oft ist ein Teil des Vorgartens mit Rasenflächen oder niedrigeren Pflanzen angelegt, um den Blick auf die Villa freizuhalten. Häufig ist der Vorgarten mit hohen Hecken am Straßenrand gegen Einblicke geschützt. Sträucher und Bäume haben oft auffallende Blüten oder Herbstfärbungen.

## Rückwärtige Gärten



Zu jeder Villa gehört auch ein großer Garten. Der Garten ist oft parkartig gestaltet. Dazu gehört typischerweise eine freie Rasenfläche, die den Blick auf die Villa lenkt, Großsträucher und große Bäume. Auch die kleineren Gärten sind in der Regel sorgfältig gestaltet mit Sträuchern und Bäumen. Beete mit Blühpflanzen ergänzen die im ganzen Jahr wirkenden Großstrukturen. Ob der Garten eher nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärten oder nach formalen Mustern angelegt ist, in der Regel ist immer ein deutlicher Gestaltungswille erkennbar.

## Mauern zur Gartengestaltung



Auch innerhalb der Gärten wurden in der Regel Mauern zur Abfangung des Hanges errichtet, um ebene Aufenthaltsflächen zu erhalten oder Aufgänge zu gestalten. Diese Mauern sind typischerweise aus dem rotgrauen Naturstein, teilweise als Trockenmauer, hergestellt worden. Oft sind sie in die Begrünung des Hanges eingebunden, so dass sie vielfach nur noch in Teilen sichtbar sind.

## Bepflanzung - Freiflächen



Die oft sehr großen Bäume geben den Villengebieten ein außerordentliches Erscheinungsbild, welches auch für die Fernwirkung sehr wichtig ist. Häufig werden Pflanzen mit besonderen Farbgebungen oder Blüten verwendet. Exoten sind hier ein typischer Bestandteil der Grünstruktur.

### 4.5 Grundsätze für die Örtlichen Bauvorschriften / Vereinfachter Gebäudegrundtyp

Voraussetzung für eine rechtmäßige bzw. gesetzeskonforme Gestaltungssatzung ist es, dass in der Satzung die konkreten Gestaltungsmerkmale des jeweiligen Gebietes genau festgelegt sind. Die vorgeschriebenen Gestaltungen müssen aus einer konkreten örtlichen Situation und einem bestimmten örtlichen Gestaltungswillen gerechtfertigt sein. Die positiven Gestaltungsziele der Satzung müssen daher eindeutig bestimmt sein, indem sie nach Maß, Zahl, Maßrelation, Farbe, Material und Ausführungsart konkrete Gestaltungsmerkmale festlegen.<sup>13</sup>

Daraus folgt, dass die konkreten Gestaltungsmerkmale aus dem Bestand der gebietsprägenden Bebauung und Freiflächengestaltung herzuleiten sind. Die Gestaltungsmerkmale sind in Kap. 4.4 dargestellt. Die Gestaltungsvorschriften zielen darauf ab, dass bei künftigen Vorhaben die vorhandenen Gestaltungsmerkmale die Grundlage für die Maßnahmen bilden. Die Gestaltungssatzung hat daher das im Auge, was zukünftig geschehen wird.

Hierbei ist im Prinzip zu unterscheiden zwischen Baumaßnahmen an bestehenden denkmalgeschützten oder erhaltenswerten historischen Villengebäuden, Einfriedungen, Gärten und Grünflächen auf der einen Seite und Neubauten bzw. Bestandsgebäuden mit den Freiflächen, die nicht erhaltenswert bzw. schützenswert im Sinne von § 74 LBO sind, auf der anderen Seite. Die Unterscheidung kann aus dem Denkmalpflegerischen Wertepplan hergeleitet werden (siehe Kap. 3.6)

Diese Differenzierung ist erforderlich, da durch die örtlichen Bauvorschriften die Baufreiheit eingeschränkt wird. Die Einschränkungen müssen gerechtfertigt und angemessen sein (siehe hierzu Kap. 5 – Einleitung).

Diese Differenzierung ist auch in § 74 LBO angelegt, da sie sowohl (nur) zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlassen werden kann, als auch 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 im Rahmen dieses Gesetzes.

#### Maßnahmen an bestehenden historischen Villengebäuden mit den Freiflächen

Bei Maßnahmen an den denkmalgeschützten oder erhaltenswerten historischen Bestandsgebäuden und Freiflächen zielen die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung im Wesentlichen darauf ab, dass die gebietsprägenden Materialien verwendet oder baugestalterische Details erhalten werden. Viele der einzelnen Bauvorschriften, insbesondere die Grundsätze zu den erhaltenswerten Ge-

---

<sup>13</sup> Gaentzsch, Öff. BauR, 1980, Seite 245.

bäuden, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern, legen fest, dass typische Gebäudeelemente zu erhalten sind. Ferner werden konkrete Materialvorgaben festgelegt. Dies betrifft z.B. Vorgaben zum Material der Dachdeckung oder zur Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassadenflächen.

Bei baulichen Maßnahmen an den bestehenden historischen Villengebäuden, Einfriedungen, Stützmauern, Gärten und Grünanlagen kann unterschieden werden zwischen den durch Denkmalrecht geschützten Gebäuden und baulichen Anlagen und Freiflächen einerseits und den erhaltenswerten Gebäuden, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern andererseits.

### **Kulturdenkmale / Gesamtanlage**

Bei nach Denkmalrecht geschützten Gebäuden ist der Erhalt des Gebäudes einschließlich der äußeren Gestaltung das primäre Ziel. Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorzunehmen und müssen auch genehmigt werden. Da das Ziel der Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden in der Regel die Beibehaltung oder Herstellung des authentischen Zustands ist, werden allein aufgrund dieser Zielsetzung materialgerechte Baustoffe oder Ausführungen verwendet werden. Die einzelnen Maßnahmen können in der Regel aus der konkreten Situation des Gebäudes hergeleitet werden. Differenziert gestaltete Dächer oder Fassadengestaltungen sollen auf diese Weise authentisch erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dies gilt entsprechend auch für Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern. Im Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ sind die Kulturdenkmale (Gebäude, Gärten und Grünflächen sowie Einfriedungen/Gartenmauern als Teil eines Kulturdenkmals) nachrichtlich übernommen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung bieten hierbei vor allem eine flankierende Hilfestellung. Das setzt natürlich auch voraus, dass die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung die aus denkmalrechtlicher Sicht prägenden Gestaltmerkmale des Gebiets widerspiegeln. Die Gestaltungssatzung kann jedoch keine textlichen Vorschriften entwickeln, nach der z.B. ein differenziert gestaltetes Dach einer Villa der Gründerzeit zwingend herzustellen ist. Solche gestalterischen Besonderheiten können nur über den Erhaltungsgedanken bewahrt bzw. (wieder-)hergestellt werden. (Siehe hierzu auch Kap. 5.2.4)

### **Erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern**

Bei Gebäuden oder baulichen Anlagen, die kein Kulturdenkmal oder nach Denkmalrecht geschützt sind, aber im Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ als „erhaltenswert“ eingestuft sind, ist der Erhalt der baulichen Anlagen auf Grundlage der Erhaltungssatzung zu sichern. Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung kommen direkt zur Anwendung, wenn Maßnahmen z.B. am Gebäude durchgeführt werden sollen. Auch hier wird in der Regel die Materialwahl oder die Detailgestaltung aus der konkreten Situation des Gebäudes hergeleitet werden. Die Gestaltungssatzung ist hier direkt anwendbar (siehe hierzu auch Kap. 3.1 sowie 5.2.5). Im Denkmalpflegerischen Werteplan sind auch die erhaltenswerten historischen Gebäude und die erhaltenswerten Gärten und Grünflächen sowie die erhaltenswerten Einfriedungen/Gartenmauern dargestellt.

Teilflächen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen außerhalb der Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ und auch außerhalb der Gesamtanlage. Dies bedeutet, dass die Schutzmöglichkeiten des Denkmalrechts oder der Erhaltungssatzung nicht gegeben sind. Auch in diesem Fall ist die Gestaltungssatzung auf Grundlage von § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung anzuwenden, da die Anwendung der Gestaltungssatzung keine Erhaltungssatzung voraussetzt.

### **Neubauten / Vereinfachter Gebäudegrundtyp**

Bei Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden, baulichen Anlagen sowie Freiflächen, die weder als Kulturdenkmal noch als erhaltenswert eingestuft werden, zielt die Gestaltungssatzung nicht auf den Erhalt, sondern im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO auf die Durchführung baugestalterischer Absichten ab. Dies umfasst auch Neubauvorhaben und Um- und Anbauten bei baulichen Anlagen, die weder erhaltenswert noch schützenswert sind. Dies gilt entsprechend auch für Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern.

Bei diesen Vorhaben besteht vorrangig das Ziel, die bauliche Maßnahme derart zu gestalten, dass das gestalterische Gesamtbild gewahrt bleibt und die historischen Gestaltqualitäten fortgeschrieben werden. Es ist nicht die Absicht der Gestaltungssatzung, die historische Bebauung zu wiederholen oder zu imitieren. Dies hat zur Konsequenz, dass die einzelnen örtlichen Vorschriften „grobkörniger“ sein können und in ihrer Differenziertheit hinter den Qualitäten des Bestands zurückbleiben.

Dieser Grundsatz kann wiederum am Beispiel der Dachgestaltung beschrieben werden. Die Gestaltungssatzung kann als Vorgabe Vorschriften zu den zulässigen Dachformen, zur Dachneigung und zum Dachdeckungsmaterial treffen. Insbesondere bei der Dachform sind nur Dachformen vorzusehen, die allgemein verständlich textlich gefasst werden können. Differenzierte „verschnörkelte“ Dachlandschaften, wie sie bei Villen der Gründerzeit oder der Reformarchitektur teilweise vorhanden sind, können und sollen durch die Gestaltungssatzung nicht vorgeschrieben werden.

Bei den Formulierungen der einzelnen Vorschriften für Neubauten wird daher von einem vereinfachten Gebäudegrundtyp auf Grundlage der Gestaltprinzipien der historischen Villen ausgegangen. Die Analyse der Gestaltformen der Vielzahl der Villen ergab, dass auf der einen Seite die einzelnen Bauepochen durch sehr unterschiedliche Gestaltformen geprägt sind. Auf der anderen Seite weisen alle historischen Villen viele gemeinsame Gestaltmerkmale auf. Dabei sind es nicht nur die Villen, die vor 1930 errichtet wurden, sondern auch noch die Wohnhäuser der 1950er Jahre, die eine gemeinsame Sprache sprechen.

Die prägenden gemeinsamen Gestaltmerkmale dieses Gebäudegrundtyps sind:

- klare rechteckige Baukörper mit in der Regel zwei Geschossen
- geneigte Dächer,
- Fassadengliederung nach dem Prinzip der Lochfassade, d.h. geschlossene Ecken, Anteil der geschlossenen Wandflächen höher als Anteil der Öffnungen,
- stehende Fensterformate,
- helle Putzflächen.

Durch diese wenigen prägenden Gemeinsamkeiten wird in weiten Teilen im Geltungsbereich ein harmonisches Ortsbild generiert.

In Anbetracht der verschiedenen Bauepochen in den Villengebieten vom Klassizismus über Historismus bis zur Reformarchitektur und gemäßigte Moderne wäre es auch ein falscher und nicht zu rechtfertigender Weg, die Gestalt von Neubauten auf eine Bauepoche festzulegen. Dies könnte auch nur auf eine historisierende Gestaltung abzielen.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung für die nicht erhaltenswerten und nicht schützenswerten baulichen Anlagen zielen darauf ab, robuste Vorgaben festzulegen, wodurch gesichert ist, dass die gestalterische Gebietscharakteristik beibehalten wird. Im Ergebnis sind die örtlichen Vorschriften nicht ausgerichtet auf eine bestimmte Bauepoche, sondern auf die Gemeinsamkeiten in der historischen Villenarchitektur. Es sind sozusagen die „Gemeinsamen Vielfachen“ der Gestaltelemente, die die Grundlage für die Gestaltungssatzung bilden. Ziel der Gestaltungssatzung bei Neubaumaßnahmen ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen gestalterischen Strukturmerkmale.

Diese Herangehensweise löst auch die Fragestellung, wie die gestalterischen Zielsetzungen der Gestaltungssatzung mit dem teilweise heterogenen Gebäudebestand in Einklang gebracht werden kann. Es sind vor allem die Wohnhäuser, die nach 1960 errichtet wurden, die nicht der angestrebten Gestaltungssatzung entsprechen. Diese Gebäude haben zunächst Bestandschutz. Sie werden aus den o.g. Gründen bei der Entwicklung des Gestaltungskonzeptes jedoch nicht berücksichtigt. Gestaltelemente dieser Gebäude sind nicht in die örtlichen Bauvorschriften eingeflossen, da sie nicht die historischen Villengebiete prägen.

## 5. Die Örtlichen Bauvorschriften im Einzelnen

Im Folgenden werden die einzelnen Vorschriften erläutert und begründet.

Für das Satzungsgebiet werden im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt, woraus sich für die einzelnen Vorschriften Unterschiede im Umfang und Detaillierungsgrad ergeben: Zum einen soll das Villengebiet in seiner historischen Gestalt erhalten werden, dies zielt auf die bestehenden historischen Villen ab. Zum andern geht es um die Neu- oder Fortentwicklung des Villengebiets; die weitere bauliche Entwicklung soll so gesteuert werden, dass die unverwechselbare gestalterische Identität erhalten bleibt. Dies zielt auf die Neubauten ab.

Das Ziel des Erhalts der historischen Gestalt macht es erforderlich, für die gebietsprägenden Gestaltelemente ein enges Regelwerk zu entwickeln, welches präzise die prägenden Elemente beschreibt und über Vorschriften entsprechend schützt. Bei den historischen Villen, die in der Regel durch den Denkmalschutz geschützt oder auf Grundlage der Erhaltungssatzung als erhaltenswert eingestuft sind, geht es vorrangig um den weitgehend authentischen Erhalt der Architektur und des Freiflächenumfelds einschließlich der Gestaltdetails. In der Gestaltungssatzung sind daher Vorschriften enthalten, die sich explizit auf diese „erhaltenswerten Gebäude und bauliche Anlagen“ beziehen. Die bestehenden bzw. ursprünglichen Gestaltqualitäten sollen gesichert oder wiederhergestellt werden. Bei Maßnahmen an historischen Villen zielen die örtlichen Bauvorschriften darauf ab, die gebietsprägenden Materialien authentisch zu verwenden oder baugestalterische Gebäudedetails zu erhalten.

Bei Neubauten soll ein Einfügen in die vorhandene städtebauliche und baugestalterische Struktur gesichert werden, um so das gestalterische Gesamtbild zu bewahren. Neubauten müssen sich gestalterisch in die Eigenart der die Umgebung prägenden Bebauung einfügen. Ziel der Gestaltungssatzung für Neubauten ist es daher, sicherzustellen, dass die Charakteristika der bestehenden umgebenden prägenden Villenbebauung aufgegriffen werden, indem die wesentlichen Gestaltmerkmale eingehalten werden. Die einzelnen örtlichen Vorschriften können hierfür grobkörniger sein und in ihrer Differenziertheit hinter den Vorschriften, die auf den Erhalt der historischen Villen abzielen, zurückbleiben.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an diesen unterschiedlichen Zielsetzungen.

Die beschriebene Differenzierung ist auch erforderlich, da durch die örtlichen Bauvorschriften die Baufreiheit eingeschränkt wird. Die Einschränkungen müssen gerechtfertigt und angemessen sein. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, insbesondere bei Neubauvorhaben die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten auf die Maßstäblichkeit und Gestaltstruktur des Villengebiets zu reduzieren. Dies führt zu einer Beschränkung der Befugnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese sind im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässig.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die gezielte Gestaltung einzelner baulicher Anlagen und des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes ein bedeutsames öffentliches Anliegen ist, das prinzipiell zu einer Einschränkung privater Eigentümerbefugnisse führen kann. Je gewichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger das vorhandene bzw. beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, umso eingehender dürfen gestalterische Festsetzungen und Anforderungen sein, ohne das Übermaßverbot zu verletzen. Daraus folgt umgekehrt, dass das Ziel einer einheitlichen Gestaltung allein um der Einheitlichkeit oder gar Uniformität willen nicht ausreicht. Vielmehr muss im Regelfall entsprechend den örtlichen Bauvorschriften eine gewisse historische, künstlerische oder sonst die Eigenart des Ortsbildes ausmachende Homogenität gegeben sein oder angestrebt werden, die allein es rechtfertigt, den Freiheitsraum des Bauherrn einzuengen<sup>14</sup>.

Diese Voraussetzungen sind für das Satzungsgebiet ohne Zweifel gegeben. Bei dem Villengebiet Annaberg handelt es sich um ein Gebiet, welches eingestuft wurde, Bestandteil des UNESCO-Welterbes der Kurstadt Baden-Baden zu sein. Eine höherrangige Bewertung ist nach Einschätzung des Landesdenkmalamtes kaum denkbar.

---

<sup>14</sup> VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 26.08.1982 - a.a.O.

Die einzelnen örtlichen Bauvorschriften müssen jedoch immer auch verhältnismäßig sein. Dem wird u.a. dadurch Rechnung getragen, dass die Anforderungen an die Gestaltung der historischen erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude höher sind im Vergleich zu den Anforderungen an die Gestaltung von Neubauten.

Unter dem Aspekt der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit ist ein nicht zu unterschätzender Aspekt, dass die vorhandenen Stadtbildqualitäten einen Wert darstellen, der den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern direkt zu Gute kommt. Baumaßnahmen und Neubauten, die das städtebauliche Erscheinungsbild stören, können sich sogar wertmindernd auf das Umfeld auswirken.

Die Gestaltungssatzung ermächtigt auf Grundlage der LBO nicht nur zur Abwehr von Verunstaltungen, sondern auch zur positiven Gestaltungspflege (siehe Kap. 5.3.1). Das Bauordnungsrecht darf auch zur Wahrung ästhetischer Belange nutzbar gemacht werden. Dies schließt neben der Abwehr von Verunstaltungen eine positive Gestaltungspflege ein.<sup>15</sup>

An diesen rechtlichen Vorgaben orientieren sich die nachfolgenden Vorschriften. Sie zielen insgesamt auf ein einheitliches Erscheinungsbild ab. Das Harmonieprinzip ist ein prägender Bestandteil des Gesamtgefüges der Gestaltungssatzung.

### **Erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern**

In den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften wird eine Reihe von Vorschriften ausschließlich für „erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern“ getroffen. Mit diesen Begriffen sollen die erhaltenswerten und schützenswerten historischen Villen mit ihren Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern erfasst werden, für die höhere gestalterische Anforderungen vorgeschrieben werden.

Die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ dient im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO neben der Durchführung baugestalterischer Absichten der Erhaltung schützenswerter Bauteile, dem Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie dem Schutz von Kulturdenkmälern. Die Gestaltungssatzung zielt daher vorrangig auf den gestalterischen Erhalt und den Schutz der gebietsprägenden historischen Villen und deren Umfeld ab. Dies schließt Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern mit ein.

Für die historischen Villen werden im Rahmen dieser Satzung sehr weitgehende gestalterische Anforderungen vorgeschrieben. Im Vergleich dazu werden für einfachere oder neuere Gebäude oder Neubauten im Satzungsgebiet einfachere Gestaltungsvorschriften getroffen mit der baugestalterischen Absicht, das Einfügen in das Umfeld der historischen Villen zu sichern (siehe hierzu Kap. 4.5 sowie Einleitung Kap. 5).

Aus dieser Systematik ergibt sich die Notwendigkeit, die Gebäude, für die höhere gestalterische Anforderungen vorgeschrieben werden, gegenüber den Gebäuden, für die einfachere Vorschriften gelten, abzugrenzen. Die Gebäude, für die besonders weitgehende Gestaltungsvorschriften getroffen werden, werden in den nachfolgenden Bauvorschriften jeweils als „erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern“ benannt. Darunter fallen alle Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern mit hohen gestalterischen Qualitäten, die im Sinne der Satzung erhaltenswert und schützenswert sind.

Der Begriff "erhaltenswert" bezieht sich auf die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Im Denkmalspflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ sind neben den "Kulturdenkmälern gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gebäude)" und den "Kulturdenkmälern gem. §§ 2/12/28 DSchG (Garten, Grünflächen)" auch die "Erhaltenswerten historischen Gebäude und Einfriedungen" und die „Erhaltenswerten Grün- und Gartenflächen“ aufgeführt. Damit sind die erhaltenswerten Gebäude über den Denkmalspflegerischen Werteplan identifizierbar, da sie hier verortet sind. Der Begriff „erhaltenswert“ ist zwar ein unbestimmter Rechtsbegriff, durch den Bezug zur Erhaltungssatzung kann aber ein Bezug zur Rechtsprechung zu § 172 BauGB hergestellt werden.

---

<sup>15</sup> VGH Baden-Württemberg, Normenkontrollbeschluss vom 26.08.1982 - 5 S 858/82 - VBIBW 1983, 180 zu § 111 Abs. 1 LBO 1972

Der Begriff "schützenswert" ist ein Begriff aus § 74 LBO. Als eine rechtliche Grundlage für eine Gestaltungssatzung wird in § 74 Abs. 1 LBO die „Erhaltung schützenswerter Bauteile“ genannt. Durch den Bezug zu den beiden Rechtsgrundlagen § 172 BauGB und § 74 LBO ist sichergestellt, dass für die beiden Begriffe im Zweifelsfall auf der Grundlage der laufenden Rechtsprechung Begriffsdefinitionen vorliegen.

Der Einfachheit halber werden die erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern unter dem Begriff „erhaltenswert“ zusammengefasst.

Durch die Gestaltungssatzung wird nicht festgelegt, welche Gebäude und bauliche Anlagen im Einzelnen als „erhaltenswert“ einzustufen sind. Bei jedem Bauvorhaben ist daher im Einzelnen zu prüfen, ob die Voraussetzungen für weitergehende Gestaltungsvorschrift erfüllt sind. In der Regel trifft dies für die Kulturdenkmale (siehe § 2 Abs. 4) und die erhaltenswerten baulichen Anlagen im Sinne der Erhaltungssatzung (siehe § 2 Abs. 5) zu. Der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ (siehe § 2 Abs. 6) dient als gutachterliche Entscheidungsgrundlage der Einstufung der Gebäude als erhaltenswert und schützenswert.

Zur rechtlichen Abgrenzung würde der Begriff „historische Villa“ nicht ausreichen, da nur das Prädikat „historisch“ im Rahmen einer Gestaltungssatzung keine ausreichende Legitimation für weitgehende gestalterische Vorschriften bietet. Auch der Bezug zur Bauepoche oder Baujahr wäre nicht ausreichend bestimmt. Die Notwendigkeit zur Beachtung hoher Gestaltungsanforderungen ergibt sich allein aus der Gestalt-Qualität des einzelnen Gebäudes und deren geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

Auch der direkte Bezug zu den Kulturdenkmalen gem. §§ 2/12/28 DSchG wäre ein unzureichender Ansatz, da für denkmalgeschützte Gebäude das Denkmalschutzgesetz unabhängig von der Gestaltungssatzung anzuwenden ist. Daraus können sich Anforderungen an die Gestaltung ergeben, die über die Vorschriften der Gestaltungssatzung hinausgehen. Außerdem wären damit die Gebäude nicht erfasst, die erhaltenswert sind, ohne als Kulturdenkmal eingestuft zu sein.

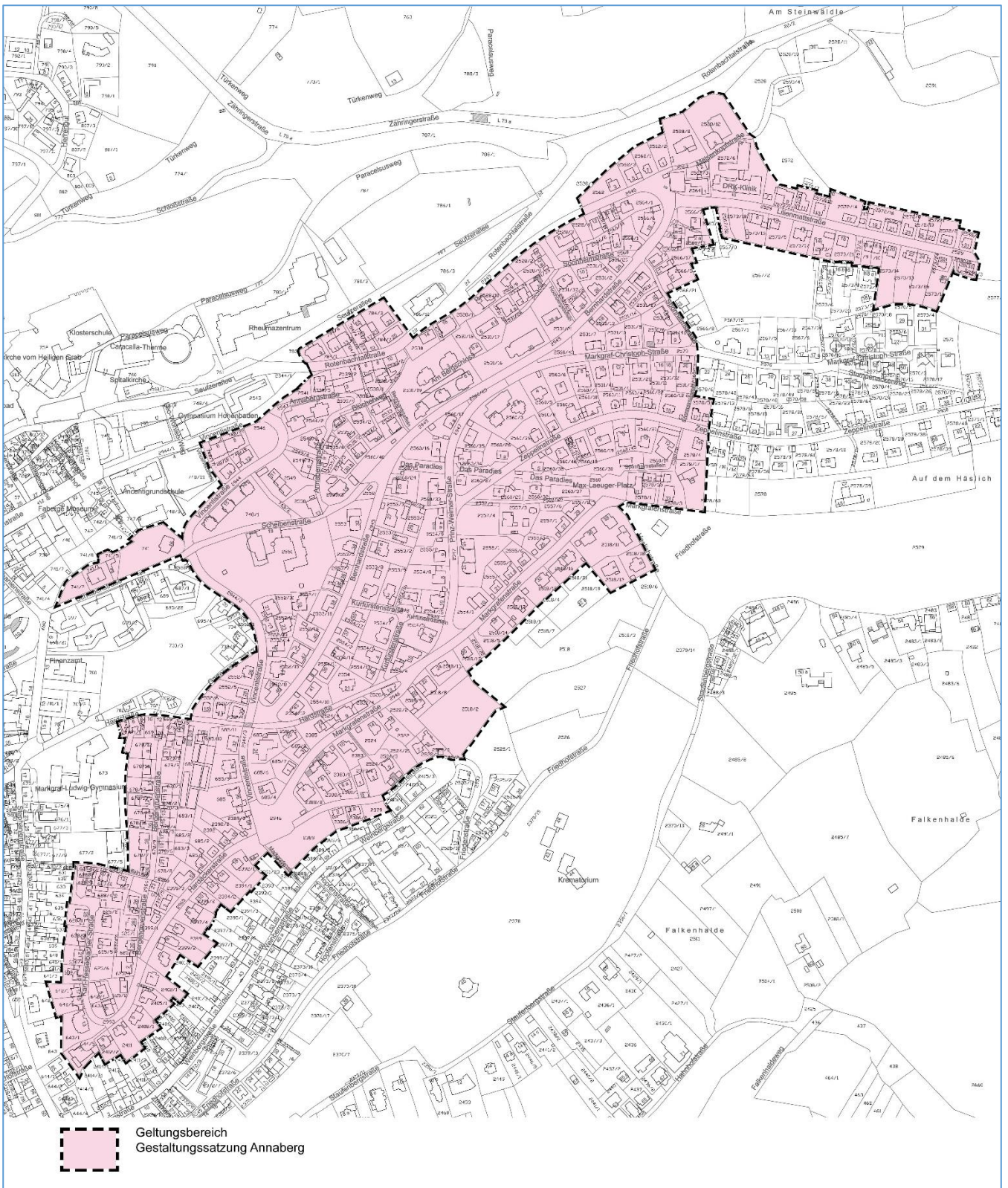
## **5.1 Geltungsbereich**

### **5.1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ umfasst das historische Villengebiet „Annaberg“. Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich eine Vielzahl von Villen aus den Bauepochen der Gründerzeit, der Reformarchitektur und der „gemäßigten Moderne“ der 1920er Jahre. Diese Villen erzeugen ein Ortsbild mit historischer und künstlerischer Homogenität, welches geschützt und weiterentwickelt werden soll. Das Gebiet hat darüber hinaus mit seinem einheitlichen Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung für die Ablesbarkeit der Stadtentwicklung Baden-Badens. Die Geltungsbereichsabgrenzung umfährt diesen Bereich. Der Erlass einer Gestaltungssatzung ist dann gerechtfertigt, wenn das Gebiet durch eine besondere Eigenart geprägt ist, die das Gebiet von anderen Teilen der Stadt unterscheidet. Diese Voraussetzung ist somit erfüllt.

Der größte Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Gesamtanlage „Baden-Baden“ gem. § 19 DSchG. Schon dadurch wird belegt, dass das Gebiet von hoher gestalterischer Bedeutung ist. In den Geltungsbereich einbezogen sind auch Bereiche des Villengebietes „Annaberg“, die außerhalb der Gesamtanlage „Baden-Baden“ liegen und deren städtebauliche und gestalterische Qualität nicht durch die Gesamtanlagenschutzsatzung geschützt sind. Diese Bereiche liegen am Rand des Villengebiets und genügen nicht den sehr hohen Ansprüchen des Denkmalrechts. Gerade hier sind jedoch der Schutz der typischen gestaltprägenden Strukturen und Elemente und ein sensibles Einfügen von Neu- und Umbauten notwendig, um die Geschlossenheit des Villengebietes zu sichern. Diese Bereiche liegen aber in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes und sind auch von daher besonders schutzwürdig. Die Einbeziehung in die Gestaltungssatzung ist daher angemessen und gerechtfertigt.





**Geltungsbereich Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annenberg“ – Stand 20.10.2023**

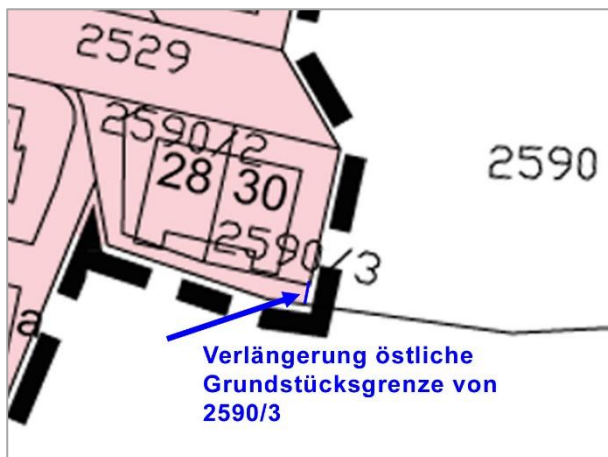
## Bezug zu den Bebauungsplänen

Der Geltungsbereich orientiert sich auch an den Bebauungsplänen im Villengebiet „Annaberg“. Mit der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ werden die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Satzung ersetzt (siehe Kap.1.2 sowie Kap. 3.2). Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst daher alle Geltungsbereiche der Bebauungspläne im Satzungsgebiet. Daher bestimmen die Geltungsbereichsgrenzen der äußeren Bebauungspläne auch die Abgrenzung der Gestaltungssatzung.

In einigen Bereichen umfasst der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Grundstücke und Grundstücksteile außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne:

Der Bereich nördlich von Bernhardstraße und Lilienmattstraße beidseitig der Meisenkopfstraße am Nordrand der Gestaltungssatzung liegt teilweise im Erhaltungsgebiet der Erhaltungssatzung. In diesem Teilgebiet liegen ein denkmalgeschütztes Gebäude und mehrere erhaltenswerte Gebäude, wodurch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gerechtfertigt ist. Für die nicht erhaltenswerten und nicht schützenswerten Bestandsgebäude und für Neubauten gelten im Sinne des Umgebungsschutzes die Gestaltvorgaben des „vereinfachten Gebäudegrundtyps“ (siehe Kap. 4.5).

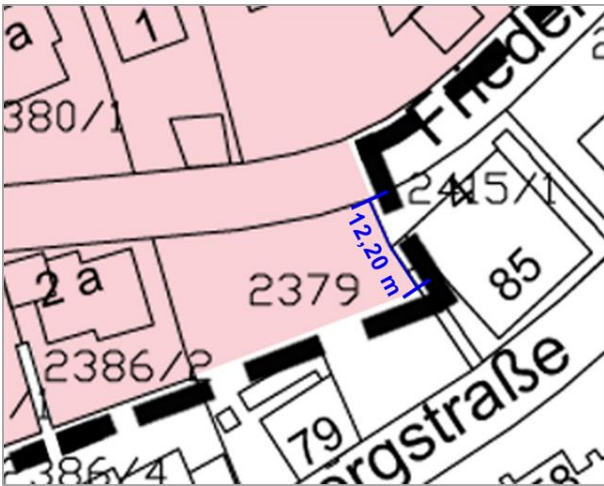
Für den Teilbereich Lilienmattstraße 28/30 wird die südliche Wegeparzelle, die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegt, in die Gestaltungssatzung einbezogen. Dazu wurde in Anlage1 der Satzung ein Ausschnitt des Geltungsbereichsplans aufgenommen.



Ausschnitt Geltungsbereich - Grundstücke 2590/2, 2590/3, 2590 – Lilienmattstraße 28/30

Der Bereich südöstlich von Markgrafenstraße/(Markgrafenplatz) und Friedenstraße umfasst Grundstücke in einer exponierten Hanglage, die von der gegenüberliegenden Hangseite frei einsehbar sind. Obwohl diese Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Annaberg Teil 3 liegen, ist die Einbeziehung dieser Grundstücke in die Gestaltungssatzung gerechtfertigt, da damit gesichert werden kann, dass sich Vorhaben hier in die gestalterische Gebietscharakteristik unter besonderer Beachtung ihrer talseitigen Wirkung einfügen.

Auch für diesen Teilbereich wurde in Anlage1 der Satzung zur Konkretisierung und Klarstellung ein Ausschnitt des Geltungsbereichsplans mit vermaßten Angaben zum Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen aufgenommen. Dies ist erforderlich, da auf dem Grundstück 2379 die Abgrenzung nicht aufgrund einer Grundstücksgrenze bestimmt werden kann.



Ausschnitt Geltungsbereich Grundstück 2379 – Weinbergstraße 79

Abweichungen von den Bebauungsplangebieten gibt es auch im Südwesten des Satzungsgebietes:

Der Bereich beidseitig der Bergengruenstraße ist geprägt durch eine Reihe von denkmalgeschützten Gebäuden, liegt aber außerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Annaberg Teil 3. Der Bereich liegt größtenteils innerhalb der Gesamtanlage. Durch beide Faktoren ist die Einbeziehung in die Gestaltungssatzung gerechtfertigt.

Im Bereich beidseitig der Karl-Hesselbacher-Straße und südlichen Hardäckerstraße weicht der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vom Geltungsbereich des nicht qualifizierten einfachen Teilbebauungsplans „Hardäckerstraße – Straßen- u. Baufluchtenplan“ (1961) mit einfachem Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße – Gestaltungsplan“ (1961) ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht noch den Grundstücksgrenzen von 1961. Die Abgrenzung der Gestaltungssatzung nimmt nun die inzwischen vollzogenen Grundstücksteilungen auf. Die hier ausgeschlossenen Grundstücksteile sind auch nicht durch eine villenartige Bebauung geprägt und daher nicht Teil des Villengebietes. Der Teilbereich liegt zwar außerhalb der Gesamtanlage, enthält aber einige Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude und Grünanlagen. Die Einbeziehung in die Gestaltungssatzung ist vor allem durch die exponierte Hanglage gerechtfertigt. Damit soll gesichert werden, dass Bauvorhaben sich in die gestalterische Gebietscharakteristik in Anbetracht ihrer talseitigen Wirkung und der angrenzenden erhaltenswerten Bebauung einfügen.

Für die Grundstücke nördlich der Scheibenstraße liegt kein Bebauungsplan vor. Hier liegen zwei hochrangige denkmalgeschützte Gebäude und Gärten, wodurch die Einbeziehung in die Gestaltungssatzung gerechtfertigt ist.

### 5.1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Mit Absatz 2 wird der sachliche Geltungsbereich der Satzung geregelt:

Die Bestimmungen dieser Satzung gelten sowohl für Neubauten, als auch für Wiederaufbauten, Umbauten, Instandhaltungen und Erweiterungen baulicher Anlagen, Freianlagen, Einfriedungen, Stützmauern, für Werbeanlagen und Automaten, Antennenanlagen, Klimaanlage sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, Wärmepumpen und weitere Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Diese Auflistung ist erforderlich, da Werbeanlagen und Automaten nach § 11 Abs. 3 LBO keine bauliche Anlagen sind.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht nur für Vorhaben, die genehmigungspflichtig oder kenntnisgabepflichtig sind, sondern auch für die, die auf Grundlage von § 50 LBO i.V.m. der Anlage zu § 50 LBO verfahrensfrei sind.

Diese Regelung ist erforderlich und darin begründet, dass es sich bei den meisten Bauteilen bzw. Anlagen und Einrichtungen, die Gegenstand dieser Gestaltungssatzung sind, um verfahrensfreie Vorhaben handelt. So sind z.B. Instandhaltungsarbeiten wie die Neueindeckung einer Dachhaut verfahrensfreie Vorhaben. Es ist offensichtlich, dass mit einer ortsbildstörenden gebietsfremden Materialwahl für das Dach das gestalterische Erscheinungsbild des Gebiets beeinträchtigt werden kann. Die Gestaltungssatzung wäre ohne Wirkung und würde ihre Intention verfehlen, wenn die Satzung nicht auch auf verfahrensfreie oder kenntnisgabefreie Vorhaben angewandt werden könnte.

In dem offengelegten Entwurf waren als Teil des sachlichen Geltungsbereichs auch Windenergieanlagen aufgeführt. Windenergieanlagen sind als bauliche Anlagen gem. § 29 BauGB auf Grundlage der Bebauungspläne im Villengebiet Annaberg bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Da die Zulässigkeit von Windenergieanlagen nicht durch eine Gestaltungssatzung geregelt wird und die Gestaltungssatzung auch keine gestalterischen Vorschriften zu Windenergieanlagen aufgenommen hat, konnten Windenergieanlagen aus dem sachlichen Geltungsbereich herausgenommen werden.

## **5.2 Verhältnis zu den Bebauungsplänen und anderen Rechtsvorschriften**

Für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ bestehen bereits verschiedene Rechtsinstrumente. In § 2 der Satzung wird dargelegt, welche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Instrumenten und der Gestaltungssatzung für das Villengebiet „Annaberg“ bestehen. Teilweise erfolgt dies in Form von Hinweisen, teilweise in Form einer Vorschrift. In § 2 Abs. 2 wird verbindlich geregelt, welche der örtlichen Bauvorschriften in den bestehenden Bebauungsplänen weitergelten.

### **5.2.1 Bebauungspläne im Geltungsbereich**

In Abs. 1 wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ folgende rechtswirksame Bebauungspläne bestehen:

Die Bebauungspläne „Annaberg Teil 1“, „Annaberg Teil 2“, „Annaberg Teil 3“, „Annaberg Teil 4“ und „Vincentistraße“ sind qualifizierte Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Bei dem Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße – Straßen- u. Baufluchtenplan“ mit Teilbebauungsplan „Hardäckerstraße – Gestaltungsplan“ handelt es sich um einen nicht qualifizierten bzw. einfachen Bebauungsplan. Im „Straßen- u. Baufluchtenplan“ werden Baufluchten, Vorgartenflächen, Straßenflächen und Angaben zur Höhenlage der Gebäude in Form von „Sockelhöhen von Neubauten“ geregelt. Im Gestaltungsplan werden Baukörper in Form von Einzelhäusern als Satteldachgebäude sowie Baumstandorte dargestellt.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in Kap. 3.2 wiedergegeben.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Annaberg Teil 5“ sich in Aufstellung befindet. Für diesen Bebauungsplan sind keine spezifischen örtlichen Bauvorschriften vorgesehen. Vielmehr wird nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan und der Rechtsverbindlichkeit der Gestaltungssatzung „Annaberg“ diese Satzung in den Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen werden. Damit wird die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ in den Bebauungsplan „Annaberg Teil 5“ integriert und somit darauf hingewiesen, dass die örtlichen Bauvorschriften auch für diesen Bebauungsplan Geltung beanspruchen.

Die o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne enthalten örtliche Bauvorschriften, die aber durch die Gestaltungssatzung „Annaberg“ ersetzt werden – siehe hierzu Kap. 1.2 sowie 5.2.2.

## 5.2.2 Rechtsverbindliche örtliche Bauvorschriften in bestehenden Bebauungsplänen

Die in Abs. 1 genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne enthalten örtliche Bauvorschriften. Mit § 2 Abs. 2 Satz 1 wird geregelt, dass diese durch die Gestaltungssatzung ersetzt werden.

Ziel der Gestaltungssatzung für das Villengebiet „Annaberg“ ist es, die in den verschiedenen örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne geregelten gestalterischen Vorschriften zu harmonisieren und zu ergänzen und so das vom Gemeinderat beschlossene gestalterische Leitbild für die Villengebiete umzusetzen. Die verschiedenen z.T. unterschiedlichen örtlichen Bauvorschriften der einzelnen Bebauungspläne werden durch die neue einheitliche Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ außer Kraft gesetzt und durch die Vorschriften der Satzung ersetzt – siehe Kap. 1.2.

Es wird daher vorgeschrieben, dass mit Inkrafttreten der Gestaltungssatzung für den Bereich „Annaberg“ die bisherigen örtlichen Bauvorschriften in den unter Abs. 1 aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen außer Kraft treten. Mit dieser Formulierung wird sichergestellt, dass die bisher rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften der einzelnen Bebauungspläne erst dann außer Kraft treten, wenn die neue Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ in Kraft getreten ist. Verliert die Gestaltungssatzung für das Villengebiet „Annaberg“ ggf. ihre Rechtskraft, gelten wieder die bisherigen örtlichen Bauvorschriften.

Die örtlichen Bauvorschriften sind in den einzelnen Bauungsplänen hauptsächlich in Form von textlichen Vorschriften aufgenommen. Diese sind in den einzelnen Bebauungsplänen eindeutig als örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 74 LBO getrennt von den planungsrechtlichen Vorschriften im textlichen Teil der Bebauungspläne aufgeführt und identifizierbar. Somit ist eindeutig, dass diese textlichen Vorschriften außer Kraft gesetzt werden.

Darüber hinaus sind in den Planfassungen durch Planeinschriebe grundstücksbezogene örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Da die Planfassungen der Bebauungspläne nicht neu erstellt werden, muss geregelt werden, welche Relevanz diese Planeinschriebe haben. Die Planeinschriebe beziehen sich zum einen auf Dachformen, zum andern auf First- und Traufhöhen.

In den Bebauungsplänen „Annaberg Teil 1“, „Annaberg Teil 2“, „Annaberg Teil 3“, „Annaberg Teil 4“ und „Vincentistraße“ sind durch Planeinschrieb grundstückswise Vorschriften zur Dachform getroffen worden.

Für diese Einschriebe wird mit Satz 3 geregelt, dass die Außerkraftsetzung auch die durch Planeinschrieb grundstückswise getroffenen Vorschriften zu den Dachformen einschließt. Die gebäudebezogene Konkretisierungen zur Dachform verbleiben zwar in den zeichnerischen Teilen der Bebauungspläne, verlieren aber mit Inkrafttreten der Gestaltungssatzung ihre Gültigkeit. Die Vorschriften zu den Dachformen werden nun abschließend durch § 7 Abs. 2 geregelt. Danach sind nun allgemein ohne gebäudebezogene Differenzierung Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD), Mansarddächer (MD) oder Satteldächer (SD) zulässig (siehe Kap. 5.7.2).

Für die Planeinschriebe zu den First- und Traufhöhen und ihren Bezugshöhen wird davon abweichend verfahren:

In den qualifizierten Bebauungsplänen „Annaberg Teil 1“, „Annaberg Teil 2“, „Annaberg Teil 3“ und „Annaberg Teil 4“ sind durch Planeinschrieb grundstückswise Vorschriften nur zur Firsthöhe getroffen worden, im Bebauungsplänen „Vincentistraße“ sind entsprechende Vorgaben nur zur Traufhöhe enthalten. Diese Vorschriften zu den Firsthöhen und auch zu den Traufhöhen sollen weiterhin gelten, da sie sachgerecht sind und sich bewährt haben. Abs. 2 wird daher durch die Vorschrift ergänzt, dass die in den jeweiligen Planfassungen der Bebauungspläne durch Planeinschrieb und in den textlichen Festsetzungen getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den maximal zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen einschließlich der festgesetzten Bezugshöhen von der Außerkraftsetzung ausgenommen sind. Die Planeinschriebe und textlichen Festsetzungen zu zulässigen maximalen Firsthöhen, Traufhöhen und deren Bezugshöhen behalten so ihre Gültigkeit.

Die Vorschriften zu den First- und Traufhöhen sind auch erforderlich, da in mehreren der qualifizierten Bebauungspläne für die Villengebiete keine planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung in Form der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen getroffen sind.

### 5.2.3 Rechtswirksame planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Klarstellung wird in § 2 Abs. 3 festgestellt, dass die rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. Festsetzungen nach der BauNVO in den o.g. Bebauungsplänen durch die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ nicht berührt werden und weiterhin ihre Gültigkeit behalten. Durch den Erlass der Gestaltungssatzung werden die Bebauungspläne nicht geändert.

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB sind auch für die Änderung von Bebauungsplänen die Aufstellungsverfahren nach BauGB durchzuführen. Das Aufstellungsverfahren für die Gestaltungssatzung entspricht auf Grundlage von § 74 Abs. 6 LBO nur in Teilen den geltenden Vorschriften zum Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen. Es handelt sich hierbei um ein separates Aufstellungsverfahren, durch welches Bebauungspläne nicht geändert werden.

### 5.2.4 Denkmalrechtliche Vorschriften

Mit Abs. 4 wird auf die denkmalrechtlichen Vorschriften und Bindungen, die im Geltungsbereich der Satzung gelten, hingewiesen.

Einzelne Gebäude, Einfriedungen, Gärten und Grünflächen sind als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz BW (DSchG BW) bzw. als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG unter Denkmalschutz gestellt. Die Kulturdenkmale sind im Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023 dargestellt (siehe Kap. 3.6).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Annaberg“ liegt innerhalb der Gesamtanlage „Baden-Baden“ gem. § 19 DSchG. Außerhalb der Gesamtanlage liegen lediglich Teile der Bebauungspläne Annaberg Teil 4 und Teil 5. Die Abgrenzung der Gesamtanlage ist in Kap. 3.3 dargestellt.

Jede Veränderung am überlieferten Erscheinungsbild der Gesamtanlage ist genehmigungspflichtig. Dabei ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob das geschützte Bild der Gesamtanlage durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt würde.

Zur Klarstellung wird festgestellt, dass weder die Gesamtanlage „Baden-Baden“ noch die Unterschutzstellung von Kulturdenkmalen durch die Gestaltungssatzung berührt werden. Dies ergibt sich aus der rechtlichen Systematik, dass sowohl Gesamtanlage als auch die Unterschutzstellung von Kulturdenkmalen auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes erfolgt. Mit dem Erlass der Gestaltungssatzung auf Grundlage der Landesbauordnung werden Regelungen nach Denkmalrecht nicht verändert.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund geltender denkmalrechtlicher Vorschriften von der Gestaltungssatzung unberührt bleiben. Dies liegt in der Natur der Sache, da z.B. bei Maßnahmen an Kulturdenkmalen die Anforderungen an die Gestaltung weitergehend sein können. Wie in Kap. 4.5 dargelegt, orientieren sich die Bauvorschriften für die weitere Neubautätigkeit eher an einem „vereinfachten historischen Grundtyp“ einer Villa. Da bei Maßnahmen an Kulturdenkmalen in der Regel die Zielsetzung im authentischen Erhalt liegt, sind die Anforderungen hier weitgehender im Verhältnis zu dem „vereinfachten historischen Grundtyp“.

Trotzdem besteht eine enge inhaltliche Verzahnung zwischen Gestaltungssatzung und Denkmalrecht. In der Gesamtanlagensatzung werden die wesentlichen Schutzziele aufgeführt. Ferner wird aufgezählt, welche baulichen Elemente und Vorhaben insbesondere genehmigungspflichtig sind. Es gibt aber keine Vorgaben, mit welchen konkreten baulichen Maßnahmen diese Ziele zu erreichen sind. Bei baulichen Maßnahmen, die auf Grundlage der Gesamtanlagensatzung genehmigt werden, können die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung „Annaberg“ der Konkretisierung der Schutzziele dienen.

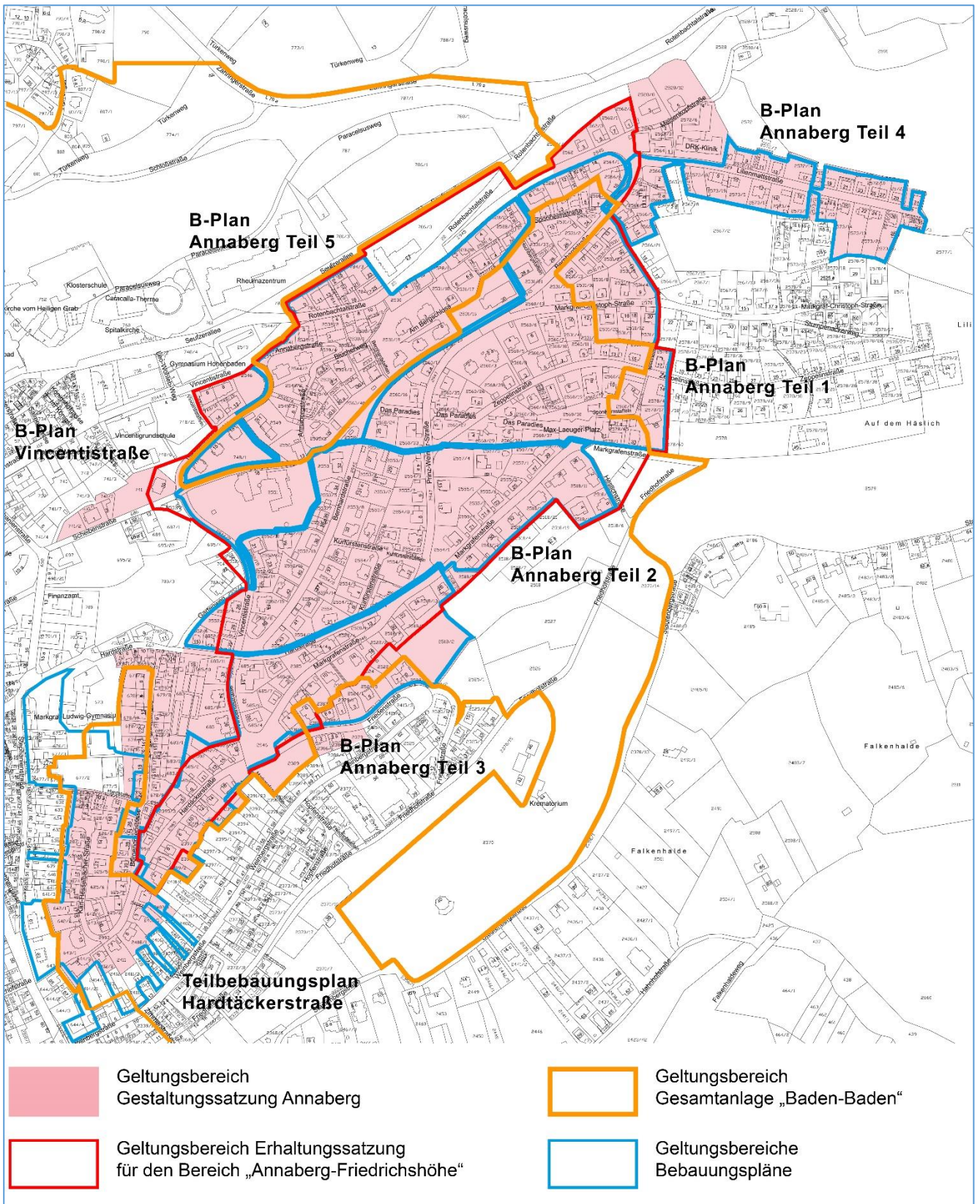
### **5.2.5 Erhaltungssatzung**

Teile des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den „Bereich Annaberg-Friedrichshöhe“. Hierauf wird in Abs. 5 hingewiesen. Die Abgrenzung der Erhaltungssatzung ist in der nachfolgenden Karte auf Seite 38 sowie in Kap. 3.1 dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung liegt der größte Teil des Bebauungsplans Annaberg Teil 4 sowie die Bereiche Hardäckerstraße und Bergengrünstraße.

Das Verhältnis zwischen der Gestaltungssatzung „Annaberg“ und der Erhaltungssatzung kann wie folgt definiert werden: Auf Grundlage der Erhaltungssatzung können Maßnahmen an baulichen Anlagen im Einvernehmen mit den Erhaltungszielen genehmigt werden. Der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung macht aber noch keine Aussage, in welcher Form der Erhalt durchgeführt werden soll. Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung bilden dann die konkreten verbindlichen Vorgaben, die bei der Realisierung der baulichen Maßnahmen einzuhalten sind.

In Abs. 5 wird vorgeschrieben, dass bei Maßnahmen, die auf Grundlage der Erhaltungssatzung genehmigt werden, die Vorschriften maßgeblich sind, die für erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern festgelegt sind – siehe Kap. 5.3.2. Für die erhaltenswerten Gebäude und baulichen Anlagen gelten im Vergleich zu den übrigen Gebäuden im Satzungsgebiet höhere gestalterische Anforderungen (siehe auch Kap. 4.5).



Überlagerte Darstellung der Geltungsbereiche von Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“, Gesamtanlage „Baden-Baden“, Erhaltungssatzung „Annaberg-Friedrichshöhe“ und von Bebauungsplänen im Satzungsgebiet

Hinweis: Die Abgrenzung der Kernzone der UNESCO-Welterbestätte ist hier annähernd identisch mit der Geltungsbereichsabgrenzung der Gesamtanlage „Baden-Baden“



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

Für den Geltungsbereich der Gesamtanlagenschutzsatzung einschließlich der Bereiche der historischen Stadterweiterungen und historischen Villengebiete liegt der Denkmalpflegerische Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ vom 20.10.2023 vor.

Der Werteplan Baden-Baden ist als Basisinformation zur stadtbaugeschichtlichen Überlieferung zu verstehen. Er soll im komplexen städtebaulichen Planungs- und Bauprozess auf die städtebaulichen denkmalpflegerischen Werte hinweisen und dafür sorgen, dass das Bauen im Bestand in Rücksicht auf die überlieferten historischen Bauten und Strukturen geschieht und dazu beitragen, dass Verluste durch Unkenntnis oder fehlerhafte Einschätzung vermieden werden.<sup>16</sup>

In der in Kap. 3.6 enthaltenen Karte sind als Auszug die Teile des Denkmalpflegerischen Werteplans wiedergegeben, die den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ betreffen. In Abs. 6 wird auf den Denkmalpflegerischen Werteplan hingewiesen.

In dem Denkmalpflegerischen Werteplan sind die Kulturdenkmale gem. §§ 2/12/28 DSchG (Gebäude) und die Kulturdenkmale gem. §§ 2/12/28 DSchG (Garten, Grünfläche) gekennzeichnet. Ferner sind „Erhaltenswerte historische Gebäude und Einfriedungen“ sowie „Erhaltenswerte Grün- und Gartenflächen“ dargestellt. Eingetragen sind auch „Einfriedungen/Gartenmauern als Teil des Kulturdenkmals“ sowie „Erhaltenswerte Einfriedungen und Gartenmauern“. Ferner sind der Baumbestand sowie die Kleindenkmale wiedergegeben.

In den einzelnen Vorschriften wird teilweise auf „erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern“ abgehoben. Damit werden die erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude und baulichen Anlagen erfasst. Für diese Gebäude und bauliche Anlagen trifft in besonderem Maße das in § 74 LBO explizit genannte Ziel der Erhaltung schützenswerter Bauteile zu. Entsprechend sind höhere Anforderungen an die Gestaltung festgelegt – siehe Kap. 5.3.2.

Die Kulturdenkmaleigenschaft von Kulturdenkmälern besteht kraft Gesetzes. Darüber hinaus besteht über die Zuordnung von Kulturdenkmälern in der Regel kein Zweifel, da sie der Denkmalliste entnommen werden können. Bei den sonstigen Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Gärten und Grünflächen, die kein Kulturdenkmal sind, kann der Denkmalpflegerische Werteplan bei der Einstufung als erhaltenswertes Gebäude, Grün- und Gartenfläche, Einfriedung, Stützmauer herangezogen werden. Der Denkmalpflegerische Werteplan stellt zwar keine verbindliche Vorschrift dar, gleichwohl hat er eine wichtige Funktion für die Gestaltungssatzung für das Villengebiet „Annaberg“, da er als gutachterliche Grundlage und Abwägungsmaterial für Genehmigungsentscheidungen dienen kann.

In Abs. 6 ist daher der Hinweis aufgenommen, dass der Denkmalpflegerische Werteplan der Einstufung der Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern als erhaltenswert dient.

## **5.3 Allgemeine Anforderungen an die Baugestaltung**

### **5.3.1 Grundsatz**

Im Sinne einer fachlich-inhaltlichen Präambel werden in Abs. 1 grundsätzliche Anforderungen für das Bauen im Satzungsgebiet vorgeschrieben: Bauliche Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material (Werkstoff) und Farbe in den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die stadtgestalterische Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Stadtbildes und des Quartiersgefüges einfügen und diese nicht beeinträchtigen.

Mit der Nennung dieser grundsätzlichen Anforderungen wird ein gestalterisches Einfügungsgebot festgelegt: Bauliche Anlagen müssen sich in ihre Umgebung einfügen. Da diese Vorschrift Teil der Gestaltungssatzung ist, handelt es sich um ein gestalterisches Einfügen und nicht um ein städtebauliches Einfügen. Ein städtebauliches Einfügungsgebot ist im Planungsrecht ein durchgängiges

---

<sup>16</sup> Dr. A. Kaiser – Denkmalpflegerischer Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ Fassung vom 20.10.2023

allgemeines Prinzip: Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Im bauordnungsrechtlichen Gestaltungsrecht auf Grundlage der Landesbauordnung ist im Gegensatz dazu kein Einfügungsgebot in die Gestaltung der näheren Umgebung vorgegeben. Auf Grundlage der Landesbauordnung besteht nur ein Verunstaltungsverbot bzw. Beeinträchtungsverbot. In § 11 (Gestaltung) LBO wird festgelegt, dass bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Damit bestehen im Bauordnungsrecht weit geringere Qualitätsanforderungen an das Einfügen – im Vergleich zum Städtebaurecht.

Durch die in Absatz 1 genannte Vorschrift wird nun als Grundsatz ein gestalterisches Einfügungsgebot festgelegt. Die Vorschrift orientiert sich dabei in der Nennung der Gestaltungselementen (Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe) an § 11 Abs. 2 LBO. Damit werden für den Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich höhere Gestaltungsvorgaben an das Einfügen in die Umgebung der prägenden Bebauung, des Straßen- und Stadtbildes und des Quartiersgefüges vorge-schrieben.

Dies wird auch durch die Landesbauordnung rechtlich abgesichert. Die Gestaltungssatzung ermächtigt auf Grundlage der LBO nicht nur zur Abwehr von Verunstaltungen, sondern auch zur positiven Gestaltungspflege. Das Bauordnungsrecht darf auch zur Wahrung ästhetischer Belange nutzbar gemacht werden. Dies schließt neben der Abwehr von Verunstaltungen eine positive Gestaltungspflege ein.<sup>17</sup>

Dieses erweiterte Einfügungsgebot ist wegen der bereits beschriebenen gestalterischen Qualitäten des Gebiets erforderlich und gerechtfertigt.

### **5.3.2 Erhaltenswerte Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern**

In Absatz 2 wird die besondere Bedeutung der erhaltenswerten Gebäude, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen, Stützmauern hervorgehoben.

In Kap. 4.5 und in der Einleitung zu Kap. 5 (Die örtlichen Bauvorschriften im Einzelnen) wird dargelegt, dass bei der Anwendung der örtlichen Bauvorschriften differenziert werden kann zwischen Maßnahmen an bestehenden historischen Villengebäuden und Maßnahmen an Neubaumaßnahmen. Bei Neubaumaßnahmen wird bei den Gestaltvorschriften von geringeren Anforderungen ausgegangen. Hier wird daher von einem vereinfachten Grundtyp einer Villa ausgegangen.

Höhere Anforderungen bestehen jedoch für die historischen Villen, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen sowie Stützmauern. Für diese Gebäude, Freiflächen und baulichen Anlagen besteht das gestalterische Ziel, die Vielfalt und Qualität der historischen Architektur zu erhalten. Dies schließt auch Gestaltdetails mit ein.

In Abs. 2 wird darauf hingewiesen, dass diese das Ortsbild besonders prägenden erhaltenswerten Gebäuden, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern in dem Denkmalpflegerischen Werteplan gekennzeichnet sind. Ferner wird festgestellt, dass hierfür besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung bestehen. Die Kennzeichnung im Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 dient der Einstufung als erhaltenswertes Gebäude, Grün- und Gartenfläche, Einfriedung und Stützmauer.

In den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften wird jeweils darauf hingewiesen, welche Vorschrift insbesondere bei den erhaltenswerten Gebäuden, Grün- und Gartenflächen, Einfriedungen und Stützmauern zu beachten sind. Fehlt dieser Zusatz, so ist die jeweilige Bauvorschrift wie bei Neubauten und den nicht als erhaltenswert eingestuften Gebäuden und baulichen Anlagen anzuwenden.

---

<sup>17</sup> VGH Baden-Württemberg, Normenkontrollbeschluss vom 26.08.1982 - 5 S 858/82 - VBIBW 1983, 180 zu § 111 Abs. 1 LBO 1972

### 5.3.3 Definition öffentlicher Raum

In mehreren der nachfolgenden Vorschriften wird vorgeschrieben, dass einzelne Maßnahmen nur zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind. Daher ist es erforderlich, den Begriff des öffentlichen Raums für die Gestaltungssatzung zu definieren. Es wird festgelegt, dass der öffentliche Raum die öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Staffeln und Grünflächen umfasst.

## 5.4 Baukörper

Ziel der Gestaltungssatzung ist es zum einen, das Satzungsgebiet in seiner historischen Gestalt zu erhalten, zum anderen soll gesichert werden, dass Neubauten sich an den Proportionen der umgebenden historischen Gebäude orientieren.

Die Gebäudeproportionen werden vor allem durch die straßenseitige Gebäudelänge, die Gebäudehöhe, die Gebäudebreite (Firsthöhe) sowie durch die Traufhöhe bestimmt. Die Ausprägungen der Baukörper und deren Proportionen werden im Wesentlichen durch planungsrechtliche Festsetzungen der Bebauungspläne bestimmt. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit ihren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sind insgesamt geeignet, die städtebauliche Struktur und den städtebaulichen Gebietscharakter der Villengebiete zu bewahren. Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Baukörper, zur Gebäudekubatur wie Höhe und Breite oder zur Positionierung auf dem Grundstück werden die Ziele zur Bebauungsstruktur im Sinne des Gestaltungskonzeptes sehr gut gesichert – siehe Kap. 3.2.

Die nachfolgend dargelegten örtlichen Bauvorschriften zu den Grundflächen und den Traufhöhen der Villengebäude ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend, dass sie aus gestalterischer Sicht eine Feinjustierung der Vorgaben für die Gestaltung der Villen-Baukörper vornehmen.

Die Grundform der Baukörper der Villen ist annähernd würfelförmig. Diese Grundform ist ein prägendes Gestaltungsprinzip im Geltungsbereich der Satzung. Hieraus ergeben sich die nachfolgenden gestalterischen Vorschriften für die Baukörper der Villen.

### 5.4.1 Gebäudegrundfläche

Die historischen Villengebäude sind in der Regel auf einfachen Grundformen aufgebaut. Die einzelnen Gebäude sind klare, kubische Baukörper nahezu ohne Vor- und Rücksprünge. Die Grundflächen der gebietsprägenden Gebäude bestehen aus einfachen Rechtecken, die überbaute Grundfläche ähnelt häufig 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 Sicherung dieses baulichen Prinzips erfolgt in den Bebauungsplänen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. In den Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Annaberg“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen auch zum größten Teil entsprechend den o.g. Grundprinzipien festgesetzt. Die Festsetzungen der Bebauungspläne haben so wesentlich dazu beigetragen, die harmonische stadträumliche Struktur zu sichern.

Trotzdem bieten die planungsrechtlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen teilweise Spielräume, die auch von der gestalterisch anzustrebenden Grundform abweichende Gebäudeformen bzw. Grundflächen ermöglichen. Das gestalterische Ziel, neue Baukörper mit der Grundform einer würfelförmigen Kubatur zu gestalten, ist aber von wesentlicher Bedeutung für das Erscheinungsbild des Einzelgebäudes als Teil der Gestaltung des Villengebietes. Daher wird in die Gestaltungssatzung zur Wahrung der Typik der Villenkörper als baugestalterische Absicht die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass die Baukörper auf rechteckigen Grundflächen aufgebaut werden müssen. Um auch die kompakte annähernd quadratische Grundfläche zu sichern, wird ein Seitenverhältnis von 1:1 bis 1:1,3 vorgegeben.

Dabei wird nicht verkannt, dass dies ggf. zu Einschnitten in den Eigentümerbefugnissen im Hinblick auf die Ausnutzung von überbaubaren Grundstücksflächen führen kann. Im Hinblick auf die wesentliche und zentrale Bedeutung dieses Gestaltungsprinzips wird aber dem öffentlichen Interesse an

der Wahrung dieser Typik der Villenkörper als Teilaspekt der herausragenden Bedeutung des Villengebietes als Bestandteil des Welterbes der Vorrang vor dem privaten Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an der vollständigen Ausnutzung seines Grundstücks eingeräumt. Sollte es im Einzelfall im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu den überbaubaren Grundstücken zu einer unzumutbaren Einschränkung im Einzelfall führen, so besteht die Möglichkeit der Abhilfe über eine Befreiungsentscheidung.

Es wird ferner vorgeschrieben, dass Vor- und Rücksprünge innerhalb des Baukörpers der Großform des Gebäudes unterzuordnen sind. Auch damit soll die Kompaktheit der Baukörper gesichert werden. Um diese Vorgabe eindeutig vollziehbar zu machen, wird vorgeschrieben, dass Vorbauten in Form von Erker, Auslucht (Standerker) oder Risalit (vorspringender Baukörper) sowie sonstige Vorbauten wie Tür- und Fenstervorbauten maximal 1/3 der jeweiligen Fassadelänge einnehmen und max. 2,00 m vor die Fassade treten dürfen. Durch diese Vorschriften wird die Vorgabe für die Vorderseite konkretisiert, dass Vor- und Rücksprünge der Großform des Gebäudes untergeordnet werden sollen.

Maßgeblich ist dabei immer die planungsrechtliche Festsetzung des einzelnen Bebauungsplans, d.h. ein Vorsprung nach Gestaltungssatzung an einem Baukörper ist nur zulässig, wenn es innerhalb des festgesetzten Baufensters möglich ist. Dabei ist zu beachten, dass in den Bebauungsplänen im Bereich Annaberg auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO unterschiedliche Regelungen zu zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen gelten:

Beispielsweise ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO an max. zwei Gebäudeseiten auf einer Breite von 5,00 m bis zu 1,50 m Tiefe je Gebäudeseite ausnahmsweise zulässig. (Bebauungspläne Annaberg Teil 2, 3 und 4). Dies gilt auch für den Bebauungsplan Annaberg Teil 1 mit dem Zusatz, dass diese Ausnahme für die Flächen von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten (Balkone, Loggien, Erker, Windfänge) gilt. Im Bebauungsplan Annaberg Teil 6 dürfen Baugrenzen von untergeordneten Bauteilen bis zu 1,75 m überschritten werden.

#### **5.4.2 Traufhöhen**

Für das gestalterische Erscheinungsbild der Gebäude im Straßenraum sind die Fassadenproportionen von besonderer Bedeutung. Die Gebäude haben größtenteils zwei Geschosse, so dass auch die Fassadenansichten meistens einem Quadrat ähneln. Das Dach setzt sich in der Regel als eigenständiger Bauteil von den Fassaden ab. Die Traufflinie ist immer klar erkennbar; andere Bauteile durchbrechen diese nur wenig. Daher ist aus gestalterischer Sicht für Neubauten vorrangig eine Vorschrift zur Traufhöhe erforderlich. Gestaltprägend sind die Fassaden mit der prägnanten Traufflinie. Die Höhen der Dächer darüber sind unterschiedlich. Die Kubaturen der Dächer und deren Anmutung prägen das Ortsbild auch, die Höhen bedürfen aber keiner weiteren Regelung durch eine örtliche Bauvorschrift, da diese ausreichend durch die Vorschriften zur Dachform und zur Dachneigung bestimmt sind. Daher könnte auf eine gestalterische Vorschrift zur Firsthöhe verzichtet werden (siehe Kap. 5.2.2).

In einigen Bebauungspläne im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind jedoch aus planungsrechtlichen Gründen davon ungeachtet Festsetzungen zu den Gebäudehöhen oder Firsthöhen erforderlich. Die Vorschriften zu den Traufhöhen in Abs. 2 müssen vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass die Gestaltungssatzung für Bereiche des Villengebietes Annaberg erlassen wird, für die bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen. Diese wiederum enthalten in geringem Umfang Vorschriften zu den Traufhöhen.

Wie mit diesen bisher in den Bebauungsplänen enthaltenen Planeinschrieben zu den Traufhöhen umgegangen werden soll, wird in § 2 Abs. 2 der Satzung geregelt: Danach werden die rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO in den in Abs. 1 aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen durch die Vorschriften der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ ersetzt. Hiervon ausgenommen sind jedoch die in den jeweiligen Planfassungen der Bebauungspläne durch Planeinschrieb und in den textlichen Festsetzungen getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den maximal zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen einschließlich der

festgesetzten Bezugshöhen. Damit behalten die örtlichen Bauvorschriften in Form von Planeinschriften und textlichen Regelungen zu zulässigen maximalen Traufhöhen und deren Bezugshöhen ihre Gültigkeit.

Die Bebauungspläne im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“<sup>44</sup> enthalten in der Regel keine örtlichen Vorschriften zur Traufhöhe. Nur in dem Bebauungsplan „Vincentistraße“ wurden durch Planeinschriften örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Traufhöhe durch Angaben über üNN getroffen. Diese Vorschriften werden mit der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ beibehalten.

In den übrigen Bebauungsplänen und damit für den größten Teil des Satzungsgebietes liegen keine örtlichen Bauvorschriften zu den Traufhöhen vor. In Abs. 2 werden nun Vorschriften zu den Traufhöhen getroffen. Hierbei werden zwei Fälle unterschieden, da aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen in den verschiedenen Bebauungsplänen auch unterschiedliche rechtliche Voraussetzungen vorliegen.

In einem Teil der Bebauungspläne wurde als planungsrechtliche Festsetzungen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Für diese Fälle werden die maximal zulässigen Traufhöhen vorgeschrieben, jeweils bezogen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse: Liegt in einem Bebauungsplan kein Planeinschrieb zur Traufhöhe vor, jedoch eine Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, so darf die Traufhöhe bei Neubauten von Hauptgebäuden bei zwei zulässigen Vollgeschossen maximal 7,50 m, bei drei zulässigen Vollgeschossen maximal 10,50 m betragen.

Diese Vorschrift ist wegen der besonderen Bedeutung der Traufhöhe für das gestalterische Erscheinungsbild erforderlich. Diese Vorschriften zu den Traufhöhen werden aus gestalterischen Gründen getroffen, da aus gestalterischer Sicht allein durch die planungsrechtliche Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude und damit deren Gestalt nicht zufriedenstellend geregelt ist. Die oft einheitliche Höhe der Traufhöhe ist im Straßenbild gestaltprägend. Durch die Vorschrift zur Traufhöhe wird sichergestellt, dass sich die Baukörper und deren Höhenentwicklung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die genannten Höhen orientieren sich an den historischen Villen.

Es werden nur Vorschriften zur Traufhöhe für die zweigeschossigen und die dreigeschossigen Hauptgebäude getroffen. Durch die Verwendung des Begriffs Hauptgebäude soll klargestellt werden, dass damit das hauptsächliche Wohngebäude, also die gestaltwirksame Villa, erfasst werden soll.

Aus Sicht der Gestaltung sind nur Vorgaben zu den zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden erforderlich, da einheitliche Höhen der Traufhöhe im Straßenbild bei diesen Villen gestaltbestimmend sind. Eingeschossige Villen kommen in den Villengebieten nur vereinzelt z.B. als eingeschossige Bungalows der 1950er Jahre vor. Hier ist eine Höhenfestlegung zur Traufhöhe nicht erforderlich, da dieser Villentyp nicht in Reihung auftritt. Das Gleiche trifft für viergeschossige Villen zu, da auch diese nur vereinzelt und dann in Form eines dominierenden Solitärs vorkommen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit gelten diese Vorschriften mit Angabe von Höhen nur dann, wenn kein Planeinschrieb zur Traufhöhe für das Grundstück vorliegt. Dadurch werden Konflikte zwischen möglicherweise divergierenden Regelungen in den einzelnen Bebauungsplänen vermieden. Die bereits bestehenden Vorschriften haben Vorrang. Die Vorschriften kommen in der Regel bei Neubauten zur Anwendung, da bei Bestandsbauten davon auszugehen ist, dass die Traufhöhen auch auf Grundlage des Bestandsschutzes beibehalten werden.

In die Vorschriften wurde die Definition aufgenommen, dass die Traufhöhe durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut bestimmt wird – siehe Kap. 5.3.4. Aus Gründen der Eindeutigkeit besteht die Notwendigkeit, präzise festzulegen, wie die Traufhöhe zu ermitteln ist.

In allen Bebauungsplänen in den Villengebieten von Baden-Baden ist es die übliche und bewährte Praxis, dass Festsetzungen zu Gebäudehöhen auf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bezogen werden. Diese Bezugspunkte sind in der Regel im Bebauungsplan durch einen grundstücksbezogenen Planeinschrieb als Höhe über NN festgesetzt. Diese „Festsetzung zur Höhenlage“

– nicht zu verwechseln mit der Gebäudehöhe - ist eine planungsrechtliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB. Auch in den Bebauungsplänen im Bereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ sind durch Planeinschrieb grundstücksweise Festsetzungen zur „Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss“ getroffen. Durch diese sinnvolle Systematik wird die Höhenlage der Gebäude nach planungsrechtlichen Kriterien bestimmt.

Mit Satz 3 wird der Fall geregelt, wenn kein Bebauungsplan vorliegt oder im Bebauungsplan keine Traufhöhenfestsetzungen oder Festsetzungen zu Vollgeschossen getroffen wurden. In diesem Fall dürfen die Traufhöhen bei Neubauten oder Umbauten die Traufhöhen, die in der näheren Umgebung vorherrschen oder für das jeweilige Straßenbild prägend sind, nicht wesentlich über- oder unterschreiten. Eine wesentliche Über- oder Unterschreitung liegt ggf. vor, wenn die Traufhöhe völlig aus dem Rahmen der ansonsten in der Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfällt, beispielsweise, wenn eine singuläre Anlage in einem "auffälligen Kontrast" zur übrigen Bebauung steht. Für diese wertende Beurteilung kommt es nicht allein auf das Vorliegen eines "Kontrasts" als solchem, sondern auf eine in der Örtlichkeit vorfindliche Einzigartigkeit an, die umso eher die Annahme eines Fremdkörpers rechtfertigt, je homogener die Umgebungsbebauung sich darstellt.<sup>18</sup>

Diese Vorschrift kann als Auffangregelung begriffen werden, wenn keine planungsrechtliche Festsetzungen Vorgaben bieten. In diesem Fall soll sich die Traufhöhe in das Umfeld einfügen.

Diese Vorschrift kann auch zur Anwendung kommen, wenn in den Bebauungsplänen keine Festsetzungen zur Höhenlage getroffen wurden.

### 5.4.3 Firsthöhen / Gebäudehöhen

Der Satzungstext der Gestaltungssatzung für das Villengebiet „Annaberg“ enthält keine örtlichen Vorschriften zu den Firsthöhen, da diese - im Gegensatz zu den Traufhöhen – aus gestalterischer Sicht nicht erforderlich sind. Gestaltprägend sind die Fassaden mit der prägnanten Tauflinie (siehe hierzu Kap. 5.4.2). Die Höhen der Dächer und damit die Firsthöhen sind bei gleichen Traufhöhen teilweise sehr unterschiedlich. Zwar prägen die Kubatur der Dächer und deren Gestaltung das Ortsbild, die Höhen bedürfen aber keiner gestalterischen Regelung, da diese ausreichend durch die Vorschriften zur Dachform und zur Dachneigung bestimmt sind.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind jedoch teilweise in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen örtliche Bauvorschriften zu den Firsthöhen enthalten. In den qualifizierten Bebauungsplänen „Annaberg Teil 1“, „Annaberg Teil 2“, „Annaberg Teil 3“ und „Annaberg Teil 4“ sind durch Planeinschrieb grundstücksweise Vorschriften zur Firsthöhe getroffen worden – und zwar in Form von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO.

Vorschriften zu Gebäudehöhen werden in der Regel als planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO getroffen. Eine Festsetzung zum Maß der Nutzung ist Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB und kann in Form einer Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder einer Festsetzung zur Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Auf Grundlage von § 74 Abs. Nr. 1 LBO können aber Regelungen über Gebäudehöhen und –tiefen auch durch örtliche Bauvorschriften zu Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Dies setzt voraus, dass die Vorschrift zur Gebäudehöhe aus gestalterischen Gründen erforderlich ist. Bei der Planerstellung der o.g. Bebauungspläne wurde offensichtlich der gestalterischen Bedeutung der Gebäudehöhen in besonderen Maß Rechnung getragen und die Firsthöhen der Villen als gestalterische Vorschrift geregelt.

Da durch die Gestaltungssatzung die bestehenden örtlichen Bauvorschriften der einzelnen Bebauungspläne im Satzungsgebiet ersetzt werden sollen, ist es aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, klarzustellen, wie im Rahmen der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ mit diesen bisher in den Bebauungsplänen enthaltenen Planeinschrieben zu den Firsthöhen umgegangen werden soll.

---

<sup>18</sup> OVG Saarland, 27.05.2014 - 2 A 2/14

In § 2 Abs. 2 der Satzung wird zunächst geregelt, dass die rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO in den in § 2 Abs. 1 aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen durch die Vorschriften der Gestaltungssatzung für das Gebiet „Annaberg“ ersetzt werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch die in den jeweiligen Planfassungen der Bebauungspläne durch Planeinschrieb und durch textliche Festsetzungen getroffenen örtlichen Bauvorschriften zu den maximal zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen einschließlich der festgesetzten Bezugshöhen. Damit behalten die örtlichen Bauvorschriften, die in Form von Planeinschrieben und textlichen Regelungen zu den zulässigen maximalen Firsthöhen, Traufhöhen und deren Bezugshöhen in den Bebauungsplänen enthalten sind, ihre Gültigkeit (siehe Kap. 5.2.2).

Für Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die keine Planeinschriebe zur maximal zulässigen Firsthöhe getroffen wurden, ist die zulässige Höhe der Gebäude allein nach planungsrechtlichen Kriterien zu bewerten. Für Teile des Satzungsgebietes liegen keine Bebauungspläne vor; hier bildet § 34 BauGB die Entscheidungsgrundlage.

## **5.5 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude bilden einen wesentlichen Bestandteil des Stadtbildes. Die Fassadengestaltung der Villen folgt in den verschiedenen Entstehungsepochen durchgehend dem Gestaltungsprinzip der Lochfassade mit stehenden Fensterformaten, in der Regel mit hellen Putzflächen. Durch die örtlichen Bauvorschriften soll dieses Gestaltungsprinzip bewahrt und in den Grundzügen auch bei Neubauten angewendet werden:

### **5.5.1 Grundsatz für erhaltenswerte Gebäude gem. § 3 Abs. 2**

Als Grundsatz für erhaltenswerte Gebäude wird vorgeschrieben, dass bei diesen Gebäuden charakteristische, schützenswerte Fassadengliederungen (Gesimse, Fenstergewände, Erker etc.) sowie deren ursprüngliche Materialien zu erhalten oder wiederherzustellen sind.

Der Erhalt der Gestaltqualität der in der Regel historischen Villen ist eine wesentliche Zielsetzung der Satzung. Die Ermächtigung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO schließt explizit auch die Erhaltung schützenswerter Bauteile ein.

Bei den historischen Villen, die erhaltenswert und schützenswert sind, geht es vorrangig um den gestalterischen Erhalt der Architektur durch die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der bestehenden bzw. ursprünglichen Gestaltqualitäten. Bei Maßnahmen an bestehenden Villen zielen die örtlichen Bauvorschriften darauf ab, gebietsprägende Materialien authentisch zu verwenden oder baugestalterische Gebäudedetails zu erhalten (siehe Kap. 4.5).

### **5.5.2 Fassadengliederung Lochfassade**

Für die überwiegende Zahl der Gebäude im Satzungsgebiet ist das Gestaltungsprinzip der „Lochfassade“ prägend. Damit bildet das gemeinsame Prinzip der „Lochfassade“ einen wesentlichen Beitrag zur Harmonie und Geschlossenheit des Stadtbildes. Daher wird als Grundsatz vorgeschrieben, dass Gebäudeaußenwände als Lochfassaden auszubilden sind. Diese Vorschrift ist von hervorragender Bedeutung, da damit das gestalterische Erscheinungsbild des Satzungsgebiets markant geprägt wird. Wird diese Gestaltregel nicht beachtet, wird das Ortsbild erheblich gestört.

Wichtigstes Merkmal einer Lochfassade ist der hohe Wandanteil und die Geschlossenheit der Außenkanten. Die Vorschrift zur Lochfassade wird daher durch weitere Detailregelungen dahingehend konkretisiert, dass der Anteil der Öffnungen durch Fenster und Türen maximal 30 % der einzelnen Fassadenseiten betragen darf und die Ecken der Gebäude als geschlossener Fassadenteil auszubilden sind. Damit werden die beiden Grundprinzipien der Lochfassade verbindlich und nachvollziehbar vorgeschrieben.

Als Ausnahme wird zugelassen, dass der Anteil der Öffnungen durch Fenster und Türen an einer Fassadenseite bis zu 40 % betragen darf. Voraussetzung dafür ist, dass in der Summe an allen Fassadenseiten der Gesamtanteil der Öffnungen von 30 % nicht überschritten wird. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, z.B. die Südseite mit einem höheren Anteil an Fensteröffnungen zu

versehen. Um den Gesamtcharakter des Hauses mit den eher geschlossenen Fassaden zu bewahren, ist dann an anderer Stelle am Gebäude dies mit einem höheren Anteil an geschlossener Wandfläche auszugleichen.

### **5.5.3 Gesimse**

Die Fassaden der historischen Villen sind sehr zurückhaltend durch waagrechte Gliederungselemente unterbrochen. Die Geschosse sind zwar ablesbar, aber die glatte geschlossene Wandfläche überwiegt. Diese Zurückhaltung bei der Fassadengestaltung soll beibehalten werden. Daher wird als Vorschrift aufgenommen, dass waagerechte plastische Gliederungselemente nur zurückhaltend der Hauptfassadengliederung optisch untergeordnet zulässig sind. Zulässig sind entsprechend dem Bestand Gesimse (Trauf- und Stockwerksgesimse), Kämpfergesimse, Fenstergesimse, Sockelgesimse.

Diese Vorschrift regelt nur die Zulässigkeit, sieht aber nicht als verbindliche Regel vor, dass diese Gliederungselemente z.B. bei einem Neubau zu verwenden sind. Damit wird dem Prinzip des „Vereinfachten historischen Grundtyps“ Rechnung getragen.

### **5.5.4 Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Markisen**

Eingangs- und Terrassenüberdachungen stellen in der Regel ein markantes Gestaltungselement an einer Fassade dar. Um die Kubatur des Gebäudes und die Flächigkeit der Fassade zur Geltung zu bringen, werden Vorschriften zu Vordächern und Eingangsüberdachungen erlassen. Aus der Zielsetzung, dass solche Überdachungen sich der Gesamtfassade deutlich unterordnen, wird vorgeschrieben, dass Eingangs- und Terrassenüberdachungen nicht breiter als 5,00 m sein dürfen und max. 2,00 m vor die Fassade treten dürfen.

Überdachungen werden bei den gründerzeitlichen Villen in der Regel als leichte Stahlkonstruktion mit Glasdächern erstellt. Bei den Villen aus der Reformarchitektur kommen auch überdachte Holzkonstruktionen vor. Um dieses Gestaltungselement des Materialwechsels im Kontrast zur geschlossenen Lochfassade beizubehalten, wird vorgeschrieben, dass Überdachungen als leichte Stahlkonstruktionen mit Glasdächern oder als Holzkonstruktionen mit Ziegeldächern auszuführen sind. Damit soll auch sichergestellt werden, dass die Kompaktheit der Hauptbaukörper gewahrt bleibt. Durch die Leichtigkeit und Transparenz kommt die Fassade des Gebäudes zur Geltung.

Weitere Gestaltungselemente, welche das gestalterische Erscheinungsbild eines Gebäudes prägen können, sind die Markisen. Auch hier wird angestrebt, dass sich diese zurückhaltend und wenig aufdringlich in die Fassadengestaltung einfügen. Daher wird vorgeschrieben, dass Markisen an Gebäuden ausschließlich in rechteckigen flächigen Formen als Fallarm-, Horizontal- oder Vertikalmarkisen zulässig sind. Dadurch soll gesichert werden, dass Markisen als einfache Flächen hergestellt werden und damit in ihrer Formensprache kein Eigenleben in Bezug zur Fassadenfläche entwickeln. Aus diesem Grund sind Korbmarkisen nicht zulässig.

Markisen dürfen Elemente der Fassadengliederung nicht überdecken, die Länge einer Markise muss Bezug zur jeweiligen Gebäudegliederung aufnehmen. Mit diesen Vorgaben soll gesichert werden, dass sich Markisen in die Maßstäblichkeit der Fassade einfügen und deren Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Ein Teilaspekt der Gestaltung der Markisen ist auch deren Farbgestaltung. Diese soll dazu beitragen, dass Markisen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen. Daher wird vorgegeben, dass die Bespannung ein- oder zweifarbig auf die Gebäudefassade abgestimmt werden muss. Bei der Farbgebung für die Markisen besteht eine gewisse Bandbreite von Möglichkeiten. Daher wird hier auf eine weitere Konkretisierung der Farbgebung verzichtet und als Einfügungserfordernis nur vorgeschrieben, dass Markisen farblich auf die Fassade abzustimmen sind. Dabei sind die Angaben nach § 5 Abs. 10 zur Fassadenfarbgebung analog anzuwenden (siehe Kap. 5.5.11). Glänzendes und reflektierendes Bespannungsmaterial ist aber unzulässig. Alle Markisen eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten.



### 5.5.5 Sockel

Ein wichtiges Gestaltungselement der Fassaden ist der Gebäudesockel. In der Regel sind alle Gebäude mit einem prägnant abgesetzten Gebäudesockel ausgestattet.

Daher wird als Grundregel vorgeschrieben, dass bei den Hauptgebäuden ein Sockel herzustellen ist. Dies gilt auch bei Neubauten. Um sicherzustellen, dass die Sockelzone auch markant in Erscheinung tritt, wird eine Mindesthöhe festgelegt: Die Sockelhöhe muss mindestens 0,50 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt des Geländes mit der Gebäudeaußenwand bis zum Material- bzw. Farbwechsel. Die Höhe des Sockels ist nicht begrenzt, da in Anbetracht der Hanglagen sich sehr unterschiedliche Sockelhöhen ergeben können. Um aber die Sockelzone wahrnehmen zu können, wird auf Grundlage der Bestandsanalyse die o.g. Mindesthöhe festgelegt.

Der Sockel wird von der übrigen Fassadenfläche in der Regel durch einen Material- oder Farbwechsel abgesetzt. Dieses Gestaltungsprinzip soll weiter beibehalten werden. Daher wird vorgeschrieben, dass der Sockel farblich und/oder durch Materialwahl von der übrigen Außenwand abzusetzen ist. Entsprechend der prägenden Farbgebung der Sockel im Satzungsgebiet wird vorgeschrieben, dass der Sockel gegenüber der Fassadenfarbe der darüber liegenden Geschosse (Hauptfassade) durch eine dunklere Farbe zu gestalten ist.

Zur Gestaltung der Sockelzone stehen verschiedene Materialien zur Verfügung. Auf Grundlage der Analyse der im Gebiet festgestellten Sockelflächen wird eine Bandbreite möglicher Materialien vorgeschrieben. Zulässige Materialien sind ortsübliche Natursteine (Leisberg-Porphyr oder vergleichbares Material, Sandstein) oder Putz. Backsteine können verwendet werden, wenn die Hauptfassade aus diesem Material besteht. Diese Einschränkung wird vorgenommen, da im Satzungsgebiet Klinker bzw. Backsteine nur selten verwendet wurden. Um bei Neubauten auch die Verwendung neuer Materialien zu ermöglichen, werden Sichtbetonflächen als Ausnahme zugelassen, wenn die Oberflächen bearbeitet werden z.B. bossiert oder scharriert.

### 5.5.6 Balkone

Für Balkone wird als Grundsatz vorgeschrieben, dass diese der Großform des Hauptgebäudes unterzuordnen sind, um so die Kompaktheit der Baukörper und die Geschlossenheit der Fassadenfläche zu betonen.

Dieser Grundsatz wird dahingehend konkretisiert, dass die Breite der Balkone maximal 1/3 der Fassadenlänge, höchstens jedoch 5,00 m betragen darf. Die Tiefe der Balkone wird auf max. 2,00 m begrenzt. Zur Gebäudeecke ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Damit wird die Einhaltung eines Prinzips der Lochfassade, die Ecken der Gebäude als geschlossenen Fassadenteil auszubilden, gesichert.

Für die Balkonbrüstungen wird vorgeschrieben, dass Brüstungen von Balkonen als offene Geländer herzustellen sind, entsprechend den Gestaltungsmerkmalen der historischen Villen – siehe Kap. 4.4. Durch die angestrebte Leichtigkeit und Transparenz der Balkone sollen die Kubatur des Gebäudes und die Flächigkeit der Fassade hervorgehoben und zur Geltung kommen.

Im Villengebiet sind die Balkongeländer in der Regel aus Metall gefertigt und schwarz gestrichen. Damit sind die Balkone der historischen Gebäude filigrane Bauteile, die als Sonderelement vor der Fassade liegen. Dieses Gestaltungsprinzip wird durch die Vorschriften zum Geländer aufgegriffen – siehe Kap. 5.5.8.

Es wird ferner vorgeschrieben, dass Balkonüberdachungen nur als leichte offene Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig sind. Mit diesem Gestaltungselement des Materialwechsels im Kontrast zur geschlossenen Lochfassade wird ein wiederkehrendes Gestaltungselement aufgenommen, welches auch für Eingangs- und Terrassenüberdachungen vorgeschrieben ist (siehe Kap. 5.5.4). Auch mit dieser Vorschrift soll die Kubatur des Gebäudes und die Flächigkeit der Fassade betont werden.

### 5.5.7 Loggien

Aus der Zielsetzung, die Fassaden als Lochfassaden mit einem hohen Wandanteil zu generieren, wird vorgeschrieben, dass die Breite der Loggien maximal 1/3 der Fassadenlänge, höchstens jedoch 5,00 m betragen darf.

Die Ecken von Loggien an den Gebäudeecken müssen mit Mauerscheiben geschlossen werden, dabei muss die Breite der Mauerscheiben jeweils mindestens 1,00 m betragen. Damit soll wie schon beim Balkon das Prinzip der Lochfassade, die Ecken der Gebäude als geschlossenen Fassadenteil auszubilden, eingehalten werden.

Für die Brüstungen der Loggien kommen zwei Lösungen in Frage. Zum einen kann die Brüstung als geschlossene Mauerfläche hergestellt werden. Dann ist die Mauerfläche wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Zum andern sind offene Geländer zulässig, bei deren Gestaltung § 5 Abs. 8 gilt.

### 5.5.8 Geländer

Geländer werden an Balkonen, Loggien und Treppenaufgängen in den Vorgärten angebracht. Um die verfügbare Materialvielfalt auf die in den Villengebieten traditionell verwendeten Formen und Materialien zu begrenzen, um auch so zu einer Harmonisierung im Stadtbild beizutragen, werden Vorschriften zur Gestalt der Geländer benannt.

Als Grundsatz wird festgelegt, dass Geländer nur in filigraner Ausführung zulässig sind, da dies ein prägendes Gestaltelement im Satzungsgebiet ist. Zur Klarstellung und Abgrenzung wird vorgegeben, dass flächige Geländer, wie z.B. Brüstungen aus Lochblechen, Fassadenplatten oder Glas, nicht zulässig sind.

Zu Material und Form wird festgelegt, dass Geländer aus Metall oder Holz aus senkrechten Stäben herzustellen sind. Dies entspricht den Gestaltmerkmalen der Geländer in den historischen Villengebieten. Aus gleichem Grund wird zur Farbgebung vorgegeben, dass vor allem die Metallgeländer mit mattem Farbanstrich in Anthrazit (orientiert an DB 703) oder in Schwarz anzulegen sind. Wieder im Sinne einer Klarstellung und Abgrenzung wird vorgeschrieben, dass Geländer aus Edelstahl nicht zulässig sind. Geländer aus Edelstahl mit ihren glänzenden Oberflächen stellen einen gestalterischen Fremdkörper im Stadtbild des Villengebiets dar.

In den Vorschriften zu den Balkonen, den Loggien und den Treppenaufgängen in Vorgärten wird jeweils auf diese Vorschriften zum Geländer verwiesen.

### 5.5.9 Materialien

Für das Erscheinungsbild der Straßenräume im Satzungsgebiet sind die Oberflächen und die Farbgebung der Fassaden im Straßenraum von besonderer Bedeutung. Diese Gestaltmerkmale verleihen dem Gebiet einen einheitlichen und harmonischen Charakter und sind daher ebenfalls ein wesentlicher Baustein dieser Gestaltungssatzung.

Die Fassaden der Villen im Satzungsgebiet sind mit einem feinen Putz versehen; die Farbgebung ist hell. Um dieses prägende Gestaltungselement zu sichern, wird vorgeschrieben, dass Gebäudeaußenwände nur als Putzfassade mit feinem Putz einer Körnungsstärke bis 5 mm herzustellen sind. Die Angaben zur Körnungsstärke wurden getroffen, um die Vorgabe des feinen Putzes zu konkretisieren.

Die historischen Gebäude sind fast ausschließlich mit einem feinen Putz versehen. Schmuckelemente sind aus Stuck oder aus Naturstein. Gebäude, deren Fassaden vollkommen aus Naturstein sind, finden sich nur selten. Manche Villen haben allerdings Betonungen aus Naturstein, z. B. an den Ecken oder zur Gliederung des Baukörpers in den Geschossebenen. Daher sind Fassaden oder Fassadenteile aus Naturstein zulässig.

Backsteinfassaden kommen im Villengebiet Annaberg selten vor, sie sind nicht gebietsprägend. Daher sind als Ausnahmen Fassaden oder Fassadenteile aus Backstein dann zulässig, wenn in der näheren Umgebung Gebäude mit diesen Materialien vorhanden sind. Diese Vorschrift bezieht sich vor allem auf Neubauten.

Holz und Schiefer wurden nur an wenigen Gebäuden z.B. an den Kutscher-Remisen und den sog. Schweizerhäusern verwendet. Auch bei Gebäuden der Reformarchitektur wurden Flächen mit Holzschindeln angelegt. Für diese Flächen besteht Bestandsschutz. Aber im Prinzip sind Holz und Schiefer keine Oberflächenmaterialien für die Architektur einer Villa, insbesondere bei Villen-Neubauten. Daher wird festgelegt, dass die Verwendung von Holz und Schiefer nur an untergeordneten Bauteilen zulässig ist.

Um die prägende Materialität der Fassaden nicht zu stören, werden Fassadenmaterialien ausgeschlossen, die im Gebiet nicht üblich sind und das Potential haben, die Qualität des Ortsbildes zu stören. Falsche Flächenmaterialien können gestalterisch so dominant in Erscheinung treten, dass sowohl die Wirkung der einzelnen Fassade als auch das umgebende städtebauliche Ensemble beeinträchtigt werden.

Im Sinne einer Klarstellung und als Abgrenzung werden daher gebietsuntypische Materialien und Ausführungsarten ausgeschlossen; diese werden dann benannt: Fassaden oder großflächige Fassadenteile aus Blech, poliertem oder geschliffenem Werkstein (z.B. Granit- oder Marmorplatten), glasierten Keramikplatten oder Glasbausteinen, Kunstschiefer, Mosaik, Glas, Fliesen, Faserzementplatten, Kunststoff aller Art oder die Verwendung ähnlich wirkender Anstriche. Spiegelnde und glänzende Materialien sind generell nicht zulässig. Diese Materialien sind zwar beliebig verfügbar und werden auch in anderen Stadtgebieten verwendet. Ziel der Gestaltungssatzung ist es aber, die Verwendung von Oberflächenmaterialien zu begrenzen auf gebietstypische Oberflächen.

#### **5.5.10 Farbgebung**

Ein gemeinsames Gestaltungsmerkmal der Villen im Satzungsgebiet ist die Farbgebung mit gebrochenen hellen Tönen. Diese Farbgebung trägt wesentlich zur Geschlossenheit des Stadtbildes bei. Zur Sicherung dieser Qualität wird vorschrieben, dass die Fassaden in gebrochenen hellen Farben anzulegen sind. Als Hauptfarbe für verputzte Außenwände sind nur erdfarbene oder gedeckte Farbtöne zulässig. Es sind helle Töne aus dem Farbspektrum Rosé-, Gelb-, Beige- und Sand zu verwenden. Im Sinne einer Klarstellung und zur Abgrenzung wird festgestellt, dass Reines Weiß nicht verwendet werden darf.

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei Festsetzungen zur Gestaltung, insbesondere zur Fassadenoberfläche oder –Farbe, die Verwendung von „unbestimmten Rechtsbegriffen“ unvermeidlich ist. Dies führt nicht unbedingt zu einem Verstoß gegen das aus dem Rechtsstaatsprinzip hergeleitete Bestimmtheitsgebot. Nach allgemeiner Rechtsauffassung erfordert das Gebot der Klarheit und Bestimmtheit der Norm lediglich die Erkennbarkeit des vom Normgeber gewollten Regelungsinhalts.

Allgemeine Bezeichnungen von Farbtönen und Materialanforderungen können wie unbestimmte Rechtsbegriffe ausgelegt werden, so dass ihr konkreter Inhalt im Einzelfall im Rahmen einer wertenden Betrachtung zu ermitteln ist. Einer physikalisch eindeutigen Farb- oder Materialbestimmung bedarf es daher nicht.<sup>19</sup>

Um die Vorschriften zur Farbgebung vollziehbar zu formulieren, werden Farbangaben auf Grundlage des RAL-Design-Systems getroffen. Die Farbangaben bestehen aus den drei Faktoren Farbtonbereich, Helligkeit und Buntheit. Damit sind die Angaben objektivierbar. Farben anderer Farbsysteme müssen diesen entsprechen.

Die Vorschriften zur Farbgebung werden durch den Zusatz ergänzt, dass zur Beurteilung Farb- und Putzmuster in ausreichender Größe und an geeigneter Stelle gefordert werden können. Dadurch soll ermöglicht werden, dass vor Aufbringen der Farbanstriche geprüft werden kann, ob die vorgesehene Farbgebung sich im Sinne der Gestaltungssatzung einfügt.

Im Sinne einer Klarstellung und Abgrenzung werden in einer Negativliste Anstrichformen genannt, durch die die Qualität des Ortsbildes gestört werden kann: Ölfarbenanstriche auf Putzfarben sind nicht zulässig. Werksteine und Natursteine dürfen weder verputzt noch lackiert werden.

---

<sup>19</sup> OVG Rheinland-Pfalz, 01.10.2008 - 1 A 10362/08.OVG

### **5.5.11 Energetische Sanierungen**

Eine besondere Herausforderung bei den Vorschriften zur Fassadengestaltung sind Maßnahmen an der Fassade zur energetischen Sanierung. Besonders problematisch ist das Aufbringen einer flächenhaften Außendämmung, da bei einer energetischen Sanierung in dieser Form die Gefahr besteht, dass durch das Aufbringen einer Außendämmung die feine Gliederung der Fassadengestaltung verloren geht. Dadurch wird in der Regel das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich bis zum Totalverlust der Fassadengestalt beeinträchtigt. Mit dem Aufbringen einer vorgehängten Fassade oder eines Wärmedämmverbundsystems ist in der Regel verbunden, dass das Gebäude flächenhaft „eingepackt“ wird, sodass von der ursprünglichen Fassadengestaltung häufig wenig übrig bleibt.

In der Gestaltungssatzung wird als Mindestanforderung für energetische Sanierungen vorgeschrieben, dass beim Aufbringen einer Außendämmung auf die Fassaden die architektonische Charakteristik des Gebäudes sowie die fassadengliedernden Elemente zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist. Diese Vorschrift zielt als Mindestanforderung z.B. darauf ab, dass mit dem Aufbringen der Dämmung die Fassadengliederung durch Türen und Fenster beibehalten wird und wesentliche Gestaltungselemente der Fassade sichtbar bleiben.

Eine Außendämmung ist zwar keine Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien, die Verbesserung der energetischen Ausstattung eines Gebäudes kann jedoch als Bestandteil der Zielsetzung einer klimaneutralen Wärmeversorgung gewertet werden. Nach § 56 Abs. 2 Ziffer 3 LBO sind Abweichungen von Vorschriften einer Gestaltungssatzung nach § 74 LBO zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien zuzulassen. Damit sind Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energie gleichgestellt. Eine flächenhafte Außendämmung bzw. ein Wärmedämmverbundsystem stellt eine Maßnahme zur Energieeinsparung dar und könnte damit grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf Zulassung begründen.

Unabhängig von den Vorschriften der Gestaltungssatzung und den Möglichkeiten der bauordnungsrechtlichen Prüfung ist bei Maßnahmen an Gebäudefassaden von Kulturdenkmalen oder von Gebäuden im Geltungsbereich der Gesamtanlage „Baden-Baden“ immer eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Ebenso ist im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung eine Genehmigung nach § 172 BauGB erforderlich. Dies erfolgt jeweils als Einzelfallprüfung und ist ein Instrument, Fehlentwicklungen zu verhindern.

Bei der energetischen Sanierung von Gebäuden wird darauf hingewiesen, dass das Aufbringen einer Außendämmung nur eine Möglichkeit zur Energieeinsparung darstellt. Als Energiesparmaßnahmen kommen auch andere Maßnahmen wie Innendämmung, die Dämmung der Kellerdecke, der Austausch der Heiztherme oder der Austausch der Fenster in Frage.

### **5.5.12 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Fassaden**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Gebäudefassaden werden in § 15 Abs. 2 aufgeführt. Daher wird an dieser Stelle als Teil der Vorschriften zur Fassadengestaltung auf § 15 Abs. 1 verwiesen (siehe Kap. 5.15.1).

## **5.6 Fenster und Türen**

Prägender Bestandteil des Gestaltungsprinzips der Lochfassaden ist die Gliederung der Fassade durch stehende Fensterformate. Die Fenster sind in der Regel weiße Holzfenster. Durch beides wird das gestalterische Erscheinungsbild des Villengebiets wesentlich geprägt. Hieraus ergeben sich die nachfolgenden gestalterischen Vorschriften für Fenster und Türen im Satzungsgebiet.

### **5.6.1 Grundsatz für erhaltenswerte Gebäude gem. § 3 Abs. 2**

Die Gestaltung der Fenster und Türen prägen in besonderem Maß das gestalterische Gesamtbild der einzelnen historischen Villen. Der Erhalt dieser Gestaltelemente ist daher von besonderer Bedeutung und bedarf des besonderen Schutzes. Daher wird als Grundsatz für die erhaltenswerten

Gebäude vorgeschrieben, dass Fenster und Türen von erhaltenswerten Gebäuden in ihrer Anordnung und Gestaltung, Gliederung, Materialität und Farbgebung zu erhalten oder wieder herzustellen sind.

### **5.6.2 Format, Unterteilung**

Zu den Fensterformaten wird verbindlich vorgeschrieben, dass nur stehende, rechteckige Fensterformate zulässig sind. Bei einem stehenden Format kann von einem Verhältnis von mindestens 1:1,2 (Breite zu Höhe) ausgegangen werden. Diese Vorschrift zielt sowohl auf Maßnahmen an erhaltenswerten und schützenswerten Gebäuden und deren Fassadengestalt als auch auf die Errichtung von Neubauten ab.

Die Vorschrift ist darin begründet, dass das gemeinsame Prinzip der „Lochfassade“ einen wesentlichen Beitrag zur Harmonie und Geschlossenheit der Gestalt des Stadtbildes leistet. Prägender Bestandteil des Gestaltungsprinzips der Lochfassaden ist die Gliederung der Fassade durch stehende Fensterformate. Damit wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Satzungsgebiets wesentlich geprägt.

Die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung ist ein tragendes Element der Geschlossenheit des Ortsbildes im Satzungsgebiet. Wird diese Gestaltregel nicht beachtet, wird dadurch das Ortsbild erheblich gestört. Zur Bewahrung der Einheitlichkeit ist es aus den o.g. Gründen vertretbar und angemessen, die Baufreiheit für den Einzelnen derart einzuschränken.

Als Gestaltungsvorgabe für die Fassadengliederung wird vorgeschrieben, dass Fenster und Türen in den verschiedenen Geschossen aufeinander abgestimmt zu positionieren sind. Fenster und Türen sind die wesentlichen Gliederungselemente einer Fassade. Die Fassadengliederung sollte dabei eine Grundordnung erkennen lassen. Den Fassaden der historischen Villen ist eine Fassadengliederung gemeinsam, die aus horizontalen und vertikalen Fensterachsen und wiederkehrenden Abständen zwischen den Fassadenöffnungen besteht.

Ein spezielles Gestaltungselement bei den Villen im Satzungsgebiet sind Fenstergruppen, deren einzelne Fenster stehende Formate haben, aber in der Reihung ein quadratisches oder liegendes Format ergeben. Dieses Sonderelement soll nicht ausgeschlossen werden und als Ausnahme zulässig sein. Daher wird für diese Fensterform vorgeschrieben, dass Fenstergruppen nur untergeordnet und durch senkrechte Gewände-Elemente, z.B. Pfosten aus Naturstein oder Holz gegliedert, zulässig sind.

Das prägende Gestaltmerkmal der Lochfassade ist der hohe Wandanteil. Um sicherzustellen, dass die Fensteröffnungen die Geschlossenheit der Wandflächen nicht stören, wird vorgeschrieben, dass die Breite von Wandscheiben zwischen Fensteröffnungen mind. 0,50 m betragen muss.

Ferner wird mit der gleichen Begründung vorgeschrieben, dass Fenster zu den Gebäudeecken einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten müssen. Wie bei den Balkonen und Loggien ist bei Fenster und Türen ein wesentliches Prinzip der Lochfassade einzuhalten und die Ecken der Gebäude als geschlossener Fassadenteil auszubilden.

### **5.6.3 Fensterteilungen**

Die Gestalt eines Gebäudes und dessen Qualität wird auch wesentlich durch die Ausführung der Fenster bestimmt. Die Fenster der klassizistischen Villen und der Villen der Gründerzeit sind in der Regel durch zwei gleich breite Flügel geteilt - ohne weitere Sprossengliederungen. Erst bei Gebäuden der Reformarchitektur und der 1920er Jahre sind die einzelnen Fensterflügel zusätzlich durch Fenstersprossen unterteilt.

Diesem Gestaltungsprinzip wird mit der Vorschrift Rechnung getragen, dass Fenster mit einer Breite von mehr als 1,00 m vertikal symmetrisch zu gliedern sind. Diese Vorschrift gilt sowohl für die erhaltenswerten Gebäude wie auch für Neubauten.

Dies bedeutet, dass für kleinere Fenster keine Teilung und auch keine Sprossen vorgeschrieben sind. Größere Fenster sind nur durch Flügel zu teilen, benötigen aber insbesondere bei Neubauten

keine Sprossen. Durch die Gliederung der Fensteröffnungen durch Fensterflügel erhalten die Gebäude eine gemeinsame Maßstäblichkeit, die zum geschlossenen Ortsbild wesentlich beiträgt. Die Vorgabe der Symmetrie zielt nicht ausschließlich auf eine Zweiteilung der Fenster ab, auch Dreiteilungen oder weitere symmetrische Gliederungen sind möglich.

Für Fenster, deren Fensterflügel zusätzlich durch Fenstersprossen unterteilt sind, wird vorgeschrieben, dass beim Einbau von Sprossen diese nur als echte Sprossen oder sog. „Wiener Sprossen“ („unechte Sprossen“, „Scheinsprossen“) herzustellen sind. Sprossen, die ausschließlich im Scheibenzwischenraum liegen, sog. „Sprossen in Aspik“, sind nicht zulässig. Diese Regelung bezieht sich vorrangig auf den Austausch bestehender Sprossenfenster. Bei den erhaltenswerten Gebäuden gilt der Grundsatz nach Abs. 1, dass Fenster und Türen in ihrer Anordnung und Gestaltung, Gliederung, Materialität und Farbgebung zu erhalten oder wieder herzustellen sind. Dies schließt auch ein, dass die historischen Fensterteilungen und Profilierungen zu erhalten oder wiederherzustellen sind - insbesondere bei energetischer Sanierung. Bei bestehenden Fenstern mit Sprossenteilungen wird somit vorgeschrieben, dass diese Fensterteilungen mit echten Sprossen oder mit sog. „Wiener Sprossen“ („unechte Sprossen“, „Scheinsprossen“) herzustellen sind.

Werden bei Neubauten Fensterteilungen mit einer Sprossengliederung eingebaut, ist die Vorschrift zwar ebenfalls anzuwenden, es ist jedoch nicht Absicht der Vorschrift, Sprossenfenster für Neubauten vorzuschreiben.

#### **5.6.4 Material und Farbgebung,**

Die Fenstermaterialien und die Farbgebung der Fenster sind wichtige Bestandteile des Stadtbildes und tragen wesentlich zur Qualität und Harmonie bei. Daher sind örtliche Bauvorschriften zu Material und Farbgebung der Fenster und Türen erforderlich.

Fenster und Terrassentüren sind aus Holz herzustellen. Diese Vorschrift ist nicht nur bei denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden anzuwenden, sondern auch bei Neubauten und nicht erhaltenswerten Gebäuden. Diese Vorgabe ist in Anbetracht der hohen Gestalt-Qualität der Gebäude im gesamten Villengebiet gerechtfertigt. Die Anmutung und Qualität von Holzfenstern kann z.B. durch Kunststofffenster nicht erreicht werden. Ziel der Gestaltungssatzung ist es auch, die hohe Gestaltqualität im gesamten Villengebiet beizubehalten und auch zukünftig bei allen Gebäuden zu sichern. Daher ist auch die Anwendung bei Neubauten und nicht erhaltenswerten Gebäuden im Satzungsgebiet angemessen und vertretbar.

Um den Besonderheiten der Anforderungen eines Gebäudes gerecht zu werden, sind aber Ausnahmen erforderlich. Es wird vorgesehen, dass ausnahmsweise für Räume, in denen Holzfenster ungeeignet sind (z.B. in SPA-Bereichen usw.), Fenster aus Metall oder Holz-Alu-Fenster zulässig sind.

Die Fenster der historischen Villen sind in der Regel weiß gestrichen. Dadurch wird die helle Farbe der Fassaden mit den Fenstern aufgenommen. Die Fensteröffnungen als Löcher in der Fassade bilden damit einen filigran gestalteten Teil der Wandflächen. Zur Sicherung dieser Gestaltqualität wird vorgeschrieben, dass als Farbe für Fenster und Terrassentüren ausschließlich Weiß und Natur zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Schaufenster im Erdgeschoss eines Geschäftsgebäudes.

Auch die Färbung der Glasflächen trägt zum Erscheinungsbild der Gebäudefassaden bei. Es wird vorgeschrieben, dass Fenster nur mit neutralem Glas zulässig sind. Verspiegelte, getönte oder gefärbte Fensterflächen sind nicht zulässig. Da der Begriff des neutralen Glases schwierig zu definieren ist, wird hier durch eine Negativliste abgegrenzt, welche Glasarten nicht zu den neutralen Gläsern zählen. Die Vorschrift ist damit begründet, dass im historischen Ensemble Verglasungen aus getöntem Glas, Struktur- und Spiegelglas unangemessen dominant und störend wirken. Die Problematik von stark spiegelnden Fensterflächen mit störenden Reflexionswirkung besteht auch bei Photovoltaikanlagen an Gebäudefassaden. Zur Darstellung der Problematik siehe auch Kap. 5.15.

Von besonderer Bedeutung für die Gestaltqualität eines Gebäudes ist die Hauseingangstür. Bei den historischen Villen sind diese mit besonderer Sorgfalt gestaltet. Die Hauseingangstüren sind aus Holz, holzsichtig belassen oder farbig angelegt. In der oberen Hälfte sind Fenster eingebaut. Zu den Hauseingangstüren wird vorgeschrieben, dass diese aus Holz oder holzsichtig herzustellen sind, um

so die Anmutung dieser Gestalt der Eingangstüren zu sichern. Bei Hauseingangstüren sind untergeordnet Glasflächen bis max. 40 % der Türfläche zulässig. Dieser Anteil entspricht der klassischen Gestaltung der Hauseingangstüren.

### **5.6.5 Umrahmungen und Faschen**

Zu den Umrahmungen (Gewände, Laibungen, Stürze, Sohlbänke) von Fenstern und Türen und zu den Einfassungen durch Faschen von erhaltenswerten Gebäuden wird vorgeschrieben, dass diese zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Dies bezieht sich insbesondere auf Umrahmungen, wenn diese aus Natursteinen hergestellt sind. Diese Vorschrift ist nur bei den erhaltenswerten und schützenswerten Gebäuden anzuwenden, da bei den historischen Villen die Fenster und Türen in der Regel mit sorgfältig gestalteten Fenstergewänden Fensterumrahmungen aus Naturstein und / oder Faschen eingefasst sind. Teilweise wurden diese Gestaltungselemente bei neueren Gebäuden bis in die 1950er Jahre verwendet, dann auch z.T. aus Betonwerksteinen. Gewände Profilierte Fenster- und Türumrahmungen und Faschen prägen die Fassadengestalt in besonderer Weise und Faschen tragen besonders zur Qualität der Fassadengestalt bei. D, daher wird deren Erhalt vorgeschrieben. Bei Neuerrichtung eines Gebäudes ist die Herstellung von Fenstergewänden Fensterumrahmungen aus Natur- oder Werksteinen und / oder von Faschen zulässig, aber nicht vorgeschrieben.

### **5.6.6 Fensterläden und Rollläden**

Wie Fenster und Türen zählen auch Fensterläden zu den typischen und erhaltenswerten Gliederungs- und Gestaltungselementen der historischen Fassaden. Daher wird für die erhaltenswerten Gebäude vorgeschrieben, dass vorhandene Holzklappläden zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Mit dieser Regelung wird vorgeschrieben, dass nur bestehende Klappläden zu erhalten sind. Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes ist das Anbringen von Klappläden nicht vorgeschrieben, aber zulässig.

Bezüglich des Materials von Klappläden wird vorgeschrieben, dass Fensterläden aus Kunststoff nicht zulässig sind. Ebenso sind Rollläden aus Kunststoff unzulässig. Diese Vorschrift ist wie bei der Vorschrift zu Holzfenstern damit begründet, dass die Anmutung und Qualität von Holzklappläden z.B. durch Kunststoffläden nicht erreicht werden kann. Dies trifft auch auf Rollläden zu. Diese Vorgabe ist in Anbetracht der hohen Gestalt-Qualität der Gebäude gerechtfertigt und auch bei Neubauten und nicht erhaltenswerten Gebäuden anzuwenden. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die hohe Gestaltqualität im gesamten Villengebiet beizubehalten und auch zukünftig bei allen Gebäuden zu sichern. Daher ist auch die Anwendung bei Neubauten und nicht erhaltenswerten Gebäuden im Satzungsgebiet angemessen und vertretbar.

Für das Anbringen von Rollläden wird vorgeschrieben, dass außenliegende Rollläden und Jalousien sowie Verkleidungen von Verschattungsanlagen so anzubringen sind, dass Kästen und Führungen von außen nicht sichtbar sind. Dabei sollen die Fensterumrahmung (Fensterlaibungen oder Faschen) erhalten bleiben. Insbesondere werden Vorbaurollläden ausgeschlossen, da diese als identifizierbares Produkt den Ausschlusskriterien entsprechen.

Diese Vorschriften sind damit begründet, dass Rollladenkästen oder Verschattungsanlagen erforderlich sein können, sie aber auch das Potential haben, die Fassadengestaltung erheblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn sie vor der Fassade vorstehen.

Farblich sind Fensterläden und Rollläden auf die Fassade abzustimmen. Bei der Farbgebung für die Fensterläden und Rollläden besteht eine Bandbreite von Möglichkeiten. Bei einem Teil der historischen Villen sind die Fensterläden deutlich durch dunkle Farben von der Fassadenfarbe abgesetzt, in anderen Fällen heben sich die Läden durch eine helle Farbe nur wenig von der Fassadenfarbe ab und nehmen der Farbton auf. Da beide Farbgebungen möglich sind, wird hier auf eine weitere Konkretisierung der Farbgebung verzichtet und als Einfügungserfordernis nur vorgeschrieben, dass Fensterläden und Rollläden farblich auf die Fassade abzustimmen sind.

### 5.6.7 Schaufenster

In den Villengebieten ist der Einbau von Schaufenstern eher selten. Denkbar sind sie nur in den Randbereichen im Übergang zum Geschäftszentrum von Baden-Baden an der Rotenbachtalstraße. Daher werden Vorschriften zu den Schaufenstern aufgenommen, die die Vorschriften aus den §§ 5 und 6 zu den Fassaden und den Fenstern bei den Villen an die Anforderungen an Schaufenster anpassen. Durch die Vorschriften zur Gestaltung der Schaufenster soll verhindert werden, dass sich das Erdgeschoss vom übrigen Baukörper gestalterisch stark absetzt und es so zu einer untypischen Trennung der Geschosse im Gesamtbaukörper kommt.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nur in stehend rechteckigem oder quadratischem Format zulässig. Diese Vorschrift regelt die Selbstverständlichkeit der Position des Schaufensters in der Fassade, schließt aber auch aus, dass Schaufenster in Obergeschossen errichtet werden.

Entsprechend der generellen Vorgabe aus § 6 Abs. 2 zur Fassadengliederung, dass Fenster in den verschiedenen Geschossen aufeinander abgestimmt zu positionieren sind, wird vorgeschrieben, dass die Lage der Schaufenster auf die Fassadengliederung der Obergeschosse abzustimmen ist.

Aber auch bei Geschäftsgebäuden und auch in der Erdgeschosszone sind die Gestaltungsprinzipien der Lochfassade zu beachten, allerdings angepasst an Schaufenster: Daher wird vorgeschrieben, dass Schaufenster und Eingangstüren in der Summe maximal 80 % der Fassadenfläche des Erdgeschosses einnehmen dürfen.

Angelehnt an die Gestaltungsziele zur Fenstergliederung wird vorgegeben, dass größere Glasflächen unterteilt sein müssen. Dies wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht unterteilte Schaufensterfläche höchstens 10 m<sup>2</sup> betragen darf.

Auf Grundlage des Prinzips der Lochfassade wird ferner geregelt, dass die Breite von Wandscheiben zwischen den Schaufenstern mind. 0,50 m betragen muss. Ferner müssen Schaufenster zu den Gebäudeecken einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Damit wird das Gestaltungsprinzip der Lochfassade auf die Anforderungen der Erdgeschosszone eines Geschäftshauses angepasst.

Auf Grundlage der im Geschäftszentrum von Baden-Baden festgestellten Materialien werden Vorgaben zu Material und Farbgebung der Schaufenster gemacht: Zulässig sind Schaufenster aus Holz und Metall in Weiß sowie dunklen Farben wie Anthrazit (angelehnt an DB 703 oder vergleichbar). Durch diese Materialvorgabe wird ein harmonisches Einfügen in die übrigen Geschäftsflächen gesichert.

Das großflächige Überstreichen und Zukleben von mehr als 30 % der einzelnen Schaufensterfläche ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen (max. 8 Wochen). Dies wird vorgeschrieben, weil das Überstreichen und Zukleben von Schaufensterflächen das städtebauliche Erscheinungsbild eines Geschäftsbereichs erheblich mindert und in der Regel ein Indiz für ein Trading-Down-Problem ist. Daher wird dies ausgeschlossen. Da es aus Werbezwecken für Sonderaktionen möglich sein soll, sind hierzu Ausnahmen zulässig. Zur Konkretisierung der zeitlichen Begrenzung wird von 8 Wochen ausgegangen. 2 Monate für Sonderaktionen sind eher angemessen, denkt man z.B. an Weihnachtsaktionen, die üblicherweise vor der Adventszeit bereits beworben werden.

### 5.7 Dächer

Von hervorragender Bedeutung für die Gestalt des Ortsbildes ist die Dachlandschaft. Eine intakte Dachlandschaft mit einem einheitlichen Grundprinzip zur Dachform trägt wesentlich zur harmonischen Gestalt des Ortsbildes bei. Bei der Dachlandschaft im Satzungsgebiet ist von besonderer Bedeutung, dass das Gebiet von den gegenüberliegenden Hangseiten einsehbar ist. Dadurch werden Störungen in der Dachlandschaft nicht nur aus der Sicht des Straßenraums wahrgenommen, sondern auch aus der Ferne. Ein wesentlicher Baustein der Gestaltungssatzung für die Villengebiete sind daher Regelungen zur Dachgestalt.



### 5.7.1 Grundsatz für erhaltenswerte Gebäude gem. § 3 Abs. 2

Als Grundsatz für die erhaltenswerten Gebäude wird vorgeschrieben, dass bei Baumaßnahmen die Dachform zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist. Der Erhalt der stadtbildprägenden historischen Villen ist eine wesentliche Zielsetzung der Gestaltungssatzung. Die Ermächtigung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bezieht explizit auch die Erhaltung schützenswerter Bauteile ein.

Bei den historischen Villen, die erhaltenswert und schützenswert sind, geht es vorrangig um den gestalterischen Erhalt der Architektur einschließlich der Gestaltdetails durch die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der bestehenden bzw. ursprünglichen Gestaltqualitäten. Bei Maßnahmen an bestehenden Villen zielen die örtlichen Bauvorschriften darauf ab, gebietsprägende Gestaltungselemente authentisch zu verwenden oder baugestalterische Gebäudedetails zu erhalten.

Die historischen Villen haben in allen Entstehungszeiten ein deutlich wahrnehmbares geneigtes Dach. Die Formen und Ausbildungen sind vielfältig. Es überwiegen Formen von Walmdächern und Mansarddächer. Differenziert gestaltete, „verschnörkelte“ Dachlandschaften, wie sie bei Villen der Gründerzeit oder der Reformarchitektur teilweise vorhanden sind, sind auf Grundlage der Satzung zu erhalten. Für Neubauten werden solche Sonderformen nicht vorgeschrieben. Solche differenzierten Dachformen ließen sich auch kaum als Vorschrift in Worte fassen.

### 5.7.2 Dachform, Dachneigung

Zur Dachform wird vorgeschrieben, dass nur Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD), Mansarddächer (MD) oder Satteldächer (SD) zulässig sind. Diese Vorschrift bezieht sich vor allem auf Neubaumaßnahmen bzw. auf Maßnahmen an Gebäuden, die nicht zu den historischen erhaltenswerten und schützenswerten Gebäuden zählen. Die Vorgabe, dass Gebäude im Geltungsbereich der Satzung mit einem Dach zu versehen sind, ist ein wesentliches Ziel der Gestaltungssatzung, da geneigte Dächer einen grundsätzlichen Bestandteil der historischen Villa darstellen. Damit sind Flachdächer nicht zulässig.

In den Bebauungsplänen „Annaberg Teil 1“, „Annaberg Teil 2“, „Annaberg Teil 3“, „Annaberg Teil 4“ und „Vincentstraße“ sind durch Planeinschrieb grundstückswise Vorschriften zur Dachform getroffen worden.

Für diese Planeinschriebe zu den Dachformen wird mit § 2 Abs. 2 geregelt, dass die Außerkraftsetzung der bisherigen örtlichen Bauvorschriften auch die durch Planeinschrieb grundstückswise getroffenen Vorschriften zu den Dachformen einschließt. Die gebäudebezogenen Konkretisierungen zur Dachform verbleiben zwar in den zeichnerischen Teilen der Bebauungspläne, verlieren aber mit Inkrafttreten der Gestaltungssatzung „Annaberg“ ihre Gültigkeit (siehe Kap 5.2.2).

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass bei den Planeinschrieben zu den First- und Traufhöhen anders verfahren wird: Hier behalten die Planeinschriebe ihre Gültigkeit – siehe hierzu 5.4.2 sowie 5.4.3.

Die Vorgaben zur Dachform werden ergänzt durch die Vorschrift, dass Dächer symmetrisch bzw. gleichschenkelig herzustellen sind. Der First des Walmdaches und des Satteldaches muss über der Gebäudemitte liegen. Gegenüberliegende Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Diese Vorschrift ist damit begründet, dass in den Villengebieten asymmetrische Dächer nicht errichtet wurden. Es gehört zu den Gestaltmerkmalen der Dächer in den Villengebieten, dass sie symmetrisch mit gleicher Dachneigung erbaut wurden.

Eine wesentliche Vorschrift bezieht sich auf die Dachneigung. Die historischen Villen haben in allen Bauepochen ein deutlich wahrnehmbares geneigtes Dach, daher ist es auch erforderlich, die Dachneigung zu bestimmen. Um sicherzustellen, dass ein wahrnehmbares Dachvolumen entsteht, wird vorgeschrieben, dass Dächer mit einer Neigung von 30 - 50 Grad auszubilden sind. Bei Mansarddächern sind bei den Dachflächen unterhalb des Knicks steilere Dachneigungen bis 70 Grad und oberhalb des Knicks flachere Dachneigungen bis 15 Grad zulässig. Viele der Dächer der Villen sind auch steiler mit unterschiedlichen Ausgestaltungen. Diese Differenziertheit lässt sich jedoch kaum in Vor-

schriften fassen. Es ist auch nicht Absicht der Satzung, solche Sonderformen für Neubauten vorzuschreiben. Ziel der Vorschrift zur Dachneigung ist es, mit einer robusten Regelung wahrnehmbare Dachvolumen zu generieren.

### **5.7.3 Dachdeckung**

Naturrote oder braune, unglasierte Ziegel mit einer matten Oberfläche sind die vorherrschenden und historisch begründeten Dachmaterialien und Dachfarben in den Villengebieten. Entsprechend werden die Vorschriften zum Dachdeckungsmaterial formuliert: Zur Dachdeckung sind nicht glänzende Ziegel oder ziegelartige Materialien in warmen (Natur-)Rot-, Brauntönen- oder dunkelgrauer Naturschiefer zulässig.

Naturschiefer wurde in den Villengebieten in Baden-Baden zur Dachdeckung eher selten verwendet. Es ist ein besonderes Qualitätsmerkmal der historischen Gebäude; daher ist an Bestandsgebäuden vorhandener Naturschiefer zu ersetzen oder zu ergänzen. Für Neubauten wird Naturschiefer zur Dachdeckung aber nicht vorgeschlagen, da Naturschieferflächen nicht wirklich gebietstypisch sind.

Blechabdeckungen sowie Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Dachteile zulässig. Damit sind Blechdächer ausgeschlossen. Für untergeordnete Dachteile wie Gauben, turmartige Aufbauten oder Wandanschlüsse ist die Verwendung von Blechabdeckungen zulässig, zumal oft zur Herstellung eines dichten Daches keine andere Dachdeckung in Frage kommt.

Ergänzend wird vorgeschrieben, dass die Ausbildung des Ortgangs mit Ortgangziegeln nicht zulässig ist. Die historische klassische Ausbildung des Ortgangs mit Windbrett / Ortgangbrett gibt den Dächern eine gestalterische Finesse. Der Mehrheit der Ortgangausbildungen sind noch klassisch ausgebildet - auch bei den Wohnhäusern der 1950er-Jahre wurden sie noch eingebaut. Ortgangziegel bieten zwar technisch eine einwandfreie Lösung zur Ortgangausbildung, sie wirken als Dachabschluss aber plump und wulstig. Zur Sicherung der besonderen Qualität der Villengebiete werden daher Ortgangziegel ausgeschlossen. Diese Vorschrift ist in Anbetracht der besonderen gestalterischen Qualitäten des Satzungsgebiets gerechtfertigt.

### **5.7.4 Dächer von Nebengebäuden und Garagen**

Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind in Dachform, Farbgebung und Materialität wie das Dach des Hauptgebäudes auszuführen. Bei Nebengebäuden und Garagen ist ausnahmsweise auch ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Mit dieser Vorschrift wird angestrebt, dass sich Nebengebäuden und Garagen harmonisch in die umgebende Gestalt der Bebauung einfügen. Bei der Wahl der Dachform ist auch ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Eine Garage oder eine Nebenanlage mit einem begrüntem Flachdach bietet bei Beibehaltung der übrigen Materialvorgaben ebenfalls die Möglichkeit, dass sich beide zurückhaltend in die Bebauung des Grundstücks einfügen. Ein begrüntes Flachdach trägt auch zum durchgrüntem Charakter des Villengebietes bei, insbesondere auch bei der Sicht von den gegenüberliegenden Hangseiten.

### **5.7.5 Dachüberstände, Dachvorsprünge, Unterbrechungen der Trauflinie**

Die Dachlandschaft wird auch durch die Dachüberstände geprägt. Daher werden hierzu Regelungen aufgenommen, die sich eng an den vorhandenen Ausgestaltungen der Dächer und deren Ränder orientieren.

Dachüberstände bei Satteldächern und Mansarddächern dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten. Diese Vorgabe wurde aufgenommen, da bei Villen mit diesen Dachformen eher schmale Dachüberstände prägend sind.

Im Gegensatz dazu sind Walmdächer und Zeltdächer mit einem markanten Dachüberstand ausgestattet. Daher muss bei Walmdächern und Zeltdächern der Dachüberstand an der Traufe mind. 0,50 m betragen und darf 1,00 m nicht überschreiten.

Charakteristisches Merkmal der historischen Villen mit Walmdach oder Zeltdach sind Traufüberstände, verbunden mit der Ausbildung von Traufgesimsen. In der Regel sind die Dächer so durch eine klare durchgehende Trauflinie von den Gebäudefassaden abgesetzt.

Die Trauflinien werden jedoch häufig durch Vorbauten des Baukörpers in Form von Erker, Auslucht oder Risalit unterbrochen. Zur Bewahrung des Gestaltungsprinzips der durchlaufenden Trauflinie wird vorgeschrieben, dass Versprünge und Versätze an der durchgehenden Linie der Traufe zwar zulässig sind, aber nur in untergeordnetem Umfang. Dies wird konkretisiert durch die Vorgabe, dass die Trauflinie maximal auf eine Länge von 1/3 der Trauflinie pro Gebäudeseite unterbrochen werden darf.

### **5.7.6 Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser**

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind Architekturelemente, die bei den historischen Villen häufig errichtet wurden und Bestandteil der Villenarchitektur sind. Daher wird zunächst geregelt, dass diese zulässig sind.

Entsprechend der Vorgaben zu Vor- und Rücksprüngen sowie zu Vorbauten in Form von Erker, Auslucht oder Risalit (§ 4 Abs. 1) wird vorgeschrieben, dass Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser mit einer maximalen Breite bis 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig sind. Damit ist gesichert, dass sich auch Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser der Großform des Gebäudes einschließlich des Daches unterordnen und Unterbrechungen der Trauflinie nicht zu umfangreich geraten. Durch diese Vorschriften wird konkretisiert, in welcher Weise Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser der Großform des Gebäudes untergeordnet werden.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft wird vorgeschrieben, dass Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser wie die übrige Dachfläche einzudecken sind.

Bei Dächern mit zwei Nutzungsebenen sind Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser nur im unteren Dachgeschoss zulässig. Diese Vorschrift zielt darauf ab, dass die Dachfläche als solche markant wahrnehmbar bleibt. Es soll vermieden werden, dass die Dachaufbauten die Form des Daches unterbrechen und damit das Gesamtbild beeinträchtigen.

### **5.7.7 Dachterrassen**

Die Dachlandschaft des Villengebiets wird durch ruhige Dachflächen geprägt, nur unterbrochen durch kleine Dachaufbauten. Zu Sicherung dieses durchgängigen Gestaltungsprinzips wird in Bezug zu Dachterrassen vorgeschrieben, dass Dachterrassen auf dem Hauptbaukörper nicht zulässig sind.

Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie auf einem dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteil wie z.B. einem Anbau, einem Erker, einer Auslucht oder einem Garagenanbau errichtet werden. Damit soll vermieden werden, dass Dachterrassen mit dem Dachkörper des Hauptbaukörpers in Konflikt geraten und die Geschlossenheit der Dachform unterbrechen.

Problematisch sind Überdachungen von Dachterrassen, da sie dem Ziel, das Dach mit seiner ruhigen Großform zu erhalten, entgegenstehen. Überdachungen sind daher nur zulässig, wenn diese die Trauflinie des Dachs des Hauptgebäudes nicht überragen. Absicht dieser Regelung ist, das Gestaltungsprinzip der durchlaufenden Trauflinie zu bewahren – siehe Kap. 5.7.5.

Eine weitere Vorschrift sieht vor, dass Überdachungen von Dachterrassen nur als leichte Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig sind. Mit dieser Regelung wird das Gestaltungsprinzip der Vordächer aufgenommen. Überdachungen werden bei den gründerzeitlichen Villen in der Regel als leichte Stahlkonstruktion mit Glasdächern erstellt. Dieses Gestaltungselement des Materialwechsels im Kontrast zur geschlossenen Lochfassade soll beibehalten werden. Durch die Leichtigkeit und Transparenz der Materialien sollen die Kubatur des Gebäudes und die Flächigkeit der Fassade sowie die Kompaktheit der Hauptbaukörper gewahrt bleiben.

### **5.7.8 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern**

Die Vorschriften zur Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern werden in § 15 Abs. 1 aufgeführt. Daher wird an dieser Stelle als Teil der Vorschriften zu Dächern auf § 15 Abs. 1 verwiesen (siehe Kap. 5.15.1).

## **5.8 Dachaufbauten**

Die historische Dachlandschaft ist durch ruhige Dachflächen ohne bzw. mit sehr kleinen Dachaufbauten und Öffnungen geprägt. Dachaufbauten sind in Bezug zur Dachfläche sehr zurückhaltend, die Gauben fügen sich deutlich unter, die Dachfläche dominiert. Die flächige Wirkung des Daches prägt so die Dachlandschaft. Durch die nachfolgenden Vorgaben zu den Gauben soll dieses Gestaltungsprinzip gesichert werden.

### **5.8.1 Dachgauben**

Zunächst wird die Form der Dachgauben auf die Formen eingegrenzt, die gebietstypisch sind. Zulässig sind nur Giebelgauben, Schleppgauben oder Kastengauben. Zur Harmonisierung der Dachlandschaft wird vorgeschrieben, dass nur eine Gaubenart je Dach zulässig ist.

Zur Anordnung der Dachaufbauten in Bezug zur Gebäudefassade wird vorgeschrieben, dass sich die Anordnungen der Dachaufbauten an den Fensterachsen der Hauptfassade orientieren müssen. Dies ergibt sich aus der generellen Vorgabe aus § 6 Abs. 2 zur Fassadengliederung, dass Fenster in den verschiedenen Geschossen aufeinander abgestimmt zu positionieren sind.

Aus der o.g. Zielsetzung, dass die Dachfläche dominiert, indem die Gauben sich deutlich unterordnen, werden Regeln zum Umfang und zur Größe der Gauben formuliert: Die Breite einer einzelnen Dachgaube darf maximal 1/3 der jeweiligen Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen. Werden mehrere Gauben errichtet, dürfen diese in ihrer Gesamtaddition maximal die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen.

Bei den historischen Villen sind die Gaubenwangen als geschlossene Wandflächen gestaltet. Da bei Neubauten zur besseren Belichtung die Gaubenwangen teilweise als Fensterflächen errichtet werden, soll dies für Neubauten zulässig sein, aber für die Dachgauben von erhaltenswerten Gebäuden ausgeschlossen werden: Bei erhaltenswerten Gebäuden sind die Gaubenwangen als geschlossene Wandflächen auszubilden. Diese Vorschrift zielt darauf ab, bei den historischen Villen die traditionellen Gaubenformen mit deren geschlossenen Seitenwangen beizubehalten

Bei Dächern mit zwei Nutzungsebenen sind Gauben nur im unteren Dachgeschoss zulässig. Diese Vorschrift zielt wie bei den Zwerchhäusern darauf ab, dass die Dachfläche als solche markant wahrnehmbar bleibt. Es soll vermieden werden, dass die Dachaufbauten die Form des Daches unterbrechen und damit das Gesamtbild beeinträchtigen.

### **5.8.2 Abstände der Dachgauben**

Ferner werden die Abstände zu den jeweiligen Dachrändern festgelegt, um so zu erreichen, dass die Dachfläche als solche markant wahrnehmbar bleibt. Es soll vermieden werden, dass die Dachaufbauten die Form des Daches unterbrechen und damit das Gesamtbild beeinträchtigen. Zum Ortsgang sind jeweils 1,50 m Mindestabstand einzuhalten - jeweils gemessen in der Dachfläche. Bei Walmdächern oder Mansarddächern muss der entsprechende Abstand zum Grat ebenfalls mind. 1,50 m betragen.

Für den Abstand zwischen der Gaubenaußenwand und der Vorderkante der Traufe wird mit einem Mindestabstand von 0,50 m ein geringerer Abstand vorgeschrieben. Geringere Abstände sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn dies aus brandschutztechnischen Gründen gem. § 13 Abs. 4 LBOAVO (Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung) erforderlich ist. Diese Vorschriften sind erforderlich, um brandschutztechnischen Anforderungen gerecht zu werden. Wird der Dachraum als Wohnraum genutzt, muss in der Regel eine Gaube als zweiter Rettungsweg gem. § 15 Abs. 4 LBOAVO genutzt werden können. Nach § 13 Abs. 4 LBOAVO gilt: Liegen Fenster, die als Rettungsweg dienen, in Dachschrägen oder Dachaufbauten,

so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1,00 m entfernt sein.

Ferner ist ein Mindestabstand von Gaube zum First vorgeschrieben: Bei dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum First einzuhalten, gemessen in der Dachfläche. Auch dadurch soll gesichert werden, dass die Dachfläche als Gesamfläche durch durchlaufende Dachränder wahrnehmbar bleibt.

Ferner wird vorgeschrieben, dass der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder Dachflächenfenstern mindestens 1,00 m betragen muss. Auch damit soll die Dominanz der Dachfläche gesichert werden. Zwischen den Gauben werden damit ausreichend breite Dachflächen gesichert.

Die festgesetzten Maximaldimensionen von Dachgauben sowie deren Abstände untereinander, zu Traufe und First und zum Ortgang des Hauptdachs sollen ein angemessenes Verhältnis zwischen den unterzuordnenden Dachaufbauten und dem dominierenden Hauptdach sichern. Mit diesem Ziel wird auch festgelegt, dass bei Dächern mit zwei Nutzungsebenen Gauben und Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser (siehe § 7 Abs. 6) nur im unteren Dachgeschoss zulässig sind. Die obere Ebene ist aber nutzbar und kann durch Dachflächenfenster belichtet werden.

### **5.8.3 Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,20 m<sup>2</sup> (Einzelgröße) zulässig. Diese Größe ergibt sich aus den Anforderungen, dass die Dachflächenfenster für den Brandschutz als Rettungsfenster geeignet sind. § 13 Abs. 4 LBO sieht vor, dass Fenster, die als Rettungswege nach § 15 Abs. 5 Satz 1 LBO dienen, im Lichten mindestens 0,90 m breit und 1,20 m hoch, damit mind. 1,10 m<sup>2</sup> groß sein müssen.

Um sicherzustellen, dass die Dachflächenfenster sich in die Dachfläche einfügen, wird vorgeschrieben, dass sie die gleiche Neigung wie das Dach einhalten müssen.

Beim Einbau von Dachflächenfenstern muss die Möglichkeit für einen Sonnenschutz gegeben sein, da sich sonst die Wohnräume zu sehr aufheizen. Dazu wird vorgeschrieben, dass Vorkehrungen zum Sonnenschutz in die Dachflächenfenster in gleicher Neigung wie das Dach zu integrieren sind. Damit wird sichergestellt, dass sich der Sonnenschutz zurückhaltend und unauffällig in die Dachfläche einfügt.

### **5.8.4 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (Negativgauben) werden ausgeschlossen, da diese die ruhigen geschlossenen Dachflächen unterbrechen und damit stören würden.

## **5.9 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

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. Durch die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften soll dieses Gestaltungsprinzip bewahrt und auch bei Neubauten angewendet werden:

Auf Grundlage von § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden die Gemeinden explizit ermächtigt, durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen auch über Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen beziehen sich sowohl auf die erhaltenswerten Gartenanlagen und Grünflächen, die Grundstücke der erhaltenswerten Gebäude und bauli-

chen Anlagen als auch alle anderen Grundstücke, insbesondere auf denen Neubauten errichtet werden sollen. Dies ist erforderlich, da die landschaftliche Einbindung der Gebäude in den Villengebieten im besonderen Maße zur gestalterischen Gebietscharakteristik gehört und daher nicht nur bewahrt, sondern auch hergestellt und weiterentwickelt werden muss.

### **5.9.1 Grundsatz für erhaltenswerten Gartenanlagen und Grünflächen gem. § 3 Abs. 2**

Für die erhaltenswerten Gartenanlagen und Grünflächen wird vorgeschrieben, dass diese zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Ziel der Satzung ist vor allem die gestalterische Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildes. Dies schließt die Freiflächen mit ein. Dies gilt auch für die materialgerechte Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Wege, Plätze und Zufahrten. Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich eine Vielzahl von erhaltenswerten Gartenanlagen und Grünflächen. Diese sind im Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 gekennzeichnet (siehe Kap. 3.6).

Im Sinne einer Präambel für alle Freiflächen wird aus den o.g. Gründen ferner vorgeschrieben, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Diese Vorschrift ergibt sich aus einer weiteren Zielsetzung der Satzung, die bauliche Entwicklung dieses Gebiets zu steuern, um die gestalterische Gebietscharakteristik für das gesamte Gebiet zu erhalten. Dies schließt auch die Freiflächengestaltung ein. Das Villengebiet ist auch geprägt durch einen hohen Durchgrünungsgrad der Freiflächen. Dieser ist zu bewahren und weiterzuentwickeln.

### **5.9.2 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Durch Abgrabungen und Aufschüttungen kann die Gestaltung der Freiflächen wesentlich verändert werden. Mit den folgenden Regelungen zu den maximal zulässigen Tiefen bzw. Höhen von Abgrabungen und Aufschüttungen im Bezug zum vorhandenen Gelände wird das Ziel verfolgt, die für das Gebiet prägende Hangtopografie im Wesentlichen zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene Nutzung der privaten Freiflächen zu ermöglichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig. Ferner dürfen Böschungen nicht steiler als 40 % sein, soweit es die topographischen Gegebenheiten zulassen. Mit diesen Vorschriften zur Freiflächengestaltung bezüglich der Geländemodellierungen sollen markante Geländeänderungen ausgeschlossen werden, um so den Charakter des Villengebiets zu erhalten. Entsprechend der bestehenden Oberflächenstruktur sollen nur weich ausgezogene Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig sein. Dazu werden konkrete Vorgaben formuliert, durch die Maßangaben sind die Vorschriften hinreichend bestimmt und vollziehbar.

Um die Belichtung der untersten Wohngeschosse zu ermöglichen, werden häufig in den Hanglagen der Villengebiete Abgrabungen vorgenommen. Dies kann das Erscheinungsbild des Gesamtgebiets beeinträchtigen. Insbesondere von den gegenüberliegenden Hanglagen fehlt dann die landschaftliche Einbindung der Bebauung, der grüne Anteil im Gesamtbild wird reduziert. Daher werden eingrenzende Vorschriften zu den Abgrabungen am Gebäude erlassen:

Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind dem Gebäude unterzuordnen. Diese Vorgabe wird konkretisiert durch die Vorschrift, dass Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden nur auf einer Gebäudeseite zulässig sind. Sie dürfen maximal 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, jedoch nur bis einer maximalen Breite von 5,00 m. Die Ausdehnung (Länge) der Abgrabungen und Aufschüttungen, gemessen vom Gebäude, sind ebenfalls auf 5,00 m begrenzt.

Diese Vorschrift begrenzt den Anteil der Geländeänderungen an den Gebäuden auf ein Maß, durch welches die Benutzbarkeit des untersten in den Hang eingebundenen Geschosses ermöglicht wird, aber auch den Belangen der Wahrung des Grünraums um die Gebäude gerecht wird.

### 5.9.3 Stützmauern zur Terrassierung

Bedingt durch die Hanglagen der Grundstücke ist es häufig erforderlich, die Freiflächen zu terrassieren, um ebene Aufenthaltsflächen in den Gartenflächen als Wohngarten nutzen zu können. Durch die Mauern zur Abfangung des Hanges können die Grünräume um die Gebäude erheblich verändert werden. Für die Villengebiete sind die grünen Hänge als Bild im Straßenraum aber auch in der Fernwirkung besonders wichtig.

Daher wird vorgeschrieben, dass Stützmauern zur Terrassierung des Geländes innerhalb der Grundstücksfreiflächen sowie der privaten Grünflächen nur mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig sind. Durch die Begrenzung der Mauerhöhen auf 1,00 m soll sichergestellt werden, dass der grüne bepflanzte Anteil der Freianlagen überwiegt und so ein begrünter Hang erhalten oder generiert wird.

Häufig sind zur Hanggestaltung mehrere Stützmauern erforderlich. Dazu wird vorgeschrieben, dass bei der Errichtung mehrerer Stützmauern die Dominanz des schrägen Hanges mit seinem grünen Erscheinungsbild durch die Anordnung der Stützmauern sowie die Einbindung der Stützmauern in Pflanzungen zu wahren ist. Mit dieser Vorschrift soll gesichert werden, dass bei dem Anblick auf den Hang sowohl aus der Straßenraumperspektive als auch aus der Ferne die begrünter Flächen überwiegen. Dies kann erreicht werden, indem beispielsweise zwischen den Mauerscheiben der Stützmauern der Grünanteil überwiegt. Auf weitere Konkretisierungen dieser Vorschrift wird verzichtet, da zur Erreichung dieser Zielsetzung vielfältige Möglichkeiten bestehen.

Um das grüne Erscheinungsbild der die Gebäude umgebenden Grünflächen in Hanglage zu sichern, wird zusätzlich vorgeschrieben, dass mindestens die Hälfte der Mauerflächen mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen ist. Alternativ kommt die Einbindung der Stützmauern mit vorgelegerten Pflanzungen z.B. in Form von Strauchpflanzungen in Frage. Diese Maßgabe ist erst dann zwingend, wenn mehrere Stützmauern errichtet werden. Stützmauern gehören zu den Gestaltungselementen, die auch sichtbar sein dürfen. Bei mehreren Stützmauern besteht aber die Gefahr, dass das grüne Erscheinungsbild der Hänge beeinträchtigt wird.

Bei der Gestaltung der Stützmauern und Mauern zur Gartengestaltung sind die Regeln der Gestaltung der Stützmauern anzuwenden, daher wird auf § 11 verwiesen (siehe Kap. 5.11).

### 5.9.4 Vorgartenzone

Die grünen Vorgartenzone 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. Zur Bewahrung dieses gestalterischen Charakters werden Vorschriften zu den Vorgärten erlassen:

Als Vorgartenzone wird der Grundstücksbereich zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade mit deren seitlichen Verlängerungen und der straßenseitigen Grundstücksgrenze definiert. Die Positionierung der Gebäude ist in der Regel durch Festsetzungen von überbaubaren Flächen geregelt, die Vorgartenzone sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Für diese nicht überbaubare Zone wird als gestalterischer Grundsatz festgelegt, dass die Vorgartenzone zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten ist. Dieser Grundsatz wird dann dahingehend konkretisiert, dass der Anteil der begrünter und vegetationsfähigen sowie gärtnerisch gestalteten Flächen der Vorgartenzone mindestens 50 % betragen muss. Damit wird der Grüncharakter der Vorgartenzone gestalterisch gesichert, aber gleichzeitig ermöglicht, dass in den Vorgärten auch notwendige Erschließungsflächen wie Zufahrten und Zuwege angelegt werden können.

Um sicherzustellen, dass die Vorgärten angemessen bepflanzt und durchgrünt werden, werden gestalterische Vorschriften zur Bepflanzung getroffen: In den Vorgärten sind mindestens 1 Baum oder 2 Großsträucher zu pflanzen. Diese Vorschrift ist nur für solche Vorgartenzone anzuwenden, die eine Tiefe von mehr als 3,50 m einhalten. Bei schmalen Vorgärten steht in der Regel für die Baum-

und Strauchpflanzungen kein ausreichender Raum zur Verfügung. Bei schmalen Vorgärten sind andere Formen der Begrünung zu pflanzen.

Eine ausreichende Grüngestaltung der Vorgartenzone wird auch durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne gesichert: In den Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ sind in den als nicht überbaubar festgesetzten Flächen der Vorgartenzonen im Bereich vor den Hauptgebäuden in der Regel Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen (z.B. Gartenhütten, überdachte und eingehauste Fahrradabstellplätze, Müllbehälterstandplätze) nicht zulässig. Dies trifft auch für gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen zu, auch wenn diese der Grundstücksnutzung dienen.

### **5.9.5 Rückwärtige Gärten**

Zu jeder Villa gehört auch ein großer Garten, in der Regel auf der Rückseite der Villa. Diese Gärten sind oft parkartig gestaltet. Dazu gehören typischerweise freie Rasenflächen, Großsträucher und große Bäume.

Für diese Grundstücksfreiflächen, die in der Regel ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, wird als gestalterischer Grundsatz festgelegt, dass hier zusammenhängende Rasenflächen anzulegen und (Groß-)Sträucher und Bäume zu pflanzen sind. Wege und Stützmauern sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig, um die Großzügigkeit dieser Freiflächen zu sichern.

Der gestalterische Grundsatz wird dahingehend konkretisiert, dass in den rückwärtigen Gärten der Anteil der begrüneten und vegetationsfähigen bzw. gärtnerisch gestalteten Flächen mindestens 70 % betragen muss. Damit wird u.a. betont, dass in den rückwärtigen Gartenflächen im Unterschied zu den Vorgärten der Anteil der gärtnerisch gestalteten Flächen geringer sein soll. Gleichzeitig werden Terrassen, Gartenwege, Pools ermöglicht.

### **5.9.6 Schotterungen oder Bekiesungen**

In den letzten Jahren hat sich eine Gestaltungsform der Freiflächen insbesondere in den Vorgartenzonen etabliert, die das grüne Erscheinungsbild des Villengebiets empfindlich stören. Die sog. „Schottergärten“ sind dadurch geprägt, dass anstelle von Pflanzen und Gras-, Vegetations- oder Pflanzflächen die Flächen mit Kies oder Schotter belegt und gestaltet werden. Da durch die vermehrte Anlage von Schotterflächen und Bekiesungen in den privaten Grünflächen der städtebauliche Charakter eines durchgrüneten Villengebietes gestört wird, ist eine entsprechende Vorschrift in der Gestaltungssatzung erforderlich.

Mit Absatz 1 Satz 2 (Grundsatz für erhaltenswerte Gartenanlagen und Grünflächen) wird im Sinne einer Präambel für alle Freiflächen bereits vorgeschrieben, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, jedoch reicht dieser formulierte Grundsatz als vollziehbare Vorschrift nicht aus.

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. Das Naturschutzgesetz hat jedoch vor allem ökologische Belange im Auge und verfolgt keine gestalterischen Zwecke.

Die ökologische Wertlosigkeit von Steingärten und deren negativer Einfluss auf das örtliche Mikroklima sind zwar bekannte Tatsachen, die Gestaltungssatzung zielt jedoch ausschließlich auf die Baugestaltung und die in § 74 Abs. 1 LBO aufgeführten Ziele ab, insbesondere auf den Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Ein Grundbestandteil des Erscheinungsbildes der Villengebiete sind großzügige Gartenflächen. Durch die vermehrte Anlage von Schotterflächen und Bekiesungen in den privaten Grünflächen wird der städtebauliche Charakter eines durchgrüneten Villengebietes gestört. Würden Gärten großflächig mit Kiesflächen belegt, würden diese ihren charakteristischen grünen



Charakter verlieren, der Eindruck der von grün umflossenen Villa würde erheblich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Gestaltungssatzung ist daher eine entsprechende Vorschrift erforderlich und gerechtfertigt: Schotterungen oder Bekiesungen von privaten Gartenflächen sind außerhalb der Zuwegungen und Zufahrten nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind. Damit sind Schottergärten ausgeschlossen, Zuwegungen und Zufahrten aber im erforderlichen Umfang innerhalb der Gartenflächen in Form von Kiesflächen zulässig.

### **5.9.7 Treppengeländer bei Freianlagen**

Bisweilen ist in den Vorgärten insbesondere bei den bergseitigen Grundstücken die Anlage von Treppen mit Geländern erforderlich. Da auch die Treppengeländer als Teil des Ortsbildes wahrgenommen werden und bei gebietsfremder Materialwahl das Erscheinungsbild durchaus stören können, sind hier die Material- und Farbvorgaben der Geländer an Gebäuden anzuwenden. Daher wird darauf hingewiesen, dass für Treppengeländer bei Freianlagen z.B. bei den Hauszugängen in den Vorgärten die Vorschriften nach § 5 Abs. 8 (Geländer) anzuwenden sind.

### **5.9.8 Tiefgaragenüberdeckung**

Zur Sicherung des durchgrünten Erscheinungsbildes wird für Tiefgaragen vorgeschrieben, dass Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen, die nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt werden, mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,60 m (zzgl. Filter- und Drainschicht) zu überdecken und zu begrünen sind.

Diese Vorschrift greift auch den Grundsatz für alle Freiflächen nach Abs. 1 auf, dass die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Da Tiefgaragen bauliche Anlagen sind, wird hiermit klargestellt, dass sich dieser Gestaltungsgrundsatz auch auf Tiefgaragen bezieht.

Nebeneffekt einer Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragen ist die Kompensation bioklimatisch ungünstiger Effekte. Durch die 60 cm mächtige Vegetationstragschicht der Tiefgaragendächer wird eine Aufheizung der Gebäudehülle durch Sonneneinstrahlung verhindert. Die Vegetationsschicht wirkt temperatenausgleichend, feuchteregulierend und ist kleinklimatisch begünstigend.

### **5.10 Einfriedungen**

Das einheitliche Stadtbild der historischen Villengebiete wird vor allem auch durch die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums und dessen Einfassung durch die Einfriedungen der Grundstücke mit den angrenzenden Freiflächenstrukturen der Vorgartenzonen geprägt. Die Grundstückseinfriedungen, insbesondere die an den Verkehrsflächen gelegenen sind, stellen somit für das Villengebiet ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dar. Die teilweise sehr unterschiedlichen Bauformen der Gebäude verlieren dadurch bisweilen in der Wahrnehmung des Stadtbildes an Bedeutung, da die Strukturelemente Straßenraum, Einfriedung, Vorgartenzone und Baumbewuchs den stadträumlich/gestalterischen Eindruck dominieren.

Ein Hauptaugenmerk bei den Gestaltungsregeln für das Villengebiet Annaberg richtet sich daher auf die Einfriedungen.

Auf Grundlage von § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden die Gemeinden explizit ermächtigt, durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen über Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

### **5.10.1 Grundsatz für erhaltenswerte Einfriedungen gem. § 3 Abs. 2**

Als Grundsatz für erhaltenswerte Einfriedungen wird vorgeschrieben, dass erhaltenswerte Einfriedungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Dies bezieht sich vor allem auf die gebietsprägenden historischen Einfriedungen. Diese sind im Denkmalpflegerischen Werteplan „Innenstadt Baden-Baden“ in der Fassung vom 20.10.2023 gekennzeichnet (siehe Kap. 3.6).

Die Ermächtigung zum Erlass von Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO schließt explizit auch die Erhaltung schützenswerter Bauteile ein. Die Einfriedungen prägen sehr stark das Erscheinungsbild der Villengebiete. Sie begrenzen den öffentlichen Raum und sind wahrnehmbar, auch wenn die Gebäude nach hinten versetzt im Grundstück stehen oder aufgrund der Hanglage dem direkten Erleben im Straßenraum entzogen sind. Daher ist es für den Schutz des prägenden Bildes der Villengebiete besonders wichtig, die vorhandenen historischen Einfriedungen zu erhalten.

### **5.10.2 Einfriedungen zum öffentlichen Raum und vom öffentlichen Raum sichtbare Einfriedungen**

Die Vorschriften des Abs. 2 befassen sich mit der Gestaltung der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sowie den Einfriedungen, die vom öffentlichen Raum sichtbar sind.

Diese Vorschriften sind meist dann anwendbar, wenn Einfriedungen neu errichtet bzw. erneuert werden. Bei Kulturdenkmalen und bei erhaltenswerten Gebäuden und baulichen Anlagen hat in der Regel die Vorschrift zum Erhalt nach Abs. 1 Vorrang, sofern es sich um eine historische Einfriedung handelt.

Die nachfolgenden Vorschriften orientieren sich an den Prinzipien der vorhandenen historischen Einfriedungen. Sie geben aber nur deren Grundform wieder. Die Einfriedungen sind überwiegend mit senkrechten Metallstäben gestaltet. Die senkrechten Stäbe prägen das Erscheinungsbild, auch wenn sie in Einzelfällen zusätzlich aufwendig verziert sind. Meistens haben Einfriedungen einen Mauersockel.

Bei der Neuerrichtung oder Wiederherstellung von Einfriedungen ist es erforderlich, dass sich diese in Material, Form und Farbigkeit an die hochwertige Anmutung der historischen Einfriedungen anpassen. Neue Einfriedungen müssen sich an den Gestaltungsprinzipien des historischen Bestandes orientieren, um die verbindende Wirkung der Einfriedungen im Straßenraum nicht zu unterbrechen. Sie müssen aber aufwendige Verzierungen nicht wiederholen oder imitieren, sondern die o.g. Anmutung in reduzierter Form aufnehmen.

Daher werden die prägenden Gestaltmerkmale in örtliche Bauvorschriften wie folgt gefasst:

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Stabzäune mit Sockelmauern herzustellen. Die Gliederung durch Mauerpfeiler ist zulässig. Vorrangig besteht die Einfriedung somit aus den Stabzäunen. Zulässig ist die Hinterpflanzung der Zäune mit Hecken.

Zum Begriff des öffentlichen Raums wird auf § 3 Abs. 3 verwiesen (siehe Kap. 5.3.3)

Die Gestaltregeln zu den Sockelmauern werden auf Grundlage der bestehenden Gestaltung wie folgt definiert: Die zulässige Höhe der Sockelmauer beträgt maximal 0,40 m, gemessen von der Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze. Bei bergseitigen Grundstücken sind häufig Stützmauern errichtet, auf denen die Stabzäune aufgesetzt sind. Daher wurde für bergseitige Grundstücke vorgegeben, dass auch höhere Sockelmauern in Form von Stützmauern zulässig sind. Bei der Gestaltung der Sockelmauern in Materialität und Farbe sind die Regeln der Gestaltung für die Stützmauern anzuwenden, daher wird hierzu auf § 11 verwiesen.

Zur Höhe der Einfriedungen wird vorgeschrieben, dass Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 1,00 m und maximal 1,20 m, gemessen von der Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze, zulässig sind. Mit dieser Vorgabe werden die bestehenden Zaunhöhen übernommen. Einfriedungen in dieser Höhe ermöglichen, dass die Grüngestaltung der Vorgartenzone im Straßenraum wahrnehmbar ist und so zum städtebaulichen Erscheinungsbild beiträgt.

Die o.g. Vorschriften zur Höhe der Einfriedungen ist nur anwendbar bei talseitigen Grundstücken oder wenn bei bergseitigen Grundstücken keine Stützmauer erforderlich ist. Bei bergseitigen Grundstücken sind in der Regel Stützmauern errichtet, um das aufsteigende Gelände zu terrassieren. Bei bergseitigen Grundstücken mit Stützmauern sind daher auch höhere Gesamthöhen von Sockelmauer mit Zaun zulässig.

Zum Material und zur Farbgebung wird festgelegt:

Stabzäune sind mit senkrechten Stäben aus Metall in den Farben, Anthrazit, Schwarz oder Dunkelgrün herzustellen. Diese Vorschrift ist damit begründet, dass im Villengebiet Stabzäune aus Metall überwiegen. In Teilbereichen, insbesondere bei Villen der Reformarchitektur, sind auch weiße Holzzäune üblich. Daher sind als Ausnahmen Holzzäune mit senkrecht angeordneten Stäben zulässig, sofern das Straßenbild der näheren Umgebung durch Holzzäune geprägt ist. Die Farbe ist an die Holzzäune der Umgebung anzupassen, dabei sind als Farben auch Weiß oder Hellgrau zulässig.

Zur Klarstellung wird in Form einer „Negativliste“ aufgezählt, welche Formen der Einfriedungen Fremdkörper im Villengebiet sind und daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden: Für die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind gebietsuntypische Materialien und Ausführungsarten unzulässig; diese Vorschrift wird konkretisiert durch die Benennung von Holzgeflechtzäunen, Jägerzäunen, Zäunen aus Metall- und Drahtgeflecht ohne Einbindung in Hecken, Einfriedungselementen aus Glas, Edelstahl oder Kunststoff, Gabionen, Palisaden z.B. aus Holz oder Beton sowie flächenhafte Betonzäune/Steinzäune, die insgesamt nicht zulässig sind. Ausgeschlossen sind auch Einfriedungselemente aus Sichtbeton wie Beton-Mauersteine und Betonpflanzringe. Die Betonung liegt hier auf dem Ausschluss von Sichtbetonflächen. Rechteckige Betonmauersteine können zur technischen Herstellung eines Sockels für Einfriedungen verwendet werden. Wenn diese Mauerflächen verputzt sind, kommt die Verwendung von Betonmauersteinen in Frage. Darauf wird in § 11 Abs. 2 eingegangen. (Siehe hierzu auch Kap. 5.11.2)

### **5.10.3 Einfriedigungen zu benachbarten Grundstücken**

Die in Absatz 2 aufgeführten Vorschriften gelten für alle Einfriedungen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Bedingt durch die Hanglagen sind nahezu alle Einfriedungen von irgendwo einsehbar. Daher gelten die o.g. Vorschriften meist auch für die Einfriedungen an den seitlichen Nachbargrenzen.

Einfriedungen, die tatsächlich nicht einsehbar sind, sind aus dem Blickwinkel der Stadtgestalt weniger bedeutsam, daher sind hierzu keine weiteren gestalterischen Vorschriften vorgesehen.

## **5.11 Stützmauern**

Durch die Lage des Villengebietes an den Hängen sind viele Grundstücke zur Straße hin mit teils hohen Stützmauern versehen. Diese prägen in besondere Weise das Erscheinungsbild. Die vorhandenen Stützmauern sind in der Regel mit Leisberg-Porphyr in großen rau behauenen Quadern errichtet worden. Dieser Naturstein hat eine rot-graue Farbe in unterschiedlichen Tönen und Helligkeiten. Bei der Neuerrichtung von Stützmauern sollen sich auch diese mit Material und Farbgebung an die hochwertige Anmutung der historischen Natursteinmauern anpassen. Daher werden die nachfolgenden Vorschriften zu Material und Oberflächenstruktur getroffen:

### **5.11.1 Grundsatz für erhaltenswerte Stützmauern gem. §3 Abs. 2**

Als Grundsatz für die erhaltenswerten Stützmauern wird wie bei den Einfriedungen vorgeschrieben, dass die erhaltenswerten und schützenswerten Stützmauern aus Natursteinen zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Damit sollen vor allem die historischen Stützmauern erfasst werden. Diese sind im Denkmalpflegerischen Werteplan für das Villengebiet Annaberg der Stadt Baden-Baden (2022) gekennzeichnet (siehe Kap. 3.6)

Die Ermächtigung zum Erlass von Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO bezieht sich explizit auch auf die Erhaltung schützenswerter Bauteile.

Die vorhandenen Stützmauern sind in der Regel mit dem zur Entstehungszeit der Villengebiete zur Verfügung stehenden Leisberg-Porphyr in großen rau behauenen Quadern errichtet worden. Dieser Naturstein hat eine rot-graue Farbe in unterschiedlichen Tönen und Helligkeiten. Diese prägende Besonderheit verdient daher besondere Beachtung.

### **5.11.2 Material und Farbe**

Die Vorschriften des Abs. 2 befassen sich mit der Gestaltung von Stützmauern. Sie sind dann anzuwenden, wenn Stützmauern neu errichtet bzw. erneuert werden.

Bei der Neuerrichtung von Stützmauern ist es erforderlich, dass sich auch diese in Material und Farbigkeit an die die hochwertige Anmutung der historischen Natursteinmauern anpassen. Daher werden Vorschriften zu Material und Oberflächenstruktur erlassen: Stützmauern sind mit einer Stärke von mindestens 0,20 m aus gebrochenen oder geschnittenen Natursteinen (Leisberg-Porphyr oder vergleichbares Material, Sandstein) herzustellen oder zu verkleiden. Durch die Benennung von gebrochenen oder geschnittenen Natursteinen ergibt sich, dass geschliffene oder gar polierte Natursteinoberflächen nicht zulässig sind; diese Oberflächenstruktur würde einen Fremdkörper im Stadtbild darstellen.

Als Alternative sollen für die neu zu errichtenden Stützmauern auch massive Mauern mit einer Putzoberfläche zulässig sein. Dann hat sich die Farbgebung an die Umgebung anzupassen z.B. durch Aufgreifen der rot-grauen Farbtöne. In den Bereichen, in denen Gebäude der Reformarchitektur überwiegen, dominieren abschnittsweise helle Putzflächen. In solchen Straßenabschnitten mit hell verputzten Stützmauern sind daher auch abweichende Farben zulässig, wenn diese in der näheren Umgebung prägend ist. Priorität bei der Farbgebung soll das Einfügen in die Farbgebung des Umfeldes haben. Daher wird vorgeschrieben, dass die Farbgebung an die Farbe der Stützmauern der näheren Umgebung anzupassen ist. Anpassen ist hierbei zu verstehen als Übernahme der prägenden Farbgebung des Umfeldes mit leichten Abweichungen. Dies entspricht dem Einfügungsgebot nach § 3 Abs. 1 (siehe Kap. 5.3.1).

Wie schon bei den Vorschriften zur Farbgebung der Gebäudefassaden in § 5 Abs. 10 werden Farbangaben auf Grundlage des RAL-Design-Systems getroffen (siehe Kap. 5.5.10). Damit werden die Vorschriften zur Farbgebung vollziehbar formuliert. Ein gemeinsames Gestaltungsmerkmal der Villen im Satzungsgebiet ist die Farbgebung mit gebrochenen hellen Tönen. Dieses Gestaltungsprinzip ist auch für verputzte Stützmauern anzuwenden. Im Sinne einer Klarstellung und zur Abgrenzung wird wie bei den Gebäudefassaden auch für die Stützmauern festgestellt, dass Reines Weiß nicht verwendet werden darf. Flächen in reinem Weiß stellen einen Fremdkörper dar.

Durch die o.g. Vorschriften ist schon hinreichend beschrieben, wie Stützmauern gestaltet werden sollen. Zur Klarstellung wird in einer „Negativliste“ aufgeführt, welche durchaus marktüblichen Materialien nicht den Vorgaben entsprechen und daher nicht verwendet werden dürfen. Stützmauern aus Beton-Böschungssteinen, Beton-Palisadensteinen, Beton-Randsteinen, Beton-Winkelstützen, Beton-Pflanzsteinen oder Beton-Pflanzringen sind nicht zulässig.

Rechteckige Betonmauersteine können zur technischen Herstellung von Stützmauern verwendet werden. Wenn diese Mauerflächen verputzt sind, kommt die Verwendung von Betonmauersteinen in Frage. Daher wird vorgeschrieben, dass Beton-Mauersteine ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Oberflächen nicht als Sichtbetonflächen gestaltet sind und verputzt sind.

### **5.11.3 Mauerkronen**

Da in Anbetracht der Hanglagen die Stützmauern das Erscheinungsbild der Villengebiete in besonderer Weise prägen, ist auch ein besonderes Augenmerk auf die oberen Abschlüsse der Stützmauern zu legen.

Auf Grundlage der Analyse der bestehenden Gestaltung der Stützmauern wird vorgeschrieben, dass der obere Abschluss der Mauern durch eine Mauerkrone mit Natursteinabdeckplatten in einer Stärke von 6 cm – 10 cm herzustellen ist. Dies bezieht sich auch auf Mauern, die als verputzte Mauern errichtet werden. Da diese Form der Mauerkrone überwiegt, wird durch die Vorschrift gesichert, dass das Stadtbild mit einem durchgängigen Gestaltungselement seine besondere Qualität bewahrt.

Im Villengebiet gibt es Mauerabschlüsse auch in der Form, dass die Natursteine ohne Abdeckplatte von oben mit einer klaren Kante geschnitten werden. Daher wird vorgeschrieben, dass als Alternative die Mauer auch oben glatt zugeschnitten werden kann. Für diesen Fall wird ergänzend vorgeschrieben, dass im Falle von Sichtmauerwerk für die gesamte Mauer der gleiche Verband und gleiche Materialien zu verwenden sind.

#### **5.11.4 Gabionen**

Eine besondere Rolle bei der Neuerrichtung von Stützmauern spielen Gabionen. Aus ökologischer Sicht bieten sie Vorteile für den Artenschutz. Ferner ermöglichen sie eine dichte Begrünung, wodurch ein Beitrag zur Grünkulisse einer Hangbebauung geleistet werden kann. Allerdings stellen Gabionen aus gestalterischer Sicht einen Fremdkörper dar. In Abwägung zwischen ökologischen Aspekten und den Belangen des Ortsbildes wird die historische Gestalt der Stützmauer höher bewertet. Als Kompromiss wird die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass Gabionen ausschließlich in den rückwärtigen / straßenabgewandten Grundstücksteilen zulässig sind, sofern sie begrünt sind und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Zum Begriff des öffentlichen Raums wird auf § 3 Abs. 3 verwiesen (siehe Kap.5.3.3)

#### **5.12 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Die Anlage der Stellplätze und Garagen prägen das Erscheinungsbild eines Stadtteils in besonderem Maße, da sie direkt dem Straßenraum zugeordnet sind und von diesem unmittelbar eingesehen werden können. Als die Villengebiete von Baden-Baden entstanden sind, hat das Auto noch keine wesentliche Rolle gespielt. Heute ist die Unterbringung der Autos in der empfindlichen Umgebung der Villen eine besonders anspruchsvolle Aufgabe. Hierfür sind in der Gestaltungssatzung Vorschriften erforderlich.

Eine große Qualität der Villengebiete ist ihr grünes Erscheinungsbild. Dieses wird durch die Gärten, aber vor allem durch die grünen Vorgartenzonen vor dem Haus zum öffentlichen Straßenraum hin generiert. Diese Vorgartenzonen sind bei der Unterbringung der Autos durch die verschiedenen Arten der Parkierung besonders betroffen. Dabei muss man an vielen Stellen der Villengebiete unterscheiden in die talseitig gelegenen Grundstücke und die Grundstücke, die auf der Bergseite der Straße liegen. Auf den talseitigen Grundstücken sind die Vorgartenzonen meist „normale“ Vorgärten; hier gilt es, den grünen Charakter und die prägende Gestaltung der Einfriedungen zu erhalten. Auf den bergseitigen Grundstücken soll das grüne Bild ebenfalls erhalten werden. Zusätzlich wird der Straßenraum an den Bergseiten vielfach durch schützenswerte Stützmauern geprägt. Öffnungen für Garagen und Einfahrten müssen hier besonders sensibel eingefügt werden.

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 sind in den Bebauungsplänen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zu treffen. In den rechtswirksamen Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Annaberg“ wurden nur teilweise Festsetzungen zur Verortung von Stellplätzen getroffen.

Vorschriften zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen im Rahmen der Gestaltungssatzung sind aus den o.g. Gründen daher auf die Gestaltung beschränkt.

##### **5.12.1 Stellplätze**

Die Vorschrift zu den Stellplätzen gibt die Oberflächengestaltung vor: Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Kies, Fugenpflasterung) herzustellen. Diese Vorschrift dient der Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes insbesondere der in der Vorgartenzone sichtbaren Stellplätze.

Es wird ferner vorgeschrieben, dass Stellplätze nur als offene nicht überdachte Stellplätze zulässig sind. Damit soll zur Sicherung des gestalterischen Erscheinungsbildes erreicht werden, dass die Vorgartenzone frei von aufsteigenden baulichen Anlagen ist, um so den offenen durchgrünten Straßenraum zu bewahren.

### 5.12.2 Garagen

Teil der örtlichen Bauvorschriften sind gestalterische Vorgaben zu den Garagen. Hier besteht die Vorschrift darin, dass bei der Farbgebung und Materialität von Garagen diese an die Farbgebung und Materialität des Hauptgebäudes anzupassen sind.

Priorität bei der Farbgebung soll das Einfügen in die Farbgebung des Umfeldes haben. Daher wird vorgeschrieben, dass die Farbgebung anzupassen ist. Anpassen ist hierbei zu verstehen als Übernahme der prägenden Farbgebung des Umfeldes mit leichten Abweichungen. Dies entspricht dem Einfügungsgebot nach § 3 Abs. 1 (siehe Kap. 5.3.1).

Auch bei der Dachform der Garage ist die Dachform des Haupthauses zu übernehmen. Mit den Vorschriften zur Gestaltung der Garagen wird angestrebt, dass sich der Garagenbau harmonisch in die Bebauung des Grundstücks einfügt.

Die Vorschriften zur Dachform der Garagen sind in § 7 Abs. 4 enthalten, worauf hingewiesen wird. Bei der Wahl der Dachform ist auch ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

### 5.12.3 Garagentore

In der Regel sind Garageneinfahrten und deren Tore vom Straßenraum sichtbar und können damit für das Erscheinungsbild prägend sein.

Die Vorschrift sieht zunächst vor, dass Garagentore nur mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass sich auch die Größe von Garagentoren in die Maßstäblichkeit der Gebäudeöffnungen der umgebenden Gebäude einfügt. Damit sollen auch durchgehende Reihen von Garagentoren vermieden werden.

Ebenfalls aus der Zielsetzung, die Maßstäblichkeit und die Materialsprache der Hauptgebäude aufzunehmen, werden Vorschriften zu Form und Material der Garagentore vorgesehen. Garagentore, auch Sektionaltore, sind senkrecht zu gliedern. Damit sollen großflächige Garagentore mit einer geschlossenen undifferenziert angelegten Oberfläche vermieden werden. Ferner sind Garagentore aus Holz oder Metall herzustellen. Damit wird die Materialsprache der umgebenden Bebauung aufgenommen.

Zur Farbgebung der Garagentore wird ein Grundsatz wie bei den Fensterläden aufgenommen. Bei der Farbgebung für die Garagentore besteht eine Bandbreite von Möglichkeiten. Sowohl helle Farben im Ton der hellen Gebäudefassade als auch dunkle Farben im Kontrast zur Fassadenfarbe sind denkbar. Daher wird hier auf eine Konkretisierung der Farbgebung verzichtet und als Einfügungserfordernis nur vorgeschrieben, dass Garagentore farblich auf die Fassade des Hauptgebäudes abzustimmen sind.

Zur Klarstellung wird zusätzlich vorgeschrieben, dass grelle Farbtöne unzulässig sind.

Für die in den Hang eingebauten Garagen und Tiefgarageneinfahrten werden davon abweichende gestalterische Vorgaben zur Farbgebung getroffen. Priorität bei der Farbgebung soll hier das Einfügen in die Farbgebung des Umfeldes haben. Daher wird für die Garagentore von in den Hang eingebauten Garagen und Tiefgarageneinfahrten vorgeschrieben, dass die Tore in ihrer Farbgebung den Stützmauern angepasst werden müssen. Anpassen ist hierbei zu verstehen als Übernahme der prägenden Farbgebung des Umfeldes mit leichten Abweichungen. Dies entspricht dem Einfügungsgebot nach § 3 Abs. 1 (siehe Kap. 5.3.1).

Entsprechend der prägenden Farbgebung der historischen Natursteinmauern mit rot-grauen Farben in unterschiedlichen Tönen und Helligkeiten sind Garagentore in gedeckten, dunklen Farben zu halten.

### 5.12.4 Garagen in Stützmauern

Auf den bergseitigen Grundstücken wird der Straßenraum vielfach durch Stützmauer geprägt. Dadurch kann es notwendig sein, dass die erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen in die Stützmauern eingebunden werden. Die Zulässigkeit einer Garage im ansteigenden Hang ist zunächst ein planungsrechtlicher Aspekt. Eine Vorschrift im Rahmen der Gestaltungssatzung kann

sich daher nur mit der Gestaltung der Garageneinfahrt im Zusammenhang mit der Stützmauer befassen.

Daher wird vorgeschrieben, dass Stützmauern für die Zufahrt von Garagen oder Tiefgaragen auf eine maximale Breite von 6,00 m pro Grundstück durchbrochen werden dürfen. Um die Geschlossenheit der Stützmauern zu gewährleisten und „Löcher“ in den oft über mehrere Grundstücke verlaufenden Stützmauern zu vermeiden, wird ferner vorgegeben, dass das Garagentor und damit die Garageneinfahrt maximal 1,00 m von der Vorderkante der Stützmauer zurückgesetzt werden darf. Vorzugsweise soll das Garagentor bündig in die Fläche der Stützmauer eingefügt werden. Wegen der für die Garagenausfahrt erforderlichen fahrtechnischen Sichtfelder muss jedoch ein Zurücksetzen des Garagentores möglich sein.

Diese Vorschriften zur Garagenzufahrt sind damit begründet, dass die Stützmauern an vielen Stellen der Villengebiete eine durchgehende Begrenzung des öffentlichen Raumes bilden. Dieses Bild ist eine wesentliche gestalterische Besonderheit der Villengebiete und soll soweit möglich erhalten bleiben. Unterbrechungen durch Einfahrten und zurückgesetzte Tore würden dieses Bild stark beeinträchtigen, besonders, wenn sie gereiht auftreten.

### **5.13 Werbeanlagen und Automaten**

In dem Villengebiet ist die Anbringung von Werbeanlagen und Automaten eine weniger wichtige Fragestellung. Aber auch in reduziertem Umfang kann ein Bedarf für Werbeanlagen bestehen z.B. für freiberufliche Tätigkeiten. Daher wird eine auf die gestalterischen Anforderungen des Villengebiets angepasste Satzung zu den Werbeanlagen aufgenommen.

#### **5.13.1 Begriffe**

Die örtlichen Bauvorschriften zu Gestaltungsthemen wie Baukörper, Fassaden, Dächer oder Einfriedungen beziehen sich auf Gebäude und bauliche Anlagen. Automaten und partiell auch Werbeanlagen sind auf Grundlage der Landesbauordnung keine baulichen Anlagen. Daher werden zur Einleitung der Vorschriften zunächst Begriffsdefinitionen nach LBO vorangestellt.

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind Werbeanlagen gem. § 2 Abs. 9 LBO.

Automaten im Sinne dieser Satzung sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die regelmäßig durch Bezahlung mit Geld, Wertmarke oder Bankkarte selbsttätig oder teilweise selbsttätig Waren oder Leistungen abgeben und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

#### **5.13.2 Grundsätze für Werbeanlagen**

Als wesentlicher Grundsatz wird geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Zusätzlich wird Werbung dahingehend eingeschränkt, dass pro Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig ist. Mit diesen Vorschriften wird zum einen Fremdwerbung ausgeschlossen, zum anderen wird die Zahl der Werbeanlagen auf das Erforderliche minimiert, um damit mögliche Beeinträchtigungen im gestalterischen Erscheinungsbild zu reduzieren.

Als weiterer Grundsatz für Werbeanlagen wird deren Positionierung an den Fassaden vorgeschrieben. Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von fünf Metern über der Straßenebene zulässig. Als Straßenebene gilt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Mit dieser Vorschrift soll gesichert werden, dass Werbeanlagen die Gestalt der Gebäude möglichst wenig stören und sich deutlich der Fassade eines Hauses unterordnen. Werbeanlagen sollten nur in der Schaufensterzone und im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss angebracht werden. Damit ist gewährleistet, dass die oberen Teile der Gebäudefassaden und damit in der Regel der größere Teil der Fassade ohne Werbeanlagen sind.

Als allgemeiner Grundsatz wird ferner vorgeschrieben, dass Werbeanlagen so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten sind, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe

und Gliederung in das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie in das Straßenbild einfügen.

Dieser Grundsatz geht über das Verunstaltungsverbot nach § 11 Abs. 1 und 2 LBO hinaus, sondern ist eine Aufforderung zur positiven Einfügung (siehe hierzu Kap. 5.3.1). Bei den einzelnen Vorhaben sollte darauf geachtet werden, dass tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z. B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften durch die Werbeanlage nicht überdeckt werden. Dies betrifft sowohl Gebäudefassaden als auch Einfriedungen. Dies ist nur eine Anregung bzw. ein Hinweis, somit kein Teil der Vorschrift.

### **5.13.3 Ausführung von Werbeanlagen**

Mit den Vorschriften zu den Ausführungen werden Regeln über Form, Gestaltung und Größe der Werbeanlagen aufgenommen.

Aus der generellen Absicht, Werbeanlagen möglichst zurückhaltend und wenig auffällig zu gestalten, wird zunächst die Größe begrenzt und vorgeschrieben, dass die einzelne Werbeanlage nicht größer als 1,0 m<sup>2</sup> sein darf. In Anbetracht des hochwertigen Stadtbildes und der Gestalt der historischen Villen ist dies eine notwendige Einschränkung.

Die Satzung schreibt ferner vor, dass bei Werbeanlagen an Gebäudefassaden und an Einfriedungen in Form von Schriftzügen nur wenige zurückhaltende Formen zulässig sind. Zulässig sind nur unbeleuchtete hinterleuchtete Einzelbuchstaben, unsichtbar an der Fassade befestigte Einzelbuchstaben oder auf die Fassade aufgemalte Einzelbuchstaben. Nichtzulässig sind selbstleuchtende Schriftkästen. Mit diesen Vorschriften soll sichergestellt werden, dass durch die Leichtigkeit und Transparenz des Schriftzuges die Flächigkeit der Fassade wahrnehmbar bleibt und Fassadengliederungen nicht beeinträchtigt werden.

Um störende Einwirkungen von sich bewegenden oder spiegelnden Werbeelementen, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen, akustische Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auszuschließen, ist generell sehr auffällige Werbung nicht zulässig. Daher wird vorgeschrieben, dass Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, bewegliche Schrift- oder Bilderwerbung, Fahnen oder Banner und sich bewegenden Konstruktionen oder tönende Werbungen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig sind.

Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind aus den gleichen Gründen unzulässig.

Im Sinne des in § 3 Abs. 1 dieser Satzung formulierten Einfügungsgebots wird zur Farbgebung von Werbeanlagen ein Grundsatz aufgenommen und vorgeschrieben, dass die farbliche Gestaltung der Werbeanlagen auf die Umgebung, insbesondere auf bereits vorhandene Werbeträger abzustimmen ist. Bei der Farbgebung der Werbeanlagen besteht eine Bandbreite von Möglichkeiten. Sowohl helle Farben im Ton der hellen Gebäudefassade als auch dunkle Farben im Kontrast zur Fassadenfarbe sind denkbar. Daher wird hier auf eine Konkretisierung der Farbgebung verzichtet und als Einfügungserfordernis nur vorgeschrieben, dass Werbeanlagen farblich abzustimmen sind. Dies entspricht den Vorschriften zur Farbgebung, die schon bei den Fensterläden und Garagentoren so formuliert wurden.

Zur Klarstellung wird vorgeschrieben, dass grelle und fluoreszierende Farbgebung aus den genannten Gründen unzulässig sind.

### **5.13.4 Anschlagtafeln, Schaukästen und Warenautomaten**

Zu den Anschlagtafeln, Schaukästen und Warenautomaten aller Art wird vorgeschrieben, dass diese im Satzungsgebiet weder an Gebäudefassaden noch an Einfriedungen angebracht werden dürfen. Ferner ist das Aufstellen freistehender Warenautomaten im Geltungsbereich der Satzung nicht zulässig. Mit diesen Vorschriften wird angestrebt, dass in den Villengebieten diese Formen von Werbeanlagen nicht aufgestellt werden. Dies ist mit dem angestrebten Schutz des hochwertigen gestal-



terischen Erscheinungsbildes gerechtfertigt. Die Bestandsaufnahme ergab, dass im Villengebiet Annaberg bisher keine Anschlagtafeln, Schaukästen und Warenautomaten errichtet wurden, also offensichtlich auch kein Bedarf besteht.

Ausnahmsweise sollen Anschlagtafeln und Schaukästen zulässig sein, wenn sie der allgemeinen Information ohne Werbecharakter dienen. Damit soll ermöglicht werden, dass z.B. die Stadt Baden-Baden zur neutralen Information Anschlagtafeln aufstellen kann.

## **5.14 Technische Anlagen**

Durch technische Anlagen an oder auf Gebäuden kann das Erscheinungsbild und die Gebäudegestalt gestört werden. Daher werden allgemeine Grundsätze festgelegt mit dem Ziel, die empfindliche Gebäudegestalt vor Störungen zu bewahren:

### **5.14.1 Antennenanlagen**

Das historische Villengebiet Annaberg ist durch eine besonders qualitätsvolle und schützenswerte Stadtgestalt ausgezeichnet, daher sind zahlreiche gestalterische Festsetzungen zur Dachlandschaft getroffen worden. Das Errichten von Parabolantennen und Funkantennen hat das Potential, diese schützenswerte Dachlandschaft zu stören, daher werden einschränkende Regeln zu den Antennen getroffen. Es wird die Zahl der zulässigen Antennenanlagen eingeschränkt sowie ein ortsbildverträglicher Standort vorgeschrieben.

Je Gebäudeeinheit ist eine Antennenanlage (z. B. Parabol- oder Funkantennen) zulässig. Diese ist auf den vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbaren Dachflächen und Fassaden zu errichten. Als Folge dieser Regelung sind diese Anlagen auf den straßenabgewandten Fassadenteilen oder Dachflächen unterzubringen.

Zwar dürfen Antennen wegen des verfassungsmäßigen Rechts auf Information nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind Regelungen zum Standort zulässig. Dem wird auch durch § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO Rechnung getragen. Danach können auch örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen erlassen werden.

### **5.14.2 Technische Öffnungen und Leitungen**

Problematisch kann auch das Anbringen von technisch notwendigen Installationen wie Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen, technische Leitungen für Entlüftung oder Abgas und ähnliche Installationen an den Außenseiten der Gebäude sein. Die schützenswerte empfindliche Fassadengestaltung kann durch technische Anlagen erheblich gestört werden.

In Anbetracht der potentiellen Vielfalt möglicher Installationen ist es schwierig, hier präzise Vorgaben zu formulieren. Daher kann hier nur als allgemeiner Grundsatz vorgeschrieben werden, dass Antennenanlagen, Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen und ähnliche Installationen so anzuordnen sind, dass die Gliederungselemente des Daches bzw. der Fassade nicht gestört werden.

Als Gliederungselemente des Daches sind z.B. die Trauflinie oder die Anordnung der Dachaufbauten zu verstehen. Gliederungselemente der Fassade sind z.B. Gesimse, Fensteröffnungen mit den Laibungen und Fenstergewänden. Be- und Entlüftungs- sowie Abgasöffnungen oder Leitungs-Installationen dürfen diese Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden bzw. überdecken und müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung unterordnen, indem z.B. die Gliederungsstruktur aufgenommen wird.

Dies betrifft auch die Farbgebung. Auch hier kann in Anbetracht der Vielfalt der möglichen und erforderlichen Installationen keine präzise Vorschrift genannt werden, sondern nur ein allgemeiner Grundsatz formuliert werden, der mehr beinhaltet als nur ein Verunstaltungsverbot. Gefordert wird vielmehr, dass sich die technische Anlage positiv einfügt. Priorität bei der Farbgebung soll hier das Einfügen in die Farbgebung des Gebäudes haben. Daher wird vorgeschrieben, dass sichtbare Anlagenteile in der Farbgebung ihrer unmittelbaren Umgebung anzupassen sind. Anpassen ist hierbei zu verstehen als Übernahme der prägenden Farbgebung des Umfeldes mit leichten Abweichungen. Dies entspricht dem Einfügungsgebot nach § 3 Abs. 1 (siehe Kap. 5.3.1).

### 5.14.3 Klimaanlagen

Eine weitere technische Anlage, die das Potential zur Störung der Gestaltung von Gebäuden hat, sind Klimaanlagen. Die schützenswerte empfindliche Fassadengestaltung kann durch solche Anlagen erheblich gestört werden. In Anbetracht der potentiellen Vielfalt möglicher Installationen ist es auch hier schwierig, präzise Vorgaben zu formulieren. Daher kann auch hier nur als allgemeiner Grundsatz vorgeschrieben werden, dass Klimaanlagen auf Dächern und an Fassaden nur zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Hierbei ist auch der Fernblick zu berücksichtigen.

Als weiter Grundsatz wird, wie schon bei den technischen Installationen, vorgeschrieben, dass Klimaanlagen so anzuordnen sind, dass die Gliederungselemente des Daches bzw. der Fassade nicht gestört werden. Tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften dürfen durch die Klimaanlage nicht überdeckt werden.

Diese gestalterische Vorgabe gilt für alle technischen Maßnahmen an den Gebäuden.

### 5.14.4 Freistehende Aufzüge oder Aufzüge an/neben

Bedingt durch die Hanglagen der Grundstücke kann die Errichtung eines Aufzuges außerhalb eines Wohngebäudes erforderlich werden. Freistehende Aufzüge, insbesondere Aufzüge außen an Gebäudefassaden, sind bauliche Anlagen, die ebenfalls wie andere technische An- und Einbauten die Gestaltung vor allem der erhaltenswerten Gebäude beeinträchtigen können. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der Gestaltungssatzung dazu Vorschriften vorzusehen.

Für Aufzüge kommen im Prinzip zwei Standorte auf einem Grundstück in Frage: Die Aufzugsanlage kann als separate bauliche Anlage in der Grundstücksfreifläche errichtet werden, z.B. um vom Straßenniveau auf das Erdgeschossniveau des Gartens zu gelangen. Die Zulässigkeit einer Aufzugsanlage ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen. Bei Anlagen in der Gartenfläche ist diese Anlage eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO. In den Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind in der Regel im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung (Vorgarten) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

Aufzüge können auch direkt am oder neben dem Gebäude errichtet werden, als Teil der Hauptnutzung. Werden sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, sind sie in der Regel planungsrechtlich als Teil der Gebäudenutzung zulässig.

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung befassen sich mit der Gestaltung. Für die Gestaltung der Aufzüge kommen auf Grundlage der Vorschriften der Gestaltungssatzung zwei Gestaltformen in Frage: Zum einen dürfen Aufzüge als massiver Baukörper errichtet werden - sowohl in der Gartenfläche als auch direkt am oder neben dem Hauptgebäude. In diesem Fall dürfen sie in Form von glatt verputzten Baukörpern in gedeckter dunkler Farbgebung errichtet werden. Zum andern kann der Aufzug in Form einer Stahlkonstruktion errichtet werden. Dann sind sie mit schlanken Stahlprofilen in matter dunkler Farbgebung und verglasten Flächen zu gestalten. Bei den Vorschriften zur Gestaltung und zu den Materialien werden die Gestaltungsprinzipien angewandt, die schon bei vergleichbaren baulichen Anlagen vorgesehen wurden. Die Eingangs- und Terrassenüberdachungen der historischen Villen werden in der Regel als leichte Stahlkonstruktion mit Glasdächern erstellt. Durch die Leichtigkeit und Transparenz des verwendeten Materials kommt die Fassade des Gebäudes zur Geltung und steht nicht in Konkurrenz zum Gebäude. Damit wird das Gestaltungselement des Materialwechsels im Kontrast zur geschlossenen Lochfassade beibehalten.

Die Glasflächen sind nur mit neutralem Glas zulässig; verspiegelte, getönte oder gefärbte Glasflächen sind nicht zulässig. Diese Vorschrift besteht auch für die Fensterflächen am Gebäude. Die Vorschrift ist damit begründet, dass im historischen Ensemble Verglasungen aus getöntem Glas, Struktur- und Spiegelglas unangemessen dominant und störend wirken können. Die Problematik von stark spiegelnden Fensterflächen mit störenden Reflexionswirkung besteht auch bei Photovoltaikanlagen an Gebäudefassaden. Eine örtliche Bauvorschrift, die zur äußeren Gestaltung der Ge-

bäude vorschreibt, dass keine besonders grellen und phosphoreszierenden Farben und keine Fassadenmaterialien mit Blendwirkung verwendet werden dürfen, wird als geeignete Maßnahme bewertet, die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu minimieren (siehe auch Kap. 5.15).

Wird der Aufzug direkt am oder neben dem Gebäude errichtet, sind weitere gestalterische Vorgaben zu beachten. Wie schon bei den technischen baulichen Anlagen, ist vorgeschrieben, dass Aufzüge außen an Gebäudefassaden nur zulässig sind, wenn sie nicht vor der straßenseitigen Fassade platziert werden. Die Zulässigkeit eines Aufzugs am Gebäude ist zwar zunächst nach Planungsrecht zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, dass aus gestalterischen Gründen ein besonders störender Standort wie an der straßenseitigen Fassade ausgeschlossen werden kann. In einem Urteil des VG Weimar<sup>20</sup> wird bestätigt, dass eine Regelung, wonach Solaranlagen so anzuordnen sind, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, zulässig ist. Es wird bei der Vorschrift zum Aufzugsstandort davon ausgegangen, dass dieses Urteil entsprechend anwendbar ist.

Sollte im Einzelfall ein Aufzug aufgrund dieser Vorschrift nicht möglich sein, kann ggf. im Wege einer Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO Abhilfe geschaffen werden, um den Zielsetzungen der §§ 3 Abs. 2 LBO, 29 Abs. 2 LBO und 35 Abs. 1 LBO für Menschen mit Behinderung oder alten Menschen bei Bestandsgebäuden Rechnung zu tragen.

Ferner sind Aufzüge an Fassaden so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gliederungselemente des Daches bzw. der Fassade nicht gestört werden. Die durchgehende Linie der Traufe (Trauflinie) darf durch Außenaufzüge nicht überragt werden. Die Farbgebung ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.

Gliederungselemente der Fassade sind z.B. Gesimse, Fensteröffnungen mit den Laibungen und Fenstergewänden. Aufzugsanbauten dürfen diese Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden bzw. überdecken und müssen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung unterordnen, indem z.B. die Gliederungsstruktur aufgenommen wird. Die durchgehende Linie der Traufe (Trauflinie) darf durch Außenaufzüge nicht überragt werden. Mit diesen Vorschriften wird sichergestellt, dass Aufzüge sich in die Gebäudefassade einfügen und so eine Störung minimiert wird.

## **5.15 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung**

Die Belange des Klimaschutzes, der Energieeinsparung und der Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind auf Grundlage von § 1a Abs. 5 BauGB hochrangige Grundsätze und Ziele des Planungsrechts und des Umweltschutzes. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ein zu beachtender Belang. Es liegt in der Natur der Sache, dass diese Zielsetzungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Konflikt stehen können mit den ebenso hochrangigen Zielen des Erhalts und der Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes. Auf Grundlage des allgemeinen Abwägungsgebotes sind diese divergierenden Belange auch bei den öffentlichen Bauvorschriften gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung zwischen dem Schutzzweck der Gestaltungssatzung einerseits und dem als öffentlichen Belang zu berücksichtigenden Interesse an einer nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien hat der Gesetzgeber der novellierten LBO in § 74 Abs. 1 S. 2 LBO zugunsten der Nutzung erneuerbarer Energien entschieden, wonach diese Nutzung zuzulassen ist.

In Anbetracht der baukulturellen und städtebaulichen Bedeutung des Villengebietes „Annaberg“ sind die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7f BauGB) in der Abwägung mit den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sorgfältig abzuwägen. Das Villengebiet „Annaberg“ wie auch die übrigen historischen Villengebiete in Baden-Baden sind von besonderer baukultureller und städtebaugeschichtlicher Bedeutung, sodass ein Abwägungsergebnis zugunsten der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerechtfertigt ist. Hierbei ist auch von besonderer Bedeutung, dass das Villengebiet Annaberg mit den anderen Villengebieten Teil des UNESCO-Welterbes ist.

---

<sup>20</sup> VG Weimar, 19.02.2013 - 1 K 1084/12 We

Durch die seit dem 13. Juni 2023 gültige Landesbauordnung wird mit § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO bestimmt, dass Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Damit erscheint eine Vorschrift in der Gestaltungssatzung, die generalisierend Solaranlagen ausschließt oder nur als Ausnahmen zulässt, nicht mehr möglich..

### **Photovoltaikanlage als Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB**

Bei Photovoltaikanlagen ist im Rahmen der Gestaltungssatzung ein besonderer rechtlicher Aspekt zu beachten. Im Gegensatz zu den Bauteilen bzw. Gebäudeteile, die Gegenstand der Gestaltungssatzung sind, sind Photovoltaikanlagen Vorhaben und Anlagen, deren Zulässigkeit nach bauplanungsrechtlichen Kriterien zu beurteilen ist. Dies trifft auch auf Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zu. Die Errichtung von Photovoltaikanlage sind Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Photovoltaikanlagen an Gebäuden und gebäudeunabhängigen Photovoltaikanlagen (siehe hierzu Kap. 5.15.3). Ferner ist maßgeblich, ob der gewonnene Strom in der Regel in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird oder ganz oder zumindest vorwiegend der eigenen Grundstücksversorgung dient.

Auf Grundlage von § 14 Abs. 3 BauNVO gelten baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen auch dann in einem allgemeinen Wohngebiet als zulässige Nebenanlagen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne dieser Vorschrift sind wie bei § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nur solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich gegenständlich der Hauptnutzung des Grundstücks und der hierfür benötigten Bebauung dienend zu- und untergeordnet sind. Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden ist nur dann genehmigungsfrei, wenn sich ihre Nutzung der Nutzung des Gebäudes unterordnet.<sup>21</sup> Photovoltaikanlagen an Gebäuden sind keine baulichen Anlagen im Sinn von § 29 Abs. 1 BauGB. Als Nebenanlagen sind Photovoltaikanlagen an Gebäuden allgemein zulässig.

In der Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ sind ausschließlich Vorschriften zur Gestaltung von Photovoltaikanlagen aufgenommen.

Die Abwägung zwischen dem Schutzzweck der Gestaltungssatzung einerseits und dem als öffentlichem Belang zu berücksichtigenden Interesse an einer nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien andererseits ist jeweils als Einzelfallentscheidung durchzuführen. Probleme der Beeinträchtigung sind im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung bzw. Genehmigung nach § 172 BauGB zu prüfen. Die Prüfung, ob eine Anlage zur regenerativen Energiegewinnung zulässig ist, erfolgt somit auf Grundlage des Denkmalrechts und der Erhaltungssatzung.

### **5.15.1 Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern**

Abs. 1 enthält gestalterische Vorschriften zu den Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf Dächern. Voraussetzung ist jeweils, dass die Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung zulässig sind. Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlage auf Dächern ist nach verschiedenen Rechtsgrundlage zu prüfen:

#### **Zulässigkeit nach Planungsrecht**

Auf Grundlage des Planungsrechts sind Photovoltaikanlagen auf Dächern als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Annaberg“ allgemein zulässig (siehe oben - Einleitung zu Kap. 5.15).

---

<sup>21</sup> OVG Nordrhein-Westfalen Beschl. v. 20.09.2010, Az.: 7 B 985/10

## **Zulässigkeit nach Denkmalrecht und Erhaltungssatzung**

Die Zulässigkeit der Photovoltaikanlagen auf Dächern ist auf Grundlage des Denkmalrechts und der Erhaltungssatzung zu prüfen. Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Gesamtanlage „Baden-Baden“, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob das geschützte Bild der Gesamtanlage durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt wird. Ist das Gebäude als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bzw. als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG unter Denkmalschutz gestellt, kann ebenfalls nur bei erheblicher Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals durch das Aufbringen einer PV-Anlage die Genehmigung versagt werden.

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, kann die Genehmigung bei erhaltenswerten Gebäude auch auf Grundlage von § 172 Abs. 3 versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

## **Zulässigkeit nach Gestaltungssatzung**

Nach Einschätzung der Rechtslage aufgrund der novellierten LBO BW vom 07.02.2022 ist ein Ausschluss von Photovoltaikanlagen auf Grundlage einer Gestaltungssatzung nicht möglich.

Die Gestaltungssatzung sieht daher ausschließlich Vorschriften zur Gestaltung der Photovoltaikanlagen vor. Voraussetzung ist jeweils, dass die Anlagen nach den o.g. Prüfverfahren zulässig sind.

## **Vorschriften zur Gestaltung**

Ist eine Photovoltaikanlage auf Dächern zulässig, sind die nachfolgenden gestalterischen Vorschriften zu beachten. Hierbei ist die Vorgabe aus § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO zu beachten: örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

Durch die Gestaltungsvorschriften werden aus gestalterischen Gründen Einschränkungen zu den Photovoltaikanlagen vorgeschrieben. Daher ist zu prüfen, ob solche Einschränkungen im Gegensatz zu Art. 20 a GG stehen. Nach herrschender Meinung entfaltet der durch Art. 20 a GG normierte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen kein solches Gewicht, dass er sich gegen andere zu berücksichtigende Belange generell durchsetzen würden. Art. 20 a GG kann nicht entnommen werden, welches Schutzniveau für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen erreicht werden soll und wie dieses Ziel umzusetzen ist.<sup>22</sup>

In Anbetracht von § 23 f. KlimaG BW (Rechtsgrundlage für eine Photovoltaikpflicht) und der darauf beruhenden Verordnung zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO v. 11.10.2021, GBl. 847, zul. geändert durch VO v. 21.11.2022, GBl. 610) ist zu berücksichtigen, dass einer/einem Bauherrin/Bauherrn, die/der die Anforderungen der PVPf-VO baulich erfüllen möchte, im Lichte des Eigentumsgrundrechts Einschränkungen durch örtliche Bauvorschriften Grenzen gesetzt sind. Daraus folgt, dass die mit den Gestaltungsvorschriften verbundenen Einschränkungen nur derart zu formulieren sind, dass im Grundsatz eine Nutzung der Solarenergie möglich ist und nicht unzumutbar eingeschränkt wird.

In Anbetracht der Qualität und Besonderheit des Villengebietes, insbesondere als Bestandteil der UNESCO-Welterbestätte sind angemessene Einschränkungen zulässig und zumutbar. Insbesondere ist zumutbar, dass Photovoltaikanlagen auf Dächern derart angelegt werden, dass eine optimierte wirtschaftliche Ausnutzung nicht gewährleistet wird.

Wegen ihres sozialen Bezugs und des hohen Rangs, der dem Denkmalschutz zukommt, muss die Eigentümerin und der Eigentümer denkmalgeschützter Baulichkeiten hinnehmen, dass ihm eine rentable(re) Nutzung des Grundstücks verwehrt werden kann, wenn die Belange des Denkmalschutzes im Einzelfall stärker wiegen als die finanziellen oder sonstigen Interessen und Belange, welche er in die Waagschale zu werfen vermag.<sup>23</sup> Entsprechendes gilt für den Schutz erhaltenswerter Gebäude und baulicher Anlagen und den geschützten Anlagen in Erhaltungssatzungsgebieten.

---

<sup>22</sup> OVG Rheinland-Pfalz, 16.08.2011 - 8 A 10590/11.OVG

<sup>23</sup> OVG Niedersachsen, 03.05.2006 - 1 LB 16/05

## **Die Vorschriften zur Gestaltung im Einzelnen**

Die gestalterischen Vorschriften zielen darauf ab, dass die Photovoltaikanlagen möglichst unauffällig und zurückhaltend in die Dachflächen integriert werden. Die Vorschriften orientieren sich an den Vorgaben, die in § 8 zu den Dachaufbauten genannt werden. Die historische Dachlandschaft ist durch ruhige Dachflächen geprägt. Die flächige Wirkung des Daches prägt die Dachlandschaft. Durch die nachfolgenden Vorgaben soll dieses Gestaltungsprinzip gesichert werden.

### **Ausschluss spiegelnde Oberflächen**

Zunächst werden Vorschriften zu den Oberflächen der Photovoltaikanlagen festgelegt mit dem Ziel, dass die Module sich gut in die Dachfläche integrieren. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen monochrom gestaltet sein und dürfen nicht spiegeln. Damit soll vermieden werden, dass das gestalterische Erscheinungsbild des Villengebietes durch stark reflektierende Flächen mit einer störenden Blendwirkung gestört wird. Spiegelnde Flächen stören in der Regel die Gestalt von erhaltenswerten Gebäuden erheblich und können das Orts und Landschaftsbild beeinträchtigen. Durch die Reflexionswirkung von Solaranlagen wird der Kontrast zur umgebenden Dachgestaltung besonders augenfällig und wirkt sich außerordentlich störend aus. Eine örtliche Bauvorschrift, die zur äußeren Gestaltung der Gebäude vorschreibt, dass keine besonders grellen und phosphoreszierenden Farben und keine Fassadenmaterialien mit Blendwirkung verwendet werden dürfen, wird als geeignete Maßnahme bewertet, die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu minimieren<sup>24</sup>. In Anbetracht der Hanglagen und der Fernwirkungen zu den gegenüberliegenden Hanglagen ist solch eine Vorschrift erforderlich.

### **Formate und Größen**

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung dürfen nur auf Dachflächen angebracht werden, die eine waagerechte Firstlinie haben. Mit dieser Vorschrift soll zunächst gesichert werden, dass die Solaranlagen in einfachen geometrischen Formen angelegt werden können. Es wird angestrebt, dass die Solaranlagen die Geometrie der Dachformen aufnehmen und das Dach so in seiner Gestaltung ablesbar bleibt. Ziel aller Vorschriften zur Gestaltung ist, dass die Formen der Solarfelder deutlich zurückhaltend gestaltet werden und kein Eigenleben in ihrer Formensprache in Bezug zur Dachfläche entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass dies bei einem Dach mit einer waagerechten Firstlinie als gesichert angesehen werden kann.

Um auch bei Aufbringen von Photovoltaikanlagen eine harmonische Dachgestaltung zu sichern, wird vorgeschrieben, dass auf einer Dachfläche nur einheitliche Solarmodule zulässig sind. Damit sind Solarmodule mit gleichen Formaten, Größen und Farben gemeint. Aus der gleichen Zielsetzung dürfen nur einheitliche Formate in der gleichen Ausrichtung (horizontal oder vertikal) angeordnet werden. Insgesamt wird mit den Gestaltvorschriften angestrebt, das Prinzip der ruhigen geschlossenen Dachflächen auch auf die aufgesetzten Solarfelder anzuwenden.

Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind nur als Dachfelder mit einer klaren rechteckigen geometrischen Grundform wie Rechteck oder Band zulässig. Dabei müssen die Dachfelder die Proportionen und Achsen von Fassadengliederungen und Dachaufbauten aufnehmen. Ein Abtreppen einzelner Solarmodule an den Rändern ist nicht zulässig. Auch durch diese Vorschriften soll insgesamt gesichert werden, dass die Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung die Geometrie der Dachformen aufnehmen und sich in die Dachfläche unterordnen und einfügen.

Die hier mit diesen Gestaltungsvorschriften zu den Formen verbundenen Einschränkungen lassen im Grundsatz eine Nutzung der Solarenergie zu. Die Vorgaben an die Formen und Ausgestaltung sind insgesamt zumutbar und schränken eine Nutzung der Solarenergie nicht erkennbar ein.

Zur Sicherstellung, dass eine Nutzung der Solarenergie in einem angemessenen Umfang gewährleistet ist, wird als generelle Vorgabe vorgeschrieben, dass ein Anspruch auf eine angemessene Dimensionierung zu wahren ist. Dies kann im Einzelfall bedeuten, dass von den o.g. Vorschriften Befreiungen ausgesprochen werden können, wenn erkennbar das Ziel einer angemessenen Energieversorgung nicht möglich ist.

---

<sup>24</sup> VGH BW, 24.05.2006, Az.: 8 S 1367/05

## **Aufgeständerte Solarmodule**

Weitere Vorschriften befassen sich mit Photovoltaikanlagen, die als zweite Schicht auf die Dachflächen aufgebaut werden, die darunterliegende Dachfläche also unverändert beibehalten wird. Hierbei wird vorgeschrieben, dass Solarmodule die Neigung der Dachflächen aufnehmen müssen. Solaranlagen müssen ferner fest angebracht und ohne bewegliche Teile errichtet werden. Bei aufgeständerten Anlagen zur Solarnutzung darf der Abstand zur Dachhaut max. 0,20 m betragen.

Bei Flachdächern müssen die Module so aufgebracht werden, dass sie unterhalb des Dachrands liegen, also den Dachrand bzw. die Attika nicht überragen dürfen.

Mit diesen Vorschriften wird ebenfalls angestrebt, dass sich Photovoltaikanlagen möglichst zurückhalten und unauffällig in die Dachflächen einfügen. Damit soll erreicht werden, dass die Beeinträchtigung der Gebäudegestalt durch das Aufbringen von Solaranlagen minimiert wird. Die Vorgaben zu den aufgeständerten Solaranlagen sichern lediglich eine ortsbildverträgliche technischen Ausgestaltung der Anlagen. Auch damit wird die Nutzung der Solarenergie nicht erkennbar eingeschränkt.

## **in Dachflächen integrierte Solaranlagen**

Eine weitere Vorschrift befasst sich mit den in die Dachfläche integrierten Solaranlagen. Sofern Solarmodule in die Dachfläche integriert werden, müssen sie oberflächenbündig in die umgebende Dachfläche eingebaut werden.

## **Abstände zu den Dachrändern**

Schließlich werden Vorschriften zu den Abständen der Solaranlagen zu den Dachrändern formuliert. Solar-Dachfelder müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum First und 0,60 m zu Traufe und zum Ortgang einhalten. Bei Walmdächern oder Zeltdächern ist ebenfalls ein Mindestabstand von 0,60 m zu den Dach-Graten einzuhalten. Damit soll erreicht werden, dass die Dachflächen als solche markant wahrnehmbar bleiben. Es soll vermieden werden, dass die Solarfelder die Form des Daches unterbrechen und damit das gestalterische Gesamtbild beeinträchtigen.

## **5.15.2 Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Gebäudefassaden**

Als weitere Form von Anlagen zur Energiegewinnung kommen Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Gebäudefassaden zur Anwendung. Die Oberflächen solcher Solarpaneele stehen in der Regel nicht im Einklang mit den Oberflächenmaterialien der Villen, die durch helle Putzflächen geprägt sind.

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlage an Gebäudefassaden ist wie Anlagen auf Dächern nach verschiedenen Rechtsgrundlage zu prüfen. Es gelten die gleichen Kriterien wie bei Anlagen auf Dächern. Hierzu wird auf Kap. 5.15.1.

## **Vorschriften zur Gestaltung im Einzelnen**

Ist eine Photovoltaikanlage an Gebäudefassaden zulässig, sind die nachfolgenden gestalterischen Vorschriften zu beachten. Hierbei ist ebenfalls die Vorgabe aus § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO zu beachten: örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

## **Ausschluss spiegelnde Oberflächen**

Zunächst werden Vorschriften zu den Oberflächen der Photovoltaikanlagen festgelegt: Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen monochrom gestaltet sein und dürfen nicht spiegeln. Damit soll vermieden werden, dass das gestalterische Erscheinungsbild des Villengebietes durch stark reflektierende Flächen mit einer störenden Blendwirkung gestört wird. Spiegelnde Flächen stören in der Regel die Gestalt von erhaltenswerten Gebäuden erheblich und können das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Durch die Reflexionswirkung von Solaranlagen wird der Kontrast zur umgebenden Dachgestaltung besonders augenfällig und wirkt sich außerordentlich störend aus. Eine örtliche Bauvorschrift, die zur äußeren Gestaltung der Gebäude vorschreibt, dass keine besonders grellen und phosphoreszierenden Farben und keine Fassadenmaterialien mit Blendwirkung verwendet werden dürfen, wird als geeignete Maßnahme bewertet, die Beeinträchtigung des

Ortsbildes zu minimieren. In Anbetracht der Hanglagen und der Fernwirkungen zu den gegenüberliegenden Hanglagen ist solch eine Vorschrift erforderlich.

### **Formate und Größen**

Wesentliche Vorschriften befassen sich mit der formalen Gestaltung von Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Sie sind nur als Felder mit einer klaren rechteckigen geometrischen Grundform wie Rechteck oder Band zulässig. Dabei müssen die Felder die Proportionen und Achsen der Fassadengliederungen aufnehmen. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass sich die technischen Aufbauten zur Solarnutzung in die Gestaltungsprinzipien der Fassaden einfügen. Die Fassaden sind nach dem Gestaltungsprinzip der Lochfassade gestaltet. Fensteröffnungen sind nur als stehende, rechteckige Fensterformate zulässig. Durch die Reduzierung der Formen auf klare rechteckige geometrische Grundformen wie Rechteck oder Band wird dieses Prinzip der Gliederungsstruktur aufgenommen.

Die hier mit diesen Gestaltungsvorschriften zu den Formen verbundenen Einschränkungen lassen im Grundsatz eine Nutzung der Solarenergie an Gebäudefassaden zu. Die Vorgaben an die Formen und Ausgestaltung sind insgesamt zumutbar und schränken eine Nutzung der Solarenergie nicht erkennbar ein.

Zur Sicherstellung, dass eine Nutzung der Solarenergie in einem angemessenen Umfang gewährleistet ist, wird wie bei den Solaranlagen auf Dächern als generelle Vorgabe vorgeschrieben, dass ein Anspruch auf eine angemessene Dimensionierung ist zu wahren ist. Dies kann im Einzelfall bedeuten, dass von den o.g. Vorschriften Befreiungen ausgesprochen werden können, wenn erkennbar das Ziel einer angemessenen Energieversorgung nicht möglich ist.

### **Schutz prägender Fassadenteile**

Zum Schutz der prägenden Fassadenteile wird vorgeschrieben, dass tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z. B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften durch die Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung nicht überdeckt werden dürfen. Mit dieser Vorschrift soll gesichert werden, dass Solaranlagen die Gliederungselemente der Fassade nicht überschneiden bzw. überdecken dürfen und sich so der Fassadengestaltung unterordnen. Damit sollen nachteilige Veränderungen am historischen Gebäude vermieden und das historisch geprägte Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Einschränkung ist in Anbetracht der gestalterischen Qualitäten des Villengebietes als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes angemessen und gerechtfertigt.

### **Solarnutzung an Balkonen**

Ein aktuelles neues Problem stellen Solaranlagen an Balkonen dar. Die Gestaltungssatzung sieht aufgrund der Gestaltanalysen vor, dass Brüstungen von Balkonen nur als offene Geländer herzustellen sind und entsprechend der Vorschriften zu den Geländern nur in filigraner Ausführung zulässig sind. Flächige Geländer, wie z.B. Brüstungen aus Lochblechen, Fassadenplatten oder Glas, sind nicht zulässig.

Diese Vorschriften stehen im Gegensatz zu den technisch bedingten Ausgestaltungen von Solaranlagen. Über die Zulässigkeit von Solaranlagen an Balkonen gelten die oben beschriebenen Zulässigkeitskriterien von Photovoltaikanlagen auf Dächern und Gebäudefassaden. Im Rahmen der Prüf- und genehmigungsverfahren auf Grundlage des Denkmalrechts und der Erhaltungssatzung ist über die Zulässigkeit zu entscheiden. Sind sie zulässig, gilt als Vorgabe, dass Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung an Balkongeländern und –brüstungen die Ränder der Geländer und Brüstungen nicht überragen dürfen. Diese Vorschrift stellt in Anbetracht der erheblichen Störung, die eine Balkon-Solaranlage an einem erhaltenswerten Gebäude in der Regel darstellt, eine Minimalforderung dar. Eine gestalterische Vorschrift zur Oberfläche der Photovoltaikanlage im Sinne einer filigranen Ausführung der Balkonbrüstung ist nicht zulässig, da solch eine Vorschrift nicht durchführbar wäre, also ins Leere ginge.



### **5.15.3 Gestaltung der Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung in Grundstücksfreiflächen**

#### **Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Grundstücksfreiflächen**

##### **Zulässigkeit nach Planungsrecht**

Gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen sind bauliche Anlagen gem. § 29 Abs. 1 BauGB. Damit ist die Zulässigkeit ausschließlich auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Bestimmungen zu entscheiden. Ausschlaggebend ist nach h.M. hierbei, ob der gewonnene Strom in der Regel in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird oder ganz oder zumindest vorwiegend der eigenen Grundstücksversorgung dient. Wenn die Photovoltaikanlagen der Stromerzeugung dienen, und der gewonnene Strom in der Regel in das öffentliche Stromnetz eingespeist und auch vergütet wird, sind Photovoltaikanlagen in der Regel „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“. Photovoltaikanlagen sind nur dann als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO anzusehen, wenn die durch sie gewonnene Energie ganz oder zumindest vorwiegend der eigenen Grundstücksversorgung dient.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind „nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht zulässig. Damit sind gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen, wenn sie nicht ganz oder zumindest vorwiegend der eigenen Grundstücksversorgung dienen, als „nicht störende Gewerbebetriebe“ einzustufen und generell im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht zulässig.

Sind gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen einzustufen, richtet sich die Zulässigkeit auf dem Grundstück nach den Vorschriften über überbaubare Grundstücksflächen in § 23 BauNVO. In den Bebauungsplänen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Villengebiet „Annaberg“ ist in der Regel festgesetzt, dass Nebenanlagen im Vorgarten nicht zulässig sind. Für die rückwärtigen Gartenflächen liegen keine einschränkenden Festsetzungen vor.

Die Errichtung von gebäudeunabhängigen Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge an der Grundstücksgrenze bis zu 9 m ist zwar ein verfahrensfreies Vorhaben, welches auch in den Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen zulässig ist. Die Verfahrensfreiheit befreit aber dennoch nicht von der Beachtung anderer materieller Vorschriften.

§ 23 Abs. 5 ist nach h.M. eine echte „Kann-Bestimmung“, die der Behörde einen dem Zweck der Ermächtigung entsprechende Ermessensspielraum einräumt. Bei der Entscheidung sind etwa entgegenstehende öffentliche Belange und nachbarliche Interessen mit den Belangen der Bauherren abzuwägen; ein Rechtsanspruch auf Zulassung der Anlage, auch wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, besteht in der Regel jedoch nicht.<sup>25</sup>

Daraus folgt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Solaranlagen, insbesondere deren Anordnung auf dem Grundstück, durchaus im Rahmen einer Ermessensentscheidung gesteuert werden kann. Insbesondere um den städtebaulichen Charakter eines durchgrünten Villengebietes zu bewahren, ist eine Einschränkung der Flächenausdehnung durchsetzbar. Dabei kann, neben dem Belang der Berücksichtigung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 7 f.) auch der städtebauliche Belang des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Ebenso kann eine Bewertung im Sinne des Schutzes bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (nach § 74 LBO) zu einem Ausschluss von Photovoltaikanlagen führen. Auch andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen können gegen die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen beschränken oder Ausschließen.

##### **Zulässigkeit nach Denkmalrecht und Erhaltungssatzung**

Unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Grundstücksfreiflächen auch auf Grundlage des Denkmalrechts und der Erhaltungssatzung zu prüfen. Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Gesamtanlage „Baden-Baden“, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob das geschützte Bild der Gesamtanlage durch die Maßnahme erheblich beeinträchtigt wird. Ist das Gebäude und/oder der Garten als Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutz-

---

<sup>25</sup> § 23 Rn 19 Fickert-Fieseler

gesetz (DSchG) bzw. als eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG unter Denkmalschutz gestellt, kann ebenfalls nur bei erheblicher Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage in der Gartenfläche die Genehmigung versagt werden. Das Denkmalrecht schließt Gärten mit ein. Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, kann die Genehmigung bei erhaltenswerten Gartenflächen auch auf Grundlage von § 172 Abs. 3 versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die Erhaltungssatzung zielt auf den Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes ab.

### **Zulässigkeit auf Grundlage der Gestaltungssatzung**

Eine konkretere Vorgabe zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Grundstücksfreiflächen ist in der Gestaltungssatzung Annaberg nicht getroffen.

### **Vorschriften zur Gestaltung im Einzelnen**

Die Vorschriften in der Gestaltungssatzung zu photovoltaischen und thermischen Solarnutzung in Grundstücksfreiflächen befasst sich aus den o.g. Gründen ausschließlich mit deren Gestaltung.

### **Ausschluss spiegelnde Oberflächen**

Zunächst werden Vorschriften zu den Oberflächen der Photovoltaikanlagen festgelegt: Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung müssen monochrom gestaltet sein und dürfen nicht spiegeln. Damit soll vermieden werden, dass das gestalterische Erscheinungsbild des Villengebietes durch stark reflektierende Flächen mit einer störenden Blendwirkung gestört wird. Spiegelnde Flächen stören in der Regel die Gestalt von erhaltenswerten Gebäuden erheblich und können das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Durch die Reflexionswirkung von Solaranlagen wird der Kontrast zur umgebenden Dachgestaltung besonders augenfällig und wirkt sich außerordentlich störend aus. Eine örtliche Bauvorschrift, die zur äußeren Gestaltung der Gebäude vorschreibt, dass keine besonders grellen und phosphoreszierenden Farben und keine Fassadenmaterialien mit Blendwirkung verwendet werden dürfen, wird als geeignete Maßnahme bewertet, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren<sup>26</sup>. In Anbetracht der Hanglagen und der Fernwirkungen zu den gegenüberliegenden Hanglagen ist solch eine Vorschrift erforderlich.

### **Formate und Größen**

Mit dem Ziel, auch durch die Formen der Photovoltaikanlagen auf den Grundstücksfreiflächen zu einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild beizutragen, wird vorgeschrieben, dass auf einem Grundstück nur einheitliche Solarmodule, also Solarmodule mit gleichen Formaten, Größen und Farben zulässig sind; dabei dürfen nur einheitliche Formate in der gleichen Ausrichtung (horizontal oder vertikal) angeordnet werden. Ferner sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung nur mit einer klaren rechteckigen geometrischen Grundform wie Rechteck oder Band zulässig.

Zur Größe der einzelnen Anlagen wird vorgeschrieben, dass die Höhe einer Anlage max. 1,00 m betragen darf. Die Länge einer einzelnen Anlage darf max. 3,00 m betragen.

Durch diese Vorschriften soll insgesamt gesichert werden, dass die Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sich in die Gartenflächen unterordnen und einfügen. Im Rahmen der Gestaltungssatzung sind keine weiteren Vorschriften zum Umfang der Photovoltaikanlagen möglich. Über die Anzahl und den Umfang kann vorrangig auf Grundlage von § 15 BauNVO entschieden werden. Aber auch im Rahmen der Gestaltungssatzung kann auf Grundlage von § 3 Abs. 1 (Grundsatz) aus gestalterischen Gründen eine abwägende Entscheidung über die Zulässigkeit getroffen werden. Wird das gestalterische Erscheinungsbild des Villengebietes oder der historische Charakter des Straßen-, Stadt- und Landschaftsbild durch Photovoltaikanlagen beeinträchtigt, kann die Zulässigkeit verhindert werden.

Davon unberührt, kann auch im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung oder der Genehmigung aufgrund der Erhaltungssatzung eine Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

---

<sup>26</sup> VGH BW, 24.05.2006, Az.: 8 S 1367/05

Allerdings ist im Rahmen der Abwägung trotz des weiten Gestaltungsspielraums des örtlichen Normengebers auch die Staatszielbestimmung des Artikel 20 a GG zu berücksichtigen. Die Belange des Klimaschutzes, der Energieeinsparung und der Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sind auf Grundlage von § 1a Abs. 5 BauGB hochrangige Grundsätze und Ziele des Planungsrechts und des Umweltschutzes. Daher muss dem Einzelnen ermöglicht werden, im Rahmen der Vorschriften der Gestaltungssatzung Solarenergie zu nutzen. Zur Klarstellung wird die Vorschrift wie folgt ergänzt: Ein Anspruch auf eine angemessene Dimensionierung ist zu wahren.

Da Photovoltaikanlagen ggf. auch an Einfriedungen oder Stützmauern angebracht werden können, wird vorgeschrieben, dass die aufgeführten Gestaltvorschriften dann auch hierbei anzuwenden sind. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen an Einfriedungen oder Stützmauern ist aber sehr problematisch. Als gebäudeunabhängige Solaranlage sind sie nur in Form einer Nebenanlage zulässig. Dies schließt aus, dass sie an den straßenseitigen Einfriedungen im Vorgarten errichtet werden.

#### **5.15.4 Wärmepumpenanlagen**

Weitere technische Anlagen, die das Potential zur Störung des empfindlichen Stadtbilds haben, sind Wärmepumpenanlagen. .

Wärmepumpen sind nach h.M. keine Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sondern dienen dem Hauptzweck des Wohnens, sind also in den für Nebenanlagen privilegierten Bereichen (Abstandsflächen, außerhalb der Baufenster usw.) unzulässig.

Zur Hauptanlage gehören die der Versorgung des Gebäudes dienenden Heizungs- und Wärmeerzeugungsanlagen, diese müssen somit in enger räumlicher Zuordnung zum Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Zum Schutz des qualitätsvollen Ortsbildes und zum Schutz der Gestaltqualitäten vor allem der erhaltenswerten Gebäude werden Vorgaben zur Positionierung der Anlage in Bezug zum Gebäude getroffen: Wärmepumpenanlagen sind so anzuordnen, dass die Gliederungselemente der Fassade nicht gestört werden. Tragende oder die Gestaltung prägende Bauteile, wie z.B. Stützen, Pfeiler, Erker, Lisenen, Gesimse, Ornamente, Fensterläden und Inschriften dürfen durch die Wärmepumpenanlage nicht überdeckt werden.

Weitere Vorschriften zum Standort einer Wärmepumpenanlage werden als bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht getroffen und nicht für erforderlich gehalten.

Im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung oder einer Genehmigung aufgrund der Erhaltungssatzung kann im Rahmen einer abwägenden Einzelfallentscheidung die Position einer Wärmepumpenanlage ausgeschlossen werden, wenn das Erscheinungsbild des Gebäudes oder des geschützten Umfeldes dadurch erheblich gestört wird.

Als Beitrag zur Sicherung eines harmonischen Stadtbildes und als Weiterentwicklung der Vorschriften zu den Gartenflächen wird vorgeschrieben, dass Wärmepumpen außerhalb von Gebäuden einzugrün sind.

### **5.16 Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

#### **5.16.1 Abweichungen**

Regelungen zu Abweichungen gelten allgemein und sind mit § 56 Abs. 1 und 2 LBO abschließend geregelt. Mit Abs. 1 wird auf die Zulässigkeit von Abweichungen hingewiesen.

### **5.16.2 Ausnahmen**

Es wird darauf hingewiesen, dass von den Vorschriften der Gestaltungssatzung nach § 56 Abs. 3 LBO Ausnahmen zugelassen werden können.

Damit wird deklaratorisch klargestellt, dass die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen von einer Örtlichen Bauvorschrift sich nicht nach § 31 Abs. 2 BauGB richtet, sondern nach § 56 LBO.

Gem. § 56 Abs. 3 LBO können Ausnahmen, die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes vorgesehen sind, zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Voraussetzungen liegen vor:

a) bei Gebäuden, die bedingt durch ihre Nutzung oder ihre Funktion im Stadtgefüge oder der damit verbundenen Größe eine spezifische Gestaltung erfordern, z.B. bei öffentlichen und anderen Gebäuden mit Sonderfunktionen,

Dieser Ausnahmetatbestand bezieht sich auf Gebäude, die sich aufgrund ihrer Nutzung, ihrer Funktion im Stadtgefüge oder ihrer Größe wesentlich von den normalen Bauaufgaben eines Wohngebäudes in dem Villengebiet unterscheiden. Denkbar sind kulturelle Einrichtungen oder z.B. Gebäude für die soziale Infrastruktur. Die Gestaltungssatzung „Annaberg“ geht bei ihren Vorschriften im Wesentlichen davon aus, dass im Geltungsbereich der Satzung einzelne Wohngebäude errichtet oder bestehende Wohngebäude saniert oder umgestaltet werden. Dies entspricht auch im Wesentlichen den Vorgaben des Bebauungsplans. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch davon abweichende Bauaufgaben realisiert werden sollen, wird mit diesem Ausnahmetatbestand ermöglicht, dass Ausnahmen genehmigt werden können. Im Prinzip sind die Grundregeln der Gestaltungssatzung auch für solche Gebäude anwendbar, aber Ausnahmen können erforderlich werden.

b) wenn eine abweichende Gestaltung die Ziele der Satzung besser verwirklicht.

### **5.16.3 Befreiungen**

Regelungen zu Befreiungen gelten allgemein und sind mit § 56 Abs. 5 LBO abschließend geregelt.

Mit Abs. 3 wird auf die Möglichkeiten der Befreiung hingewiesen.

Gemäß § 56 Abs. 5 LBO kann von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Befreiung erteilt werden, wenn 1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder 2. die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Gründe des allgemeinen Wohls liegen auch bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vor.

### **5.16.4 Antragsverfahren bei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

Mit Abs. 4 wird darauf hingewiesen, dass bei Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung bei verfahrensfreien Vorhaben gem. § 56 Abs. 6 LBO ein entsprechender Antrag (AAB-Antrag) mit notwendigen Unterlagen einzureichen ist.

### **5.16.5 Gestaltungsbeirat**

Mit Abs. 5 wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben größeren Umfangs oder von besonderer oder grundsätzlicher Bedeutung dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden können.

Der Gestaltungsbeirat berät entsprechend seiner in der Geschäftsordnung verankerten Aufgabenstellung als unabhängiges Sachverständigengremium die Verwaltung durch Erstellung einer Stellungnahme. Dies gilt insbesondere für Bauvorhaben, für die Ausnahmen und Befreiungen nach den Gestaltungsvorschriften dieser Satzung erforderlich sind.

### **5.17 Ordnungswidrigkeiten**

Es wird darauf hingewiesen, dass vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Gestaltungssatzung gemäß § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ordnungswidrig sind.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **5.18 Inkrafttreten**

Gemäß § 74 Abs. 6 Satz 2 LBO gilt § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend mit der Maßgabe, dass die Gemeinde in der Satzung auch einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten bestimmen kann. Die Gestaltungssatzung Historische Villengebiete Baden-Baden Teil 1 „Annaberg“ tritt am 01. Januar 2024 in Kraft.