



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sonstiges Sondergebiet „Beherbergung“ (§ 11 BauNVO)
 Das sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
 Allgemein zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Ferienwohnungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - medizinische Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Gesundheitsförderung
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika vorhanden ist, der jeweils höchste Punkt der Dachfläche maßgebend.
 Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen und sonstige Dachaufbauten (z. B. Absturzsicherungen, Lüftungseinrichtungen, Photovoltaikanlagen oder Oberlichter) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
4.1. Pflanzflächen
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als extensiver Wiesenbereich landschaftsgärtnerisch und fachgerecht anzulegen und extensiv zu pflegen. Für die Ansaat der Wiesen ist eine Wiesenmischung aus gebietseigenen Wildkräutern und -gräsern zu verwenden.
 Von dieser Pflanzbindung darf im Einzelfall zugunsten der Umsetzung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (insbesondere Fußwege, Trafostationen, Müllaufstellflächen, Schwimmbädern und Anlagen zur Kläranlagensteuerung) abgewichen werden.
 Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen mindestens 25 standortgerechte, mindestens mittelkronige Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, SIU mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume in entsprechender Qualität innerhalb dieser Flächen können auf diese Anzahl angerechnet werden.

- Intensive Dachbegrünung**
 Flachdächer von Gebäuden mit einer Höhe von über 678,0 bis einschließlich 682,5 m ü NHN sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind Wegeflächen, Terrassen, Flächen für Spielgeräte und notwendige technische Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen oder Lichtkuppeln).
- Extensive Dachbegrünung**
 Flachdächer von Gebäuden mit einer Höhe > 682,5 m ü NHN sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mindestens 12 cm zzgl. Drainageschicht) zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassenflächen sowie die Flächen notwendiger technischer Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen oder Lichtkuppeln). Photovoltaikanlagen sind oberhalb der Dachbegrünung zu errichten.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Extensivgrünland mit standortgerechten Einzelbäumen und Gehölzgruppen auszubilden. Es sind ausschließlich vogel- und insektenfreundliche Sträucher, Stauden, Zierpflanzen, Zwiebepflanzungen etc. zu verwenden. Die Pflanzung nicht-heimischer und/oder (potentiell) invasiver Arten wie z. B. Kirschlorbeer und Götterbaum ist nicht zulässig. Für die Ansaat von Grünflächen ist zertifiziertes, autochthones Saat- oder Druschgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 10 Schwarzwald vom Zielbiotoyp arten- und kräuterreiche Fettwiese zu verwenden (Anteil mehrjähriger krautiger Arten mindestens 30 %). Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Auf den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten. Für die Pflanzung von Gehölzen sind Arten für den Naturraum Nr. 151 Grindenschwarzwald und Enzhöhen gemäß dem Leitfaden von Breunig et al. (2024) Gebiets-eigene Gehölze in Baden-Württemberg zu verwenden. Es ist zertifiziertes autochthones Gehölzmaterial aus dem Vorkommensgebiet S.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.
- Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte setzen für die festgesetzten privaten Verkehrsflächen eine neue Höhenlage fest. Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenpunkten sind durch Interpolation zu ermitteln.
 Eine Abweichung von der festgesetzten Höhenlage um bis zu +/-0,5 m sind zulässig, sofern dies aus Gründen der Erschließung und / oder der Entwässerung erforderlich ist. Darüber hinausgehende Abweichungen sind im Einzelfall zulässig, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO**
1. Einfriedungen
 Einfriedungen in Form von Stabgitter- und Maschendrahtzäunen sind nur zulässig, wenn diese mit standortgerechten Hecken kombiniert oder durch Strauch- oder Kletterbepflanzungen verdeckt werden. Sichtschutz-Einfriedungen sind unzulässig.

C Hinweise

- Artenschutz**
 Im Jahr 2025 erfolgten im Plangebiet Bestandsaufnahmen zu den Tierartengruppen Fledermäuse und Bäche sowie Vögel. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten (insbesondere die Zwergfledermaus mit Wochenstuben-, Einzel- und Winterquartieren, die Nordfledermaus mit Wochenstuben- und Einzelquartieren und Zweifarb- und Bartfledermaus mit Einzelquartieren) sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (v. a. planungsrelevante Arten wie der Gartenrotschwanz). Im Rahmen der Umsetzung sind daher folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu beachten:
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:
 - Bauzeitbeschränkungen beim Abriss und Rückbau der Gebäude (April oder ab Mitte August)
 - Fällung von Gehölzen von Oktober bis Ende Februar
 - Bergen des Weidenbaumstübens als Bruthabitat des Moschusbocks
 - Verwendung umwelt- und insektenschonender Leuchten bei der Außenbeleuchtung
 - Erhalten bzw. Entwickeln von Dunkelkorridoren entlang der Gebietsränder
 - Vermeidung Vogelschlag

- Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten:**
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse am Wasserwerk (bereits umgesetzt)
 - Schaffung von Quartieren am Neubau als vollständiger Funktionsausgleich
 - Aufhängen von fünf für den Gartenrotschwanz geeigneten Nisthilfen
 - Schaffung gestufter Waldrand mit breitem Übergangsbereich von krautiger Saumvegetation über laubholzreiche Hecken und Laubäume
- Aufgrund des Vorkommens eines Wochenstubenquartiers der streng geschützten Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*) in dem alten Hotelgebäude, sind Vorkolonienbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Es ist daher eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

- Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Durch die Planung ergibt sich hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Ökokoordinatorverordnung (ÖKVO 2010) ein Defizit von 216.497 Wertpunkten, das durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.
 Für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Waldflächen des bisherigen Nationalparks Schwarzwald (rund 6.900 m²) ist eine Waldumwandlung i. S. d. § 9 und 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) vorzusehen.
 Der erforderliche Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie der Waldumwandlung ist in Form der Stilllegung von insgesamt 54.124 m² bisher bewirtschafteter Waldflächen durchzuführen. Die Waldstilllegung soll auf folgenden Flächen vorgenommen werden:

Distrikt	Abteilung	Bestand	Fläche
Distrikt	Abteilung 4 (Kauersbachberg)	fx2/13	8.000 m²
	Abteilung 6 (Schobelsrain)	d2/13	26.604 m²
		fx2	20.404 m²

- Baugrund**
 Der Baugrund im Bereich des geplanten Neubaus besteht aus Auffüllungen, gemischtkörnigem Hangschutt und bindigen Deckschichten bis etwa 3 bis 4 m Tiefe, darunter liegt die Verwitterungszone des Forbachgranits. Dieser ist fest und abrasiv, was beim Aushub berücksichtigt werden muss. Im Zuge einer Neubebauung wird voraussichtlich ein Bodenaushub erforderlich. Der Boden ist wenig versickerungsfähig, daher sind Drainagesysteme notwendig, um einen Wasseranstau zu vermeiden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)**

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl

GH 682,5 Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter über NHN

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Sonstige Planzeichen**

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen in Meter über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Koordinatenpunktnummer z. B. 2 (EPSG-Code: 25832)

z. B. R=120,0 Radius z. B. 120,0 m

Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle (in Meter)

Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander

Geradheitszeichen

Anforderungen an die Gestaltung

FD Flachdach

0-5° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

BESTAND

Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Bordstein, Fahrbahnrand

Böschung

Geländehöhe in m ü NHN

Kontrollschacht Kanal

Straßeneinlauf

Einzeladelbaum

Einzellaubbaum

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung. Angfertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
 Stand: Juli 2024

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs
 Haan, den

Gaggenau, den

Haan, den

Vermessungsbüro Mathias Wipfler
 Oberer Rain 17, 76571 Gaggenau,
 Tel. 07225 / 78748
 Mail@Wipfler-Vermessung.de

ISR
 Innovativ in Stadt + Raum
 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
 Zur Poststation 1 42701 Haan / Rheinland
 Tel. +49 210 955000
 mail@isr-stadt.de

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2023

Entwurfbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung am

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom am

Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TOBs) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom am

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

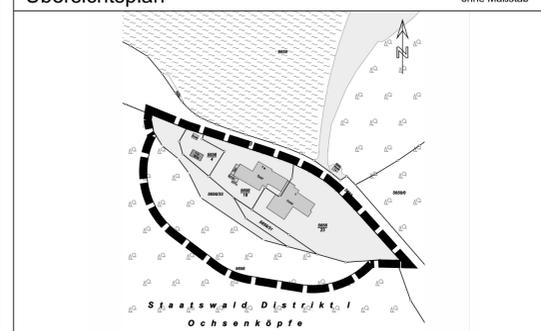
.....

.....

.....

.....

Übersichtsplan



© Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Gemeinde Forbach

Bebauungsplan

"Schwarzenbach-Hotel, Talsperre"

- Entwurf -

Gemarkung Forbach
 Maßstab 1:500
 Stand: 26.08.2025

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenvorordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).