Koordinatenverzeichis (ETRS89 / UTM)		
Pkt. Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	3 24 50 515,13	53 89 096,55
2	3 24 50 548,51	53 89 071,13
3	3 24 50 589,63	53 89 064,30
4	3 24 50 603,69	53 89 058,74
5	3 24 50 610,16	53 89 053,05
6	3 24 50 611,86	53 89 053,16
7	3 24 50 614,60	53 89 056,27
8	3 24 50 617,37	53 89 056,19
9	3 24 50 619,10	53 89 053,81
10	3 24 50 631,45	53 89 041,28
11	3 24 50 640,09	53 89 035,15
12	3 24 50 643,59	53 89 034,22
13	3 24 50 645,72	53 89 034,42
14	3 24 50 638,13	53 89 046,96
15	3 24 50 602,08	53 89 078,67
16	3 24 50 588,12	53 89 084,19
17	3 24 50 501,51	53 89 125,11
18	3 24 50 497,49	53 89 123,19
19	3 24 50 492,64	53 89 123,06
20	3 24 50 461,68	53 89 135,73
21	3 24 50 465,43	53 89 138,83
22	3 24 50 491,66	53 89 128,10

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. 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

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

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche privat

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünflächen

13. 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)

15. Sonstige Planzeichen

666,40 m über NHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen in Meter über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

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

z. B. R=120,0 — Radius z. B. 120,0 m

z. B. 1,8 — 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

1b — Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

5656/23 — Flurstücksnummer

Bordstein, Fahrbahnrand

Böschung

X=77.47 — Geländehöhe in m ü NHN

Kontrollschacht Kanal

Straßeneinlauf

Einzelnadelbaum

Einzellaubbaum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet „Beherbergung“ (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringungen 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

2. 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.

3. 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.

4. 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, Schwimmbecken und Anlagen zur Kläranlagensteuerung) abgewichen werden.
Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen mindestens 25 standortgerechte, mindestens mittelkronige Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mindestens 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume in entsprechender Qualität innerhalb dieser Flächen können auf diese Anzahl angerechnet werden.
4.2. 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).
4.3. 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.

5. 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 festgesetzte 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, Zwiebelpflanzen 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 Zielbiotoptyp 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): Gebietseigene Gehölze in Baden-Württemberg zu verwenden. Es ist zertifiziertes autochthones Gehölzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.

6. 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.
Darüberhinausgehende Abweichungen sind im Einzelfall zulässig, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

B 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-Einflechtungen sind unzulässig.

C Hinweise

1. Artenschutz
Im Jahr 2025 erfolgten im Plangebiet Bestandserfassungen zu den Tierartengruppen Fledermäuse und Bilche 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:
- Bauzeitenbeschränkungen beim Abriss und Rückbau der Gebäude (April oder ab Mitte August)
- Fällung von Gehölzen von Oktober bis Ende Februar
- Bergen des Weidenbaumstubbens als Bruthabitat des Moschusbocks
- Verwendung umwelt- und insektenschonender Leuchten bei der Außenbeleuchtung
- Erhalt 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 Laubbäume

Aufgrund des Vorkommens eines Wochenstubenquartiers der streng geschützten Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii) in dem alten Hotelgebäude, sind Verbotstatbestände 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.

2. Externe Ausgleichmaßnahmen
Durch die Planung ergibt sich hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Ökokontoverordnung (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

3. 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.

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).

Planzeichenverordnung (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).

VERFAHRENSVERMERKE

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

Gaggenau, den .....

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

Haan, den .....

Vermessungsbüro Mathias Wipfler
Oberer Rain 17, 76571 Gaggenau,
Tel. 07225 / 76748
Mail@Wipfler-Vermessung.de

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Tel. +49 2129 5682090 mail@isr-planung.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 bis
Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖBs) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom	am

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, das der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

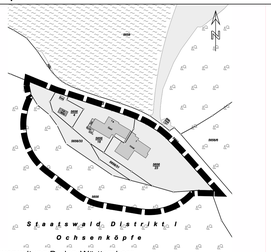
Gemeinde Forbach, den .....

.....
Robert Stiebler
Bürgermeister

Robert Bosco Stiebler
Digital unterschrieben von Robert Bosco Stiebler
Datum: 2025.09.02 11:16:44 +02'00'

Übersichtsplan

ohne Maßstab



© Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Gemeinde Forbach

Bebauungsplan
"Schwarzenbach-Hotel, Talsperre"
- Entwurf -

Gemarkung Forbach
Maßstab 1:500
Stand: 26.08.2025