

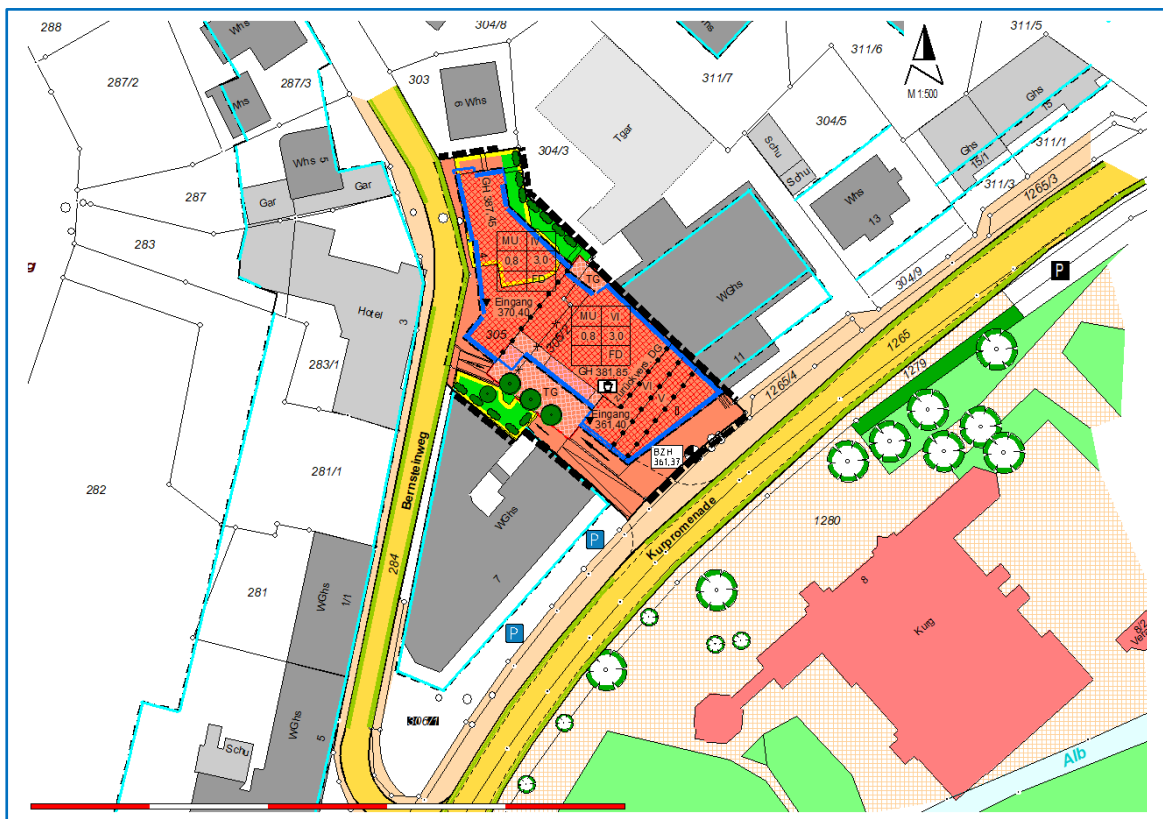
Stadt Bad Herrenalb
 Gemarkung Bad Herrenalb
 Landkreis Calw



Textliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes der
 Innenentwicklung und den örtlichen Bauvorschriften
 nach §13a BauGB und §12 BauGB

„Neues Wohnen Kurpromenade“

„Falkenstein" Stadt Bad Herrenalb (Flst. Nr. 305, 305/2, Teil 306/1);
 §13a u. §12 BauGB



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. 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)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. NR. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. I S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

Planzeichenverordnung (PLanZV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Allgemeines:

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und §12 BauGB enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Erschließung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baufläche. Als Grundlage dienten die Baupläne vom 31.08.2023 und 22.03.2024 für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Flst. 305 und 305/2 (geplanter Fortführungsnachweis). Das Baugrundstück ist durch die Straßenzüge der Kurpromenade und des Bernsteinweges umgeben.



Quelle GeoGraf / Google Earth

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

Urbane Gebiete (MU)

§ 6a (1-2)BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

§ 6a (1) BauNVO.

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

Die gemäß § 6a (3) 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Zweckbestimmung:

- Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (VE-Plan).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,8.

- Die zulässige GRZ darf durch die Tiefgarage mit ihren Zufahrten und der Zuwegung, nach §19 Abs. 4 BauNVO, die Kappungsobergrenze von 0,8 nicht überschreiten.

1.2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

§ 16 (2) 2 und § 20 (2-4) BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ = 3,0.

§ 21a (4) 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.2.3 Maximale Gebäudehöhen (GH)

§ 16 (2) 4 BauNVO

Maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb (zurückversetztes DG = 381,85).
(NHN Höhenstatus 160)

Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufbauten für den Betrieb von Fahrstühlen.
Die Höhe der Photovoltaikanlage ist mit dem Stadtbauamt Bad Herrenalb abzustimmen.

1.2.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)

§ 16 (2) 4 BauNVO

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.

Die im zeichnerischen Teil definierten Abgrenzungen der Geschossebenen I und V, V und VI, sowie zwischen VI und der obersten Nicht-Vollgeschossebene sind verbindliche Abgrenzungen zwischen den Fassaden, einschließlich der Balkone der jeweiligen Geschosse.

Zwischen den Geschossebenen V und VI, sowie zwischen den Ebenen VI und dem Nicht-Vollgeschoss, muss die Fassade entsprechend der Plandarstellung im Gebäudeschnitt (siehe Anlage Baupläne) um jeweils 3,00 m gegenüber der darunterliegenden Fassade zurückspringen.

Garagengeschosse dürfen zur Erschließungsstraße voll in Erscheinung treten.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) Bau NVO

1.3.1 Bauweise:

Siehe Vorhaben- und Erschließungspläne.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 Bau NVO

Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 (6) Nr. 1 u. 2 LBO wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen ist bis zu 1,5 m vor die festgesetzte Baugrenze zulässig. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht

breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten. Die Bestimmungen der LBO BW § (5) und (6) bezüglich der zulässigen Grenzabstände sind zu beachten.
Die Tiefgaragenzufahrt kann auch auf der nicht überbaubaren Fläche erfolgen.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis 40 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Ausrichtung der baulichen Anlage

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen sind entsprechend dem Planeinschrieb auszuführen.

1.6 Geländeanschlüßungen und Stützmauern

§ 9 (1) 17 BauGB

1.6.1 Geländemodulation

Notwendige Geländemodulationen sind an das Nachbargelände bzw. an die Nachbarbebauung anzupassen. Stützmauern sind mit einheitlichen Baumaterialien auszuführen und in ihrer Höhenlage aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere entlang des nachbarschützenden Streifens der angrenzenden Privatgrundstücke.

Beim Anbau an die bestehenden Grenzwände / Giebelwände der Nachbarbebauung (Kurpromenade 11) wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens empfohlen. Es wird auf das geotechnische Gutachten vom 16.11.2021 (Consulting & Ingenieurbüro Seidler) verwiesen.

1.7 KFZ-Stellplätze / Tiefgarage

§ 9 (1) 11 BauGB und § 12 Bau NVO

1.7.1 Die Tiefgarage (TG) ist in der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig. Diese ist extensiv zu begrünen. Der Bereich der Wohnungsterrassen bleibt hiervon unberührt.

1.7.2 Für die Tiefgarage ist aufgrund des vorsorgenden Grundwasserschutzes eine wasserundurchlässige Bauweise vorzusehen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

1.8.1 Dachflächen

Dachflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

1.8.2 Oberboden

Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in einer Höhe von 0,3 m abzuschleppen und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen.

1.8.3 Regenwasser

Die mit Substrat bedeckten Flachdachflächen sind als Retentionsflächen zu nutzen.

1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

1.9.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, - minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

1.9.1.1 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gemäß Vorschlagsliste Pflanzgebote. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.9.2 Vorschlagsliste Pflanzgebote

Apfelsorten:

Schöner aus Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob-Fischer, Landsberger Renette, Roter Wintercalville.

Laubbäume:

(Bäume 2. Ordnung / kleinkronig)

Hainbuche (Carpinus botulus)

Feldahorn

Straucharten:

Kornelkirsche (Cornus mas)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Hasel (Corylus avellana)

Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)

Weichselkirsche (Prunus mahaleb)

Felsenkirsche (Prunus padus)

Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)

Strauchweide (Salix caprea / Salix purpurea)

Flieder (Syringa vulgaris)

Qualitäts- und Größenbindung:

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig. Es wird empfohlen zusätzlich zu dem Pflanzgebot der Bäume entlang der südöstlichen Grenze Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Es sollen die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten verwendet werden. Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetz, insbesondere bezüglich der Abstände zu Nachbargrundstücken, beachtet werden.

Hinweis:

Die nicht baulich genutzten Freiflächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialanschlüpfungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

1.9.3 Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 (1) 20 BauGB

Baumfällarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bad Herrenalb abzustimmen.

1.9.4 Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 (1) 25a BauGB

Als schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen können angerechnet werden:

1,8 m² für 1,0 m² naturnahes Feuchtbiotop mit direktem Kontakt zum anstehenden Boden, (keine Folienteiche, Kunststoffteiche, Betonteiche usw., bei wasserdurchlässigem Boden ist eine Abdichtung mit wasserundurchlässigem Boden, wie z.B. mit Ton, vorzunehmen.

1,8 m² für 1,0 m² intensiv gepflegte Wiese (1-4 x Mahd)

2,4 m² für 1,3 m² frei wachsende Heckenpflanzung wie in der Vorschlagsliste Pflanzgebote angegeben, was einem Heckengehölz entspricht.

45,0 m² für 1,0 St Baum wie in der Vorschlagsliste Pflanzgebote angegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote werden der Ausgleichsmaßnahme zugeschrieben.

Als schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahmen können angerechnet werden:

10,0 m² für 1,0 m² Fassadenbegrünung (ohne Öffnungen jeder Art gerechnet).

1,8 m² für 1,0 m² Dachbegrünung (mit notwendigen Kiestraufen und Öffnungen jeder Art gerechnet).

1.9.5 Fassadenbegrünung

Die Fassade zur Kurpromenade und zum Bernsteinweg ist zu begrünen.

2 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 11 Abs. 1-2 und § 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

§ 11 (1-2) LBO

2.1.1 Bei der Gestaltung sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten.

2.2 Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

2.2.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit extensiver Dachbegrünung.

Ab dem 01.05.2022 müssen Neubauten mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

2.3 Flächenversiegelung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige bauliche Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Auf eine Versiegelung der Zuwegung bzw. der Stellplatzflächen mit einem Asphaltbelag, einer geschlossenen Pflasterdecke o. ä. sollte verzichtet werden. Sie sollten wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke o. ä. ausgeführt werden.

Die neu anzulegenden Terrassenflächen sind mit erdgebunden wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten dürfen nicht angelegt werden.

2.4 Entwässerung

Die Entwässerung der Gebäude und der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Kanalsystem (MW) in der Kurpromenade und dem Bernsteinweg. Gegebenenfalls

vorhandene Vorstreckungen sind beim Tiefbauamt der Stadt Bad Herrenalb zu erheben.

Für die Rückhaltung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers sind private Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser zulässig. Das notwendige Maß der Rückhaltung ist mit dem Eigenbetrieb Entwässerung der Stadt Bad Herrenalb abzustimmen.

2.5 Stellplätze

§ 74 (2) 2 LBO

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.6 Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen

2.6.1 Beleuchtungsanlagen

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel (Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 3000 K) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Wo aus Verkehrssicherheitsgründen keine Dauerbeleuchtung notwendig ist, sollten Bewegungsmelder und / oder Dämmerungsschalter verwendet werden.

Die Hinweise der Informationsschrift „Insektenfreundliche Beleuchtungen“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg sind bei der Planung von Beleuchtungsanlagen und dem Anbringen von Beleuchtungskörpern im Freien zu berücksichtigen.

2.6.2 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

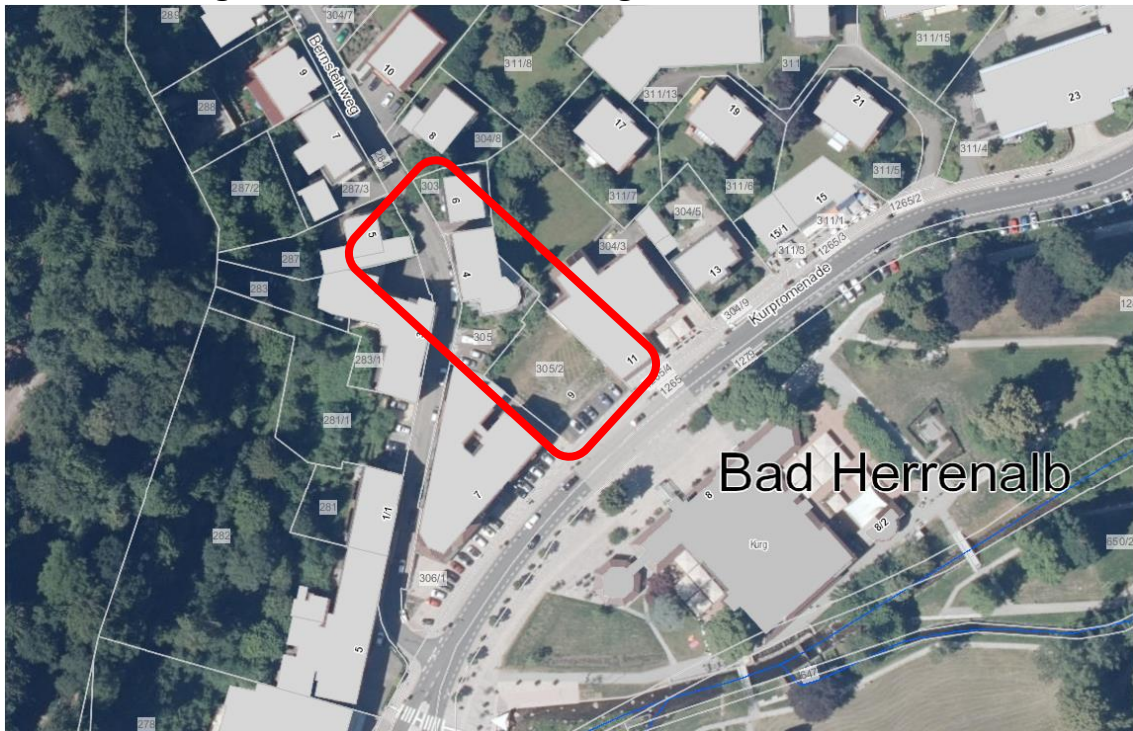
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig - unter Beachtung der Satzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Herrenalb.

Hinweise:

3.0 Energieversorgung

Die Energieversorgung der geplanten baulichen Anlagen soll mit *erneuerbaren Energien wie einer Luftwärmepumpe, Photovoltaik oder mit alternativen Anlagen (Blockkraftwerk, usw.)* erfolgen. Ein Anschluss der Gebäude an bestehende Leitungsnetze im Bernsteinweg und der Kurpromenade ist möglich. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen. Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung der Gebäude sind im Planungsbereich nicht zulässig.

3.1 Wasserschutzgebiet / Hochwasserrisikogebiet

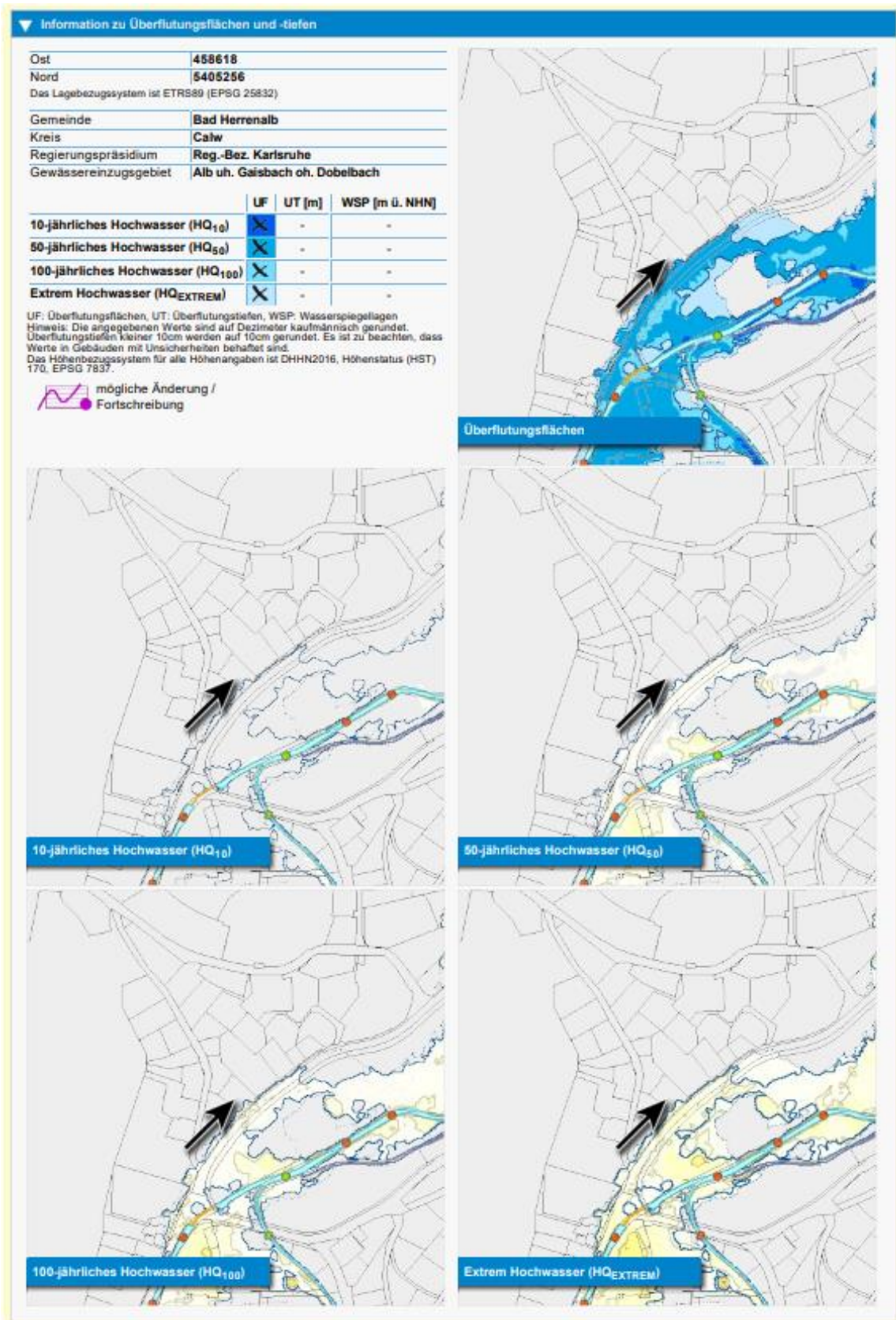


Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Wasserschutzgebietszone. Quelle LUBW



Das Planungsgebiet liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet.

Quelle LUBW



HQ 10-80-100-Extrem / Hochwasserrisikokarten

Quelle LUBW

3.4 Sichtverhältnisse

Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage müssen ausreichende Sichtverhältnisse zur Einfahrt in die Erschließungsstraße vorhanden sein. Eventuell geplante Mauern und Bepflanzungen müssen daher einen Mindestabstand von 2 m zum Fahrbahnrand der der Erschließungsstraße einhalten.

3.5 Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag, sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben für Vögel durch hochwirksam geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen und Windschutzwänden, sollen nicht transparente Bauteile verwendet werden. Die Reflexion soll durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. außenliegender Sonnenschutz, vermindert werden. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und § 12 BauGB treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss und Billigung der Satzung
durch den Gemeinderat.....--.--2024
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
und der Billigung der Satzung.....--.--2024
§ 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes
durch den Gemeinderat--.--2024
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung
der öffentlichen Auslegung.....--.--2024
§ 3 Abs. 2 BauGB ..

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes --.-- bis --.--2024
§ 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange zum Planentwurf und
Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung..... --.--2024
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.....--.--2024
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht. (Fassung vom --.--2024).

Bad Herrenalb, den --.--2024

Klaus Hoffmann
Bürgermeister.....

Inkrafttreten des Bebauungsplanes.....--.--2024
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

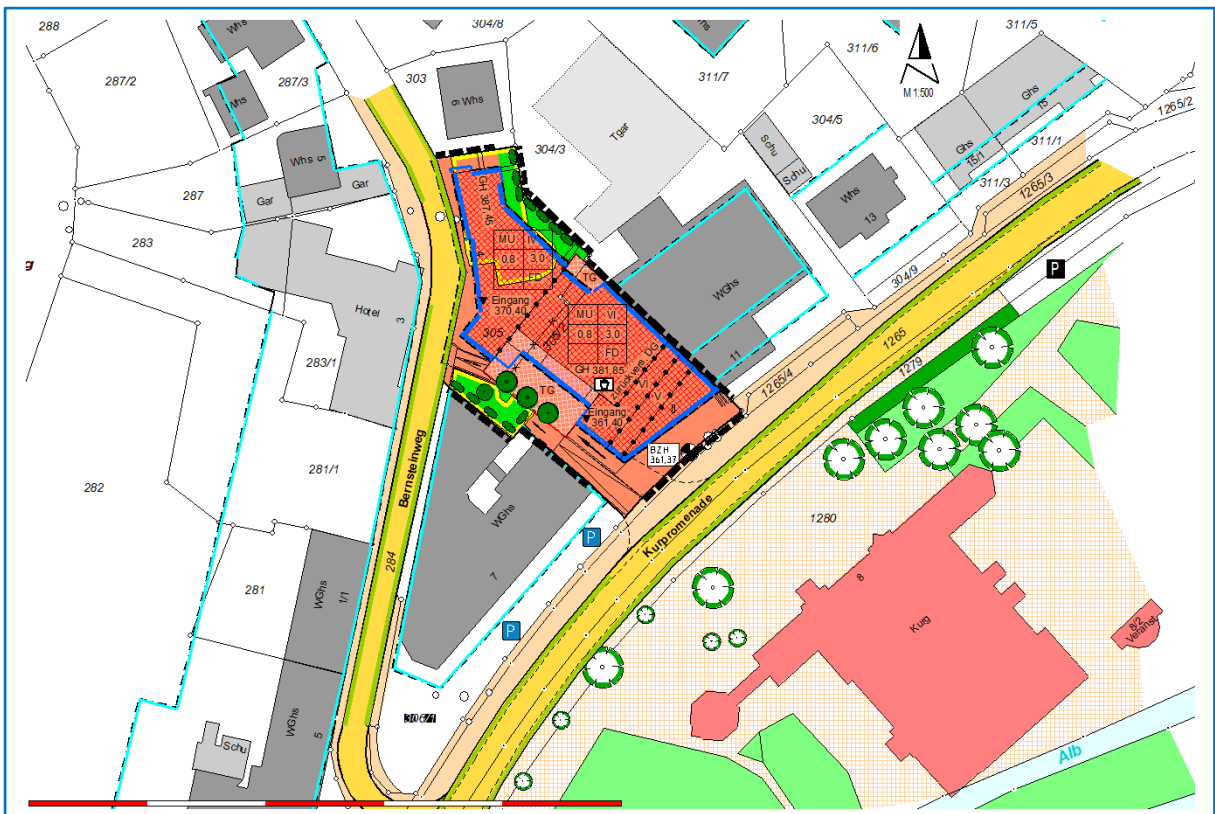
Stadt Bad Herrenalb
 Gemarkung Bad Herrenalb
 Landkreis Calw



Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
 und den örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB
 und § 12 BauGB

„Neues Wohnen Kurpromenade“

„Falkenstein“ Stadt Bad Herrenalb (Flst. Nr. 305, 305/2, Teil 306/1);
 §13a u. §12 BauGB



Begründung

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Realisierung vorwiegend von Wohnbebauung in Form von Wohn- und Geschäftshäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Hierbei werden Wohneinheiten in Form von 2-4 Zimmerwohnungen realisiert.

Das Erreichen der geplanten Wohneinheiten des Wohn- und Geschäftshauses ist über die Tiefgarage durch einen Fahrstuhl barrierefrei möglich.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, nach § 13a BauGB und § 12 BauGB „*Neues Wohnen Kurpromenade*“, liegt innerhalb des Stadtkerns von Bad Herrenalb entlang der Kurpromenade gegenüber des Kurhauses und angrenzend an den Bernsteinweg und sieht eine geordnete Nachverdichtung des bisher im Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne „Falkenstein“ und „Gernsbacher Straße / Bernsteinweg“ vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kurpromenade und den Bernsteinweg. Der Bebauungsplan „*Neues Wohnen Kurpromenade*“ hat eine Gesamtfläche von ca. 1534 m².

2. Anlass der Planung / Planungsziele

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Kommunen sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Ortsrand sind innerörtliche Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „*Neues Wohnen Kurpromenade*“ folgt die Stadt Bad Herrenalb dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen Flächen einer zeitgemäßen Wohnraumnutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

Das Maß der baulichen Dichte (hier durch Festsetzung des Gebietscharakters MU) soll auf Wunsch der Stadt Bad Herrenalb optimiert werden, dieses Maß soll zukünftig eine Orientierung für die vorhandene und neu geplante Umgebungsstruktur sein. Auf eine großflächige Festlegung des Gebietscharakters MU sollte bewusst verzichtet werden, um eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen. Vielmehr sollen nach Vorstellung der Stadt weitere Investoren ermutigt werden, diesem Beispiel der partiellen Stadtentwicklung zu folgen.

Die Zielsetzung ist, die im Umfeld des Bauvorhabens bestehende geschlossene Baustruktur mit den Wohn- und Geschäftshäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Bebauung ist in IV- bis VI- geschossiger Bauweise mit zusätzlichem Tiefgaragengeschoss vorgesehen.

Bei der Anzahl der zu erwartenden Fahrbewegungen sind für die Angrenzer keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten.

Die Bebauung ist entsprechend der umgebenden Struktur der Nachbarbebauung ausgerichtet. Die vorliegende Planung ist unter Wahrung des bestehenden Bedarfs an kostengünstigen Eigenheimen für alle Altersgruppen entwickelt worden.

Das Neubauprojekt bietet:

- Bereitstellung von zeitgemäßem, komfortablem Wohnraum.
- Bereitstellung von auch seniorengerechten Wohnungen mit barrierefreien Zugängen und Fahrstühlen ab der Tiefgarage bis in die Wohngeschosse des Wohn- und Geschäftshauses.
- Bereitstellung eines Wohnungsmixes von 2-Zimmer bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigem Stellplatzangebot in der Tiefgarage. Die Wohnanlage ist somit insbesondere auch für Familien mit Kindern geeignet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptanlage beträgt für das Wohn- und Geschäftshaus, nach Festsetzung des Baugebietes MU, 0,8. Diese beantragte Nutzung entspricht durchaus den heute üblichen Nutzungen in vergleichbaren Regionen. Die tatsächliche GRZ der Hauptanlage beträgt ca. 0,63. Jedoch soll die Gesamtversiegelung einen Wert, inclusive aller versiegelten Flächen, von 0,8 (Kappungsobergrenze) nicht übersteigen. Die aktuelle Planung sieht jedoch einen höheren Versiegelungsgrad vor, *der durch geeignete grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden soll.*

Gerade im regionalen Umfeld herrscht starke Wohnraumknappheit - um nicht zu sagen Mangel - und sehr hohe Nachfrage nach gutem Wohnraum. Diesen Umständen soll Rechnung getragen werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

3.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Wohnhäuser mit Gewerbeeinheiten zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausformen „Wohn- und Geschäftshäuser“ festgesetzt. Dies entspricht dem umliegenden Siedlungscharakter.

Urbane Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die

Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nicht störende Handwerksbetriebe werden im Sinne einer allgemeinen Gewerbeförderung zugelassen. Werbeanlagen sollen ebenfalls im Sinne einer allgemeinen Gewerbeförderung an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes sollen die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1/2 und § 19 BauNVO für Urbane Gebiete bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung der GRZ von 0,8 eingehalten werden.

Die Vorhabenträgerin wird zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen nach Planeinschrieb innerhalb des Vorhabengebietes verpflichtet. Die Anpflanzung erfolgt mit ortsüblichem Gehölz, ggf. in Absprache mit *Abt. Landwirtschaft und Naturschutz beim Landratsamt Calw*.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile von 1,50 m auf 5,00 m für Vordächer, Balkone, etc. zugelassen.

Mit der Ausführung von Flachdächern im Plangebiet, soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Die Gestaltung der Gesamtanlage orientiert sich, unter dem Gesichtspunkt der Einfügung und Arrondierung, weitgehend an dem im Siedlungsumfeld vorhandenen Bestand. Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Gestaltungsvorschrift zu der Dachform Flachdach (FD) vorgesehen.

Die maximalen Höhenlagen der baulichen Anlagen ergeben sich aus dem Planeinschrieb. Durch die festgesetzte maximale Attikahöhe und die festgesetzte Baugrenze wird die max. Kubatur der Gebäude definiert.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung muss der Einbau einer Photovoltaikanlage erfolgen. Seit dem 01. Januar 2022 besteht bei Neubauten im Wohnbereich hierfür eine Installationspflicht.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung grenzt an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Kurpromenade und des Bernsteinweges an.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung festgesetzt worden, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden müssen.

Jeder Wohneinheit der Wohn- und Geschäftshäuser werden 1,5 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet. Zudem ist eine gute Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftigen Bewohner der Neubauten gegeben. Die zukünftige Pflege und Verkehrssicherungspflicht obliegt der Vorhabenträgerin. Entsprechende Regelungen werden vertraglich gesichert.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die künftigen Nutzungsansprüche an der privaten Verkehrsfläche werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt:

Zugang / Zufahrt

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger. Das Geh- und Fahrrecht schafft für die Anwohner, Besucher und sonstigen Anlieger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt und den Zugang zum Plangebiet.

Garagenzufahrten

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger dient lediglich einem eingeschränkten Personenkreis als Zufahrts- und Zugangsfläche zu den Gebäuden.

Fußweg

Gehrecht zugunsten der Anlieger der Mehrfamilienhäuser.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über Grundbucheintrag bzw. über WEG zu sichern. Entsprechende Regelungen werden vertraglich getroffen.

Das Flurstück 306/1, welches sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, soll eine Abstandsflächenbaulast und eine gfl-Baulast (Geh-/Fahr-/Leitungsrecht) zu Gunsten des Vorhabengebietes übernehmen.

4. Verfahren

§ 12 BauGB und § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Zielsetzung ist ein Satzungsbeschluss der Stadt Bad Herrenalb für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „*Neues Wohnen Kurpromenade*“ nach § 13a BauGB und § 12 BauGB (Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung) zu erlangen.

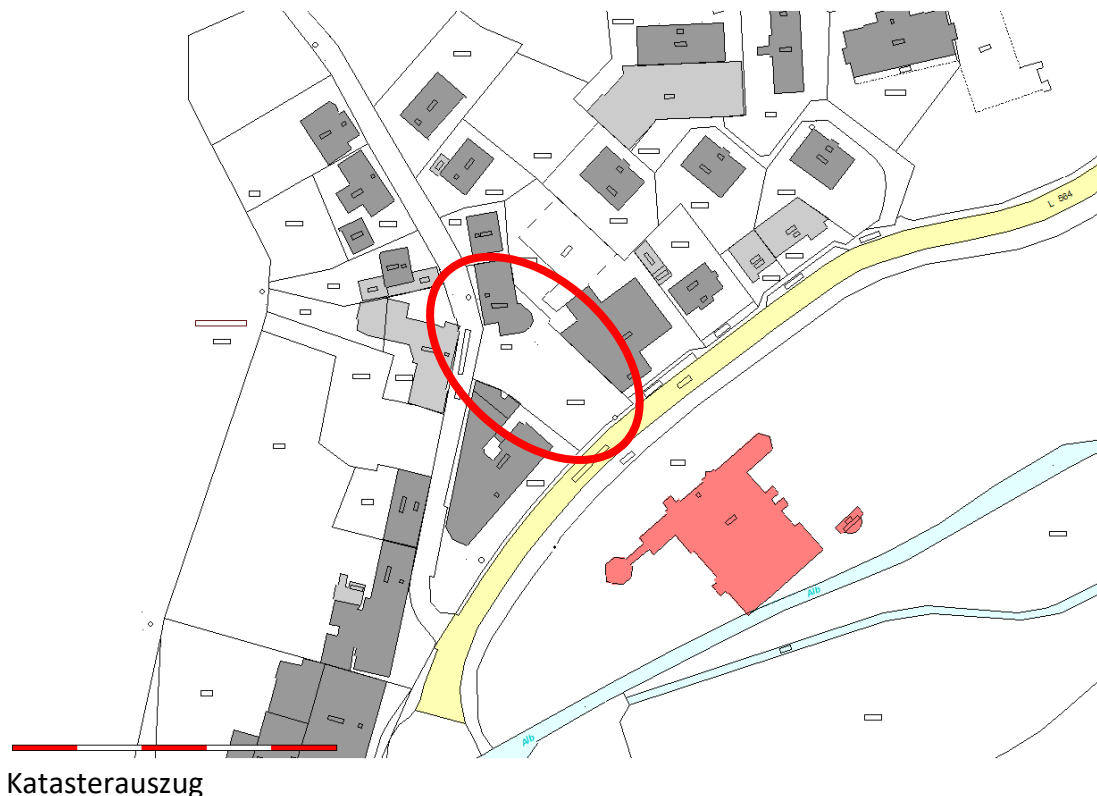
5. Vorbereitende Bauleitplanung

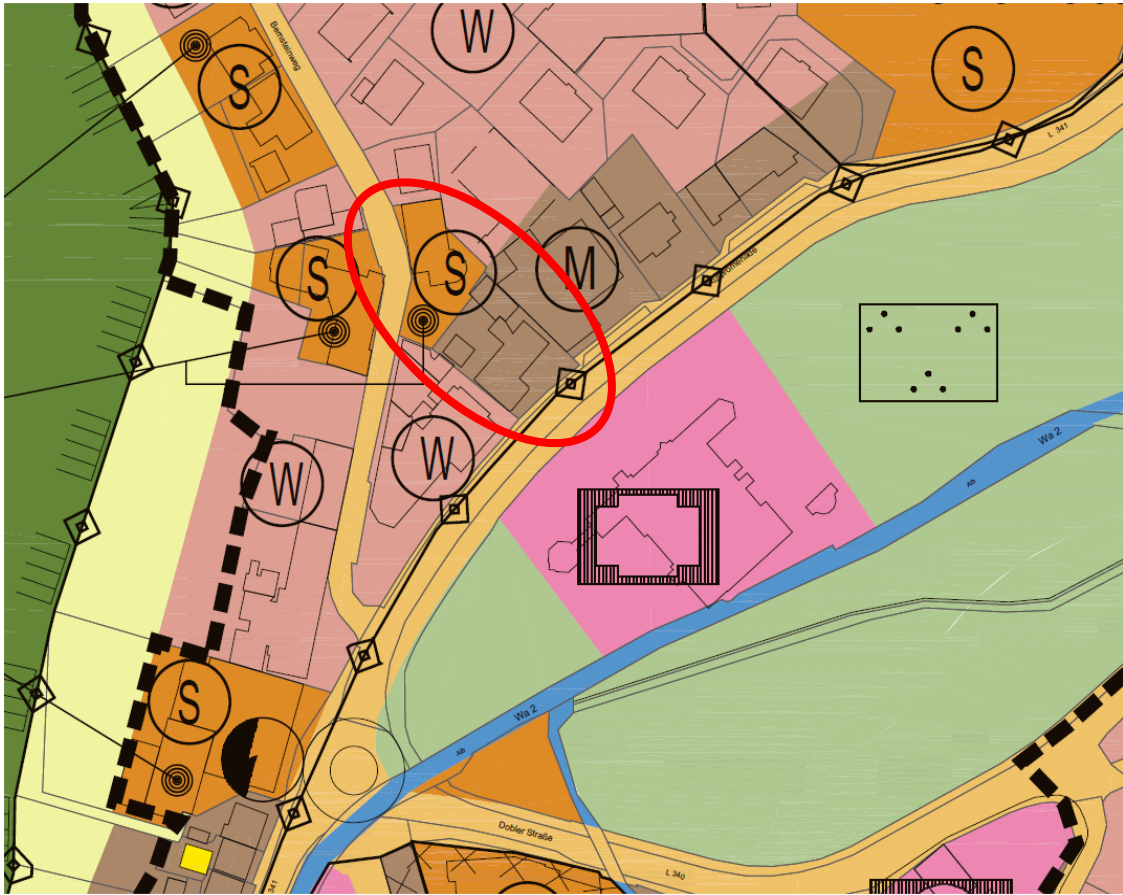
Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan „4. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Bad Herrenalb / Dobel (Teilplan Stadt Bad Herrenalb)“ vom 31.01.2019 stellt für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

SO Sondergebiet, M Mischgebiet

Bezüglich der Stellungnahme der Stadt Bad Herrenalb soll das Plangebiet den Charakter eines *Urbanen Gebietes (MU)* einnehmen.





Flächennutzungsplan

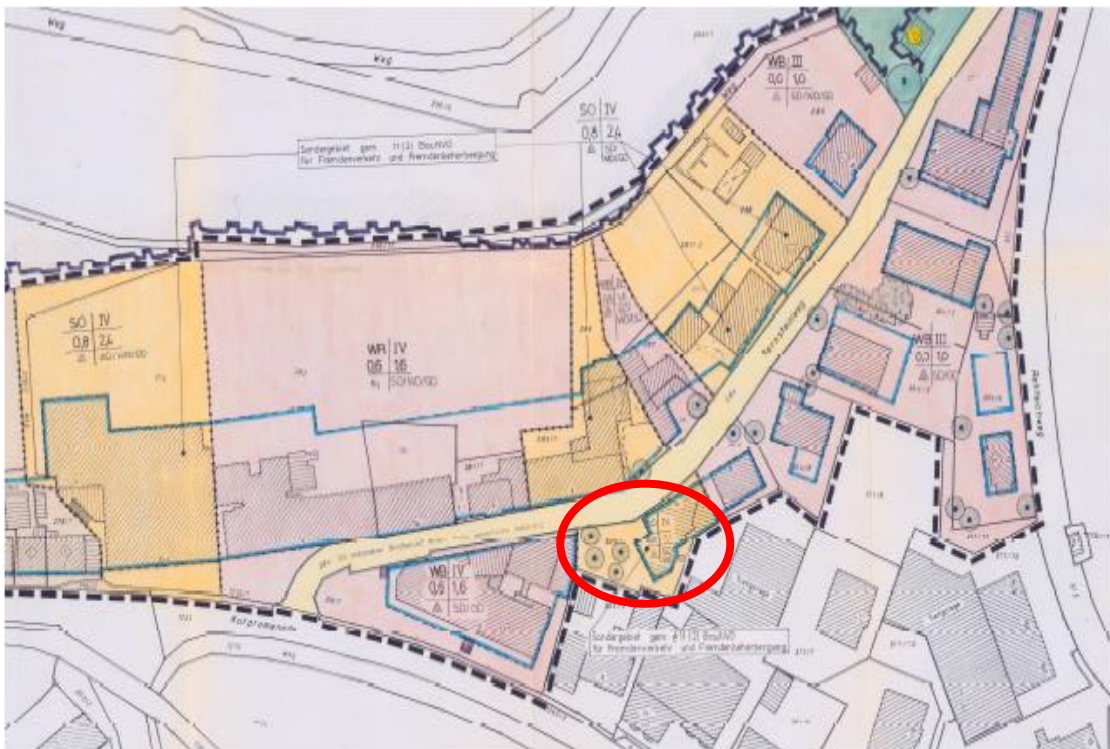
Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

In den bestehenden Bebauungsplänen „Falkenstein“ und „Gernsbacher Straße / Bernsteinweg“ ist der zu beplanende Bereich als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* und *Sondergebiet (SO)* ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Falkenstein“, genehmigt vom Landratsamt Calw am 25. Juni 1986; und im Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gernsbacher Straße / Bernsteinweg“, genehmigt vom Landratsamt Calw am 28. Mai 1995.



Bebauungsplan „Falkenstein“



Bebauungsplan Gernsbacher Straße / Bernsteinweg

6. Räumliche und strukturelle Situation

6.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „*Neues Wohnen Kurpromenade*“ umfasst die bisherigen Flurstücke 305, 305/2 und Teil 306/1. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1534 m² auf.

Die Anbindung ist über die angrenzende Kurpromenade und den Bernsteinweg sichergestellt. Das übergeordnete Verkehrsnetz schließt direkt an das überplante Baugebiet an. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle und eine S-Bahn Haltestelle in ca. 450 m Entfernung gegeben.

Die naheliegende Bushaltestelle „Bad Herrenalb Kurhaus“ mit den Buslinien X44 nach Gernsbach, Baden-Baden und Bühl, sowie X63 nach Bad Wildbad und Calw, als auch der Bahnhof Bad Herrenalb mit dem Stadtbahnanschluss nach Karlsruhe, sind barrierefrei.

6.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfes „*Neues Wohnen Kurpromenade*“ war das Vorhabengebiet mit einem brachliegenden Hotel (Wohn- und Geschäftshaus) und Stellplätzen bebaut. Zur Kurpromenade hin erstreckt sich eine brachliegende Wiese mit altem Baumbestand. Das Vorhabengebiet wird vorwiegend von Mehrfamilienhäusern / Geschäftshäusern umgeben.



Blick von der Kurpromenade auf das Vorhabengebiet



Blick von der Kurpromenade auf das Vorhabengebiet



Blick vom Bernsteinweg auf das Vorhabengebiet



Blick vom Bernsteinweg auf das Vorhabengebiet



Blick vom Bernsteinweg auf das ehemalige Hotel



Bernsteinstraße



Blick vom Vorhabengebiet in Richtung Stadtmitte

6.3 Nachbarschaft und Umfeld

Im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, sowie eine Grundschule. Bad Herrenalb verfügt über einen S-Bahn Anschluss. Alle Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind innerorts vorzufinden. Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet befindet sich innerstädtisch in ca. 1,3 km Entfernung.

Das Ortsbild im näheren Umfeld des Plangebietes wird durch eine verdichtete gemischte Bebauung mit rückliegendem (der von der Straße abgewendeten Seite) Grünflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in geschlossener mehrgeschossiger Bauweise ausgeführt.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Beurteilungsgrundlage nach § 30 BauGB.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a (1-2) BauNVO fest.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 (2) 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl und die Höhe § 16 (2) 4 BauNVO der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift zur Dachform beschränkt sich auf Flachdach und Satteldach. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind darüber hinaus bei Flachdächern extensive Dachbegrünungen vorzusehen.

9. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Bebauungsplanes nach Innenentwicklung „*Neues Wohnen Kurpromenade*“ nach § 13a BauGB und § 12 BauGB befinden sich in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin.

10. Kosten- und Realisierungsrahmen

Vor Satzungsbeschluss soll ein Durchführungsvertrag mit der Stadt Bad Herrenalb geschlossen werden, in dem sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

11. Planungsalternativen

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen für alle Altersgruppen ist in Bad Herrenalb nach wie vor sehr hoch.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt vorrangig die zur Verfügung stehenden Flächen zu entwickeln, wird das Vorhabengebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Zur Stärkung

der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht diesen Bereich vorwiegend mit Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten zu entwickeln. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, etc., erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen. Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Entwässerungsnetz eingeleitet.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser der extensiv begrünten Tiefgaragen- und Dachflächen, wird überwiegend wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden.

11. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Bepflanzung und Gliederung des geplanten Wohnquartiers für förderlich erachtet. (Siehe Hecken- und Baumstandort lt. Planeinschrieb.)

12. Artenschutz bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen

Eine Habitatpotentialanalyse, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung nach § 44 BnatSchG wird aktuell auf dem Vorhabengebiet (**Frühjahr 2024**) durchgeführt. Es sind die folgenden Anmerkungen zu beachten.

Quelle:

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben, BW Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Anmerkungen:

Mögliche Vorkommen streng geschützter Arten betreffen die Reptilien (Zauneidechse). Außerdem ist in den verbliebenen Sträuchern am Hang mit Vertretern der Europäischen Vogelarten zu rechnen.

Auf eine vertiefte Untersuchung der Europäischen Vogelarten kann verzichtet werden. Diese Tiergruppe kann im Rahmen einer worst-case-Betrachtung abgehandelt werden. Dazu werden die verbliebenen Gehölze, falls eine Rodung erforderlich ist, außerhalb

der Brutzeit gerodet und im räumlichen Zusammenhang ersetzt. Da hier nur wenige Reviere siedlungsaffiner, wenig störungsanfälliger Arten zu erwarten sind, ist dies im Rahmen der Durchgrünung der künftigen Bebauung (Pflanzgebote) möglich.

Da ein Vorkommen von Reptilien nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende Untersuchung ggf. erforderlich. Eine reine worst-case-Betrachtung ist hier nicht ausreichend, da im Falle eines Vorkommens Vergrämungs- oder Umsiedlungsmaßnahmen notwendig wären. Empfohlen werden 2 – 3 Begehungen zur Abklärung möglicher Reptilienvorkommen und ggf. Abschätzung der Populationsgröße und Formulierung von Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen.

Vorrangige Fragen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen (§ 8 (1) BauGB). Im Bebauungsplanverfahren kann – sowohl bei klassischen Angebotsplanungen als auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen – eine detaillierte Auseinandersetzung mit artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen erforderlich sein. Dies ist abhängig von den konkreten, auch naturräumlich bedingten Gegebenheiten des Einzelfalls sowie den Wirkfaktoren der mit dem Bebauungsplan geplanten Vorhaben und deren Ausprägung.

Die zentral auf Ebene des Bebauungsplans zum Artenschutz zu beantwortenden Fragen bzw. zu klärenden Sachverhalte sind:

Welche planungsrelevanten Arten kommen im Wirkungsbereich des Bebauungsplans vor?

Welche Bedeutung bzw. welches objektive Gewicht kommt Beständen artenschutzrechtlich geschützter Arten im Rahmen der Umweltprüfung und Abwägung zum B-Plan zu?

Werden Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG im Rahmen der späteren Vorhabenrealisierung berührt (art- und verbottsspezifisch, für häufige und verbreitete Arten ggf. als funktionale Gruppen oder Gilden)?

Kann mit bestimmten Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 Nrn. 1 und 2 BNatSchG der Eintritt von Verbotstatbeständen (insbesondere signifikant erhöhter Tötungsrisiken) ganz oder teilweise vermieden werden?

Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt oder sind funktionserhaltende Maßnahmen möglich (§ 44 (5) 3 in Verbindung mit Satz 2 Nr. 3 BNatSchG)?

Können ggf. auch Maßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Störung (§ 44 (1) 2 BNatSchG) erforderlich sein?

Wird aufgrund der späteren Vorhabenrealisierung ggf. eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich und wenn ja: welche Voraussetzungen müssen hierfür erfüllt werden?

Was ist im Sinne einer ökologischen Baubegleitung bzw. eines Monitorings notwendig?

Ebenso wie auf Ebene des FNP können einige der o. g. Fragen sinnvollerweise als Bestandteil der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt insgesamt behandelt werden, da ohnehin nicht nur die geschützten Arten für die bauleitplanerische Abwägung relevant sind. Eine integrierte Betrachtung von geschützten und nicht geschützten Arten kann zudem die Effizienz im Planverfahren steigern.

Im Gegensatz zur vorbereitenden Ebene des FNP müssen die erforderlichen artenschutzbezogenen Maßnahmen im Bebauungsplan mit Ausnahme von bestimmten Details oder Einzelmaßnahmen, die erst mit dem jeweiligen Bauvorhaben bzw. baubegleitend geregelt werden können, umfassend ermittelt und festgelegt sowie rechtlich gesichert werden.

Das Erfordernis hierzu ergibt sich daraus, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen im späteren Vollzug nicht auf dann nicht mehr überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen dürfen. Gerade wenn (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung der Realisierung von Verbotstatbeständen erforderlich sind, kann eine zusammenhängende Planung, Absicherung und Umsetzung der Maßnahmen nötig sein, da dies auf der Ebene der Zulassung von Einzelvorhaben ggf. nicht mehr möglich ist.

Es wird angeregt an den neu entstandenen Gebäuden Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

13. Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

14. Schutz von Mutter- und Oberboden / Auffüllungen

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und getrennt zu lagern. Der Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Regenwasser gut abfließen kann, damit die Mieten nicht

vernässen. Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen.

14. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Falls im Zuge der Planausführung Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer, Pestizide o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen / Vorgehensweisen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

15. Erneuerbare Energien / Geothermie

Die Nutzung erneuerbarer Energien (Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Photovoltaik Anlagen, usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und der Betrieb von Grundwasser- Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

16. Geotechnisches Gutachten

Auszug / 16.11.2021 (Consulting & Ingenieurbüro Seidler)

Beurteilung der Baugrundverhältnisse für das geplante Bauvorhaben

Die Auffüllungen stellen variablen und zum Teil geringer tragfähigen Baugrund dar. Die vermutlich aufgefüllten Fließerden im am Bernsteinweg gelegenen Flurstück 305 sind ebenfalls als geringer tragfähig einzustufen und für die Gründung des Neubaus nicht geeignet. Gut tragfähig ist die unterlagernde Verwitterungszone des Buntsandsteins, die auf dem Flurstück 305 erbohrt wurde. Auf dem talseitigem Grundstück 305/2 ist im Bereich des Kellergeschosses in der Gründungssohle mit Albgeröllen zu rechnen, die ebenfalls gut tragfähigen Baugrund darstellen. Die Tiefenlage der Albgerölle sollte jedoch über eine Nacherkundung ermittelt werden. Aufgrund der Gliederung des Gesamtkomplexes ergibt sich bei dem derzeitigen Planungskonzept die in Tabelle 4 dargestellte Situation:

Tabelle 4: Oberkante Fußboden (OKF) einzelner Bauteile und Niveau tragfähiger Untergrunds

Bauteil	Niveau OKF	Niveau tragfähiger Untergrund
Kellergeschoss (Flurst. 305/2)	358,20 m +NN	< 360 m +NN, noch zu ermitteln
Erdgeschoss	361,00 m +NN	ca. 360 m +NN
Durchgang Treppenhaus 1. OG (Flurst. 305)	363,80 m +NN	ca. 362 - 360 m +NN
Kellergeschoss (Flurst. 305)	369,40 m +NN	ca. 372 - 368 m +NN
3. OG (Flurst. 305)	369,40 m +NN	ca. 362,5 - 360 m +NN

Wie obiger Zusammenstellung zu entnehmen ist, ist unter Annahme einer Fundamenteinbindetiefe von 1 m unter OKF tragfähiger Untergrund im Bereich des nordwestlichen Gebäudeteils (mit Ausnahme des Treppenhauskerns) erst in ca. 5,9 bis 8,4 m Tiefe unterhalb der Fundamentierung zu erwarten. **Diese Höhendifferenz würde eine Pfahlgründung zwingend erforderlich machen.** Eine solche Pfahlgründung ist jedoch schwer durchführbar, weil schweres Bohrgerät aufgrund der eingeschränkten Standsicherheit der Bestandsstützwand einen Mindeststand von mind. 2 bis 3 m einzuhalten haben dürfte. Alternativ müsste die Stützwand zunächst ertüchtigt werden. Von daher empfehlen wir, die Erdgeschossesebene nach Nordwesten hin zu verlängern.

Da im hangseitigen Teil des Erdgeschosses eine Tiefgarage geplant ist, kann das Erdgeschoss bei einer Pflasterbauweise der Tiefgarage auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Niveaudifferenzen zwischen Fundamentsohle und tragfähigem Untergrund von max. 2 m können aus gutachterlicher Sicht durch das senkrechte Ausschachten der Fundamentgräben und Auffüllen mit Magerbeton ausgeglichen werden. Das zur Kurpromenade gelegene Kellergeschoss und das im nordwestlichen Teil des Bernsteinwegs 4 gelegene Kellergeschoss (Ebene 3. OG) können alternativ zu Einzel- und Streifenfundamentgründungen auf tragenden, elastisch gebetteten Bodenplatten (sogenannte Plattengründungen) gegründet werden, die auf einer mindestens 30 cm starken Schottertragschicht aufgelegt werden.

Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Tigersandstein-Formation (Zechstein). Diese werden zur Talmitte hin von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemm-massen, Auensand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens

sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

17. Lage Tiefenbrunnen

Auf den benachbart außerhalb der Plangebiete liegenden ehemaligen Tiefbrunnen des Hotels Sonne, und das damit erschlossene Vorkommen an tiefem Grundwasser, wird hingewiesen (ehemalige/historische Mineralwassergewinnung?). Der Tiefbrunnen dürfte noch vorhanden sein und sollte bei eventuellen Baustelleneinrichtungen, etc., gegebenenfalls berücksichtigt werden. Die zirka-Lageangaben des Brunnens (LGRB-Nr. 7216/99) sind:

- Rechtswert 3458660
- Hochwert 5406950



Lage Tiefbrunnen

18. Archäologische Denkmalpflege

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

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

