

ARCHITECTURE
BRANDSPACE
INTERIOR DESIGN
URBAN DESIGN
CONSULTING

FRANKEN GENERALPLANER GMBH
NIDDASTRASSE 84
D-60329 FRANKFURT/MAIN
FON +49.69.297 283 0
FAX +49.69.297 283 29
WWW.FRANKEN-GROUP.COM

SAL-QUARTIER KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29 BAD MÜNSTER

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN & TEILPLÄNE
06.07.2022

VORHABENTRÄGER:

SAL QUARTIER GMBH
FRIEDRICH-EBERT-ANLAGE 11A,
D-63450 HANAU

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. ALEXANDER SPICKERMANN

+49.172.719 3412

SPICKERMANN@DSCC-GROUP.COM
WWW.DSCC-GROUP.COM

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER

FRANKEN GENERALPLANER GMBH

GRUNDLAGEN STUDIE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885).

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, 1987 S. 48), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I S. 58).

§ 17 des Landespflegegesetz (LPfG) i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

§ 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880).

§ 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

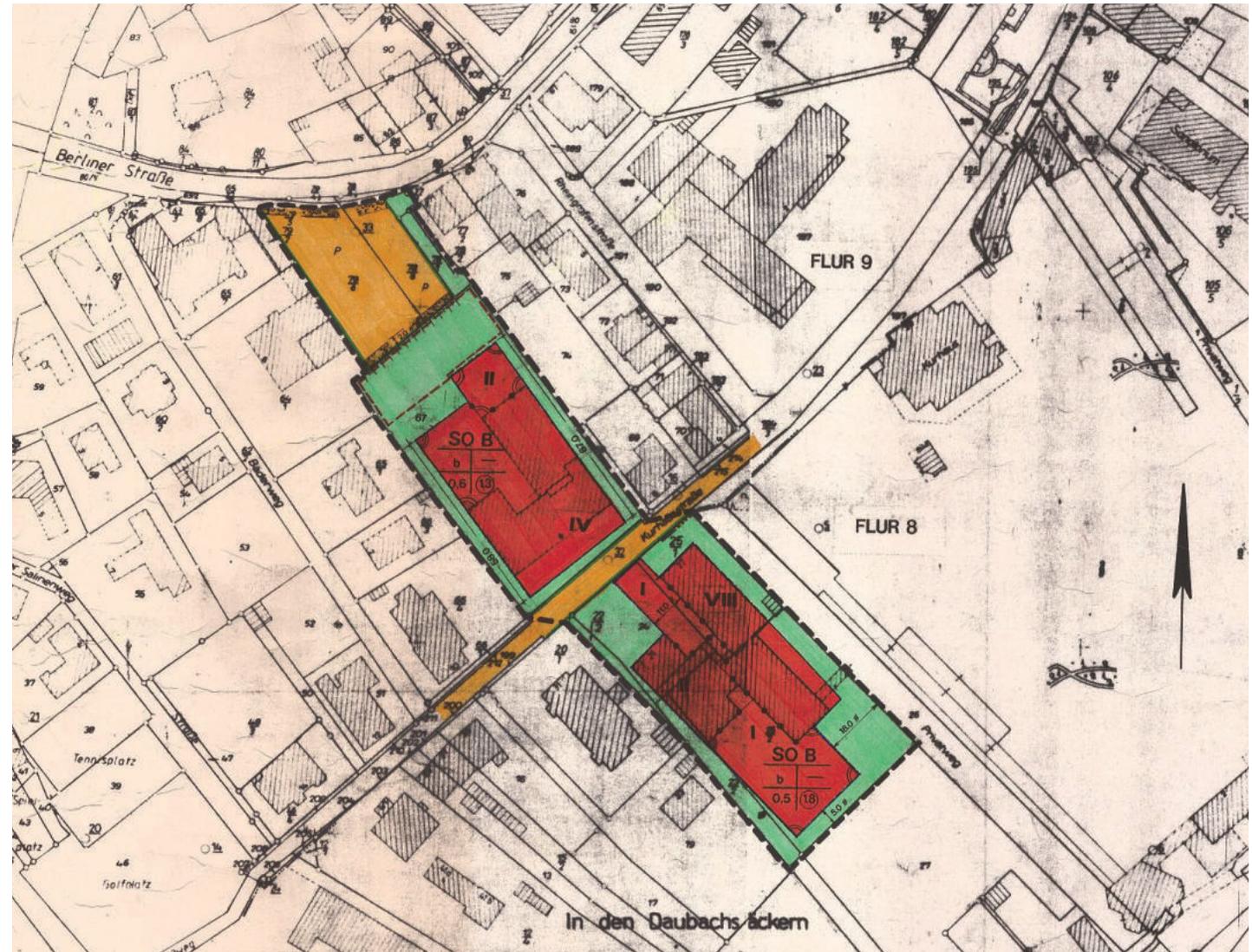
GEÄNDERTE TEXTFESTSETZUNGEN

- Maß der baulicher Nutzung - § 9(11) BauGB u. §§ 16, 17 BauNVO - s. Planzeichenschema
- Bauweise - § 9(12) BauGB u. § 22(4) BauNVO - Bei der festgesetzten besonderen Bauweise (b) kann die max. zulässige Länge der offenen Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9(14) BauGB u. §§ 12, 23(5) BauNVO - Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, Garagen bzw. Parkdecks sind unzulässig.

Für die Bebauungsplanänderung gelten die übrigen textlichen Festsetzungen des durch Bescheid der Kreisverwaltung Bad Kreuznach am 22.04.1980, Az.: 6/60/610-12/397 genehmigten und am 14.05.1980 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes.

PLANZEICHEN

— schwarze Linien: Kartierung	— öffentliche Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinien	— öffentliche Parkflächen
— Baugrenzen	— Flächen für Stellplätze
— Grenze räumlichen Geltungsbereiches	— nicht überbaubare Grundstücksflächen
I,II Zahl der Vollgeschosse max.	SO B Sondergebiet B "Klinische Sanatorien", überbaubare Grundstücksflächen
b besondere Bauweise	— Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
0.6 Grundflächenzahl (GRZ)	— Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit
1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)	— Geländeabbruchkante



RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANZEICHEN

BEBAUUNGSPLAN BM1 (5. ÄND.) FÜR DAS TEILGEBIET „ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE“, FLUR 8 UND 9, MASSSTAB 1:2000



FOTOS DES BESTANDGEBÄUDES 1 (KURHAUSSTR. 27, 29)

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
GRUNDLAGEN

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



FOTO DES BESTANDGEBÄUDES 2 (KURHAUSSTR. 8)

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER

FRANKEN GENERALPLANER GMBH

GRUNDLAGEN STUDIE



Die Herleitung des Sal-Quartiers bezieht sich auf den Genius Loci, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden Saline in Bad Münster am Stein.

Aus der mono-thematischen Nutzung als Kurklinik entsteht ein gemischtes Quartier, dessen Mittelpunkt ein Quartiersplatz bildet. An dem Platz liegt ein Nahversorgerladen, ein Café bzw. eine kleine Gastronomie, barrierefreie Arztpraxen und eine Kita.

Das Mobilitätskonzept nimmt den fahrenden und ruhenden Verkehr aus der Kurhausstraße und bündelt ihn, zusammen mit Car-Sharing, E-Ladestationen für Automobile und E-Bikes in einem Mobil Hub an der Berliner Straße.

Unterschiedliche Wohnformen für Familien, Senioren, gefördertes und gehobenes Wohnen sorgen für eine lebendige Mischung.

Das Sal-Quartier ist ein grünes und nachhaltiges Quartier mit einer sehr hohen Luft- und Wohnqualität. Der angrenzende Park und das gesamte Umgebungsgrün wird thematisch aufgegriffen und entlang des Wohngebäudes Kurhausstr. 27, 29 mit einer flächigen Fassadenbegrünung in die Vertikale gezogen. Ein Großteil der Flachdächer beider Gebäude wird entweder in extensive Gründächer umgewandelt, oder mit Photovoltaik-Anlagen versehen. Die Fassaden des Mobil Hubs werden ebenfalls begrünt.



AUSSENLIEGENDE ERSCHLISSUNG



LAUBENGANG MIT AUFENTHALTSQUALITÄT



SALZHALTIGE LUFT



VERSCHIEDENE WOHNFORMEN



WOHNRAUMERWEITERUNG MIT WINTERGÄRTEN



NAHVERSORGER MIT DIGITALEM SELF-SERVICE



ARZTPRAXEN



BETREUTES WOHNEN



GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU



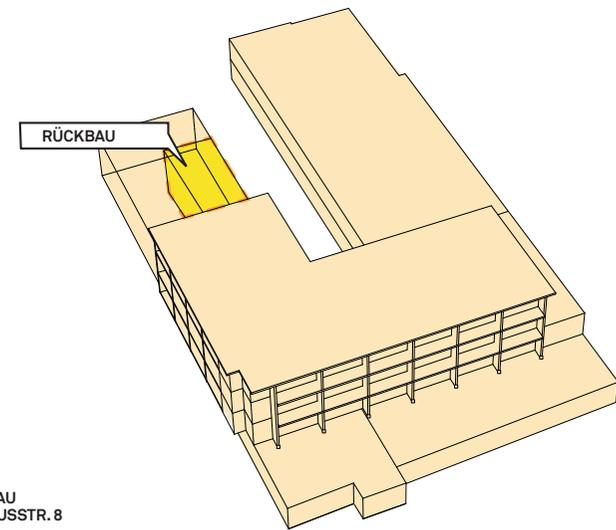
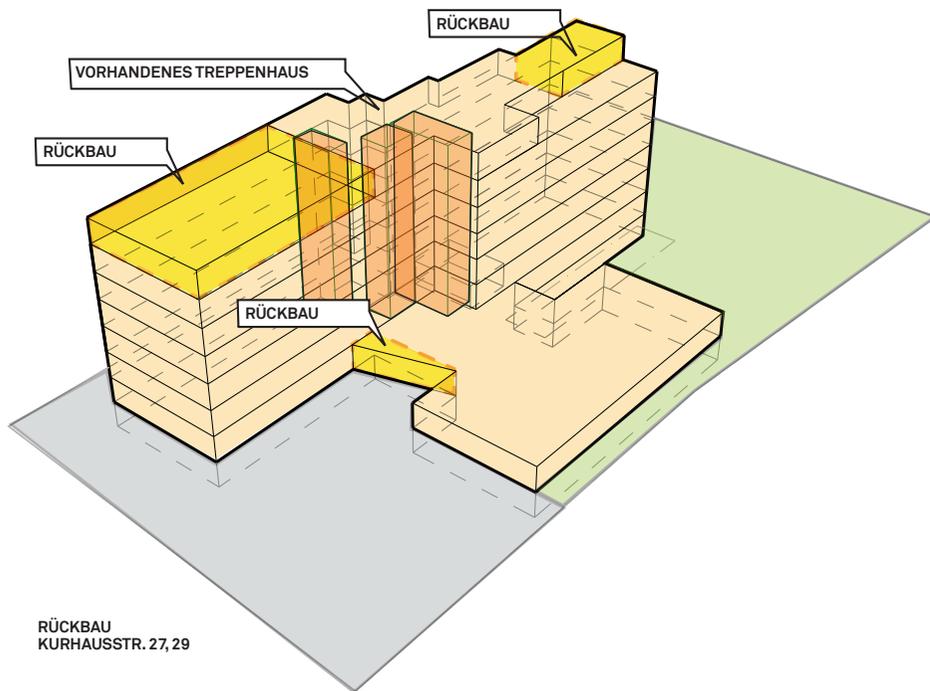
CAFÉ

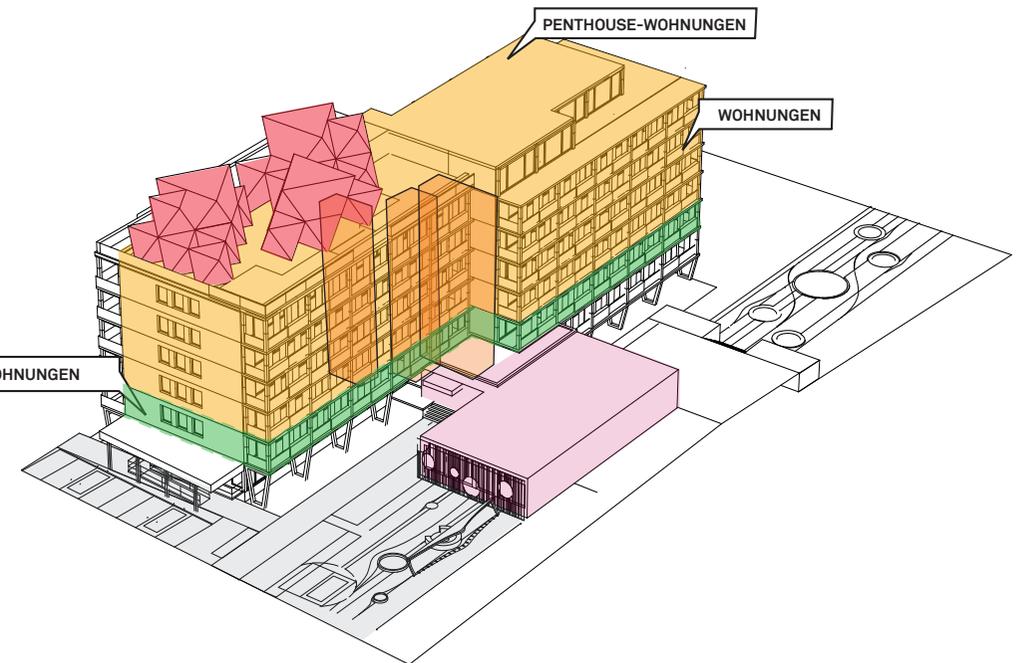
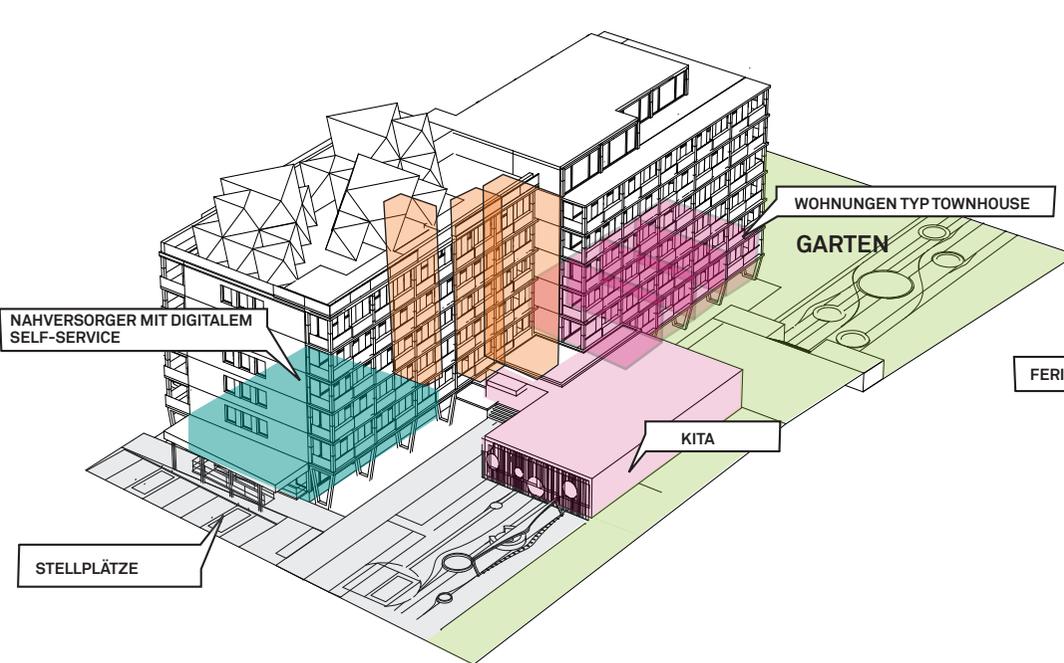


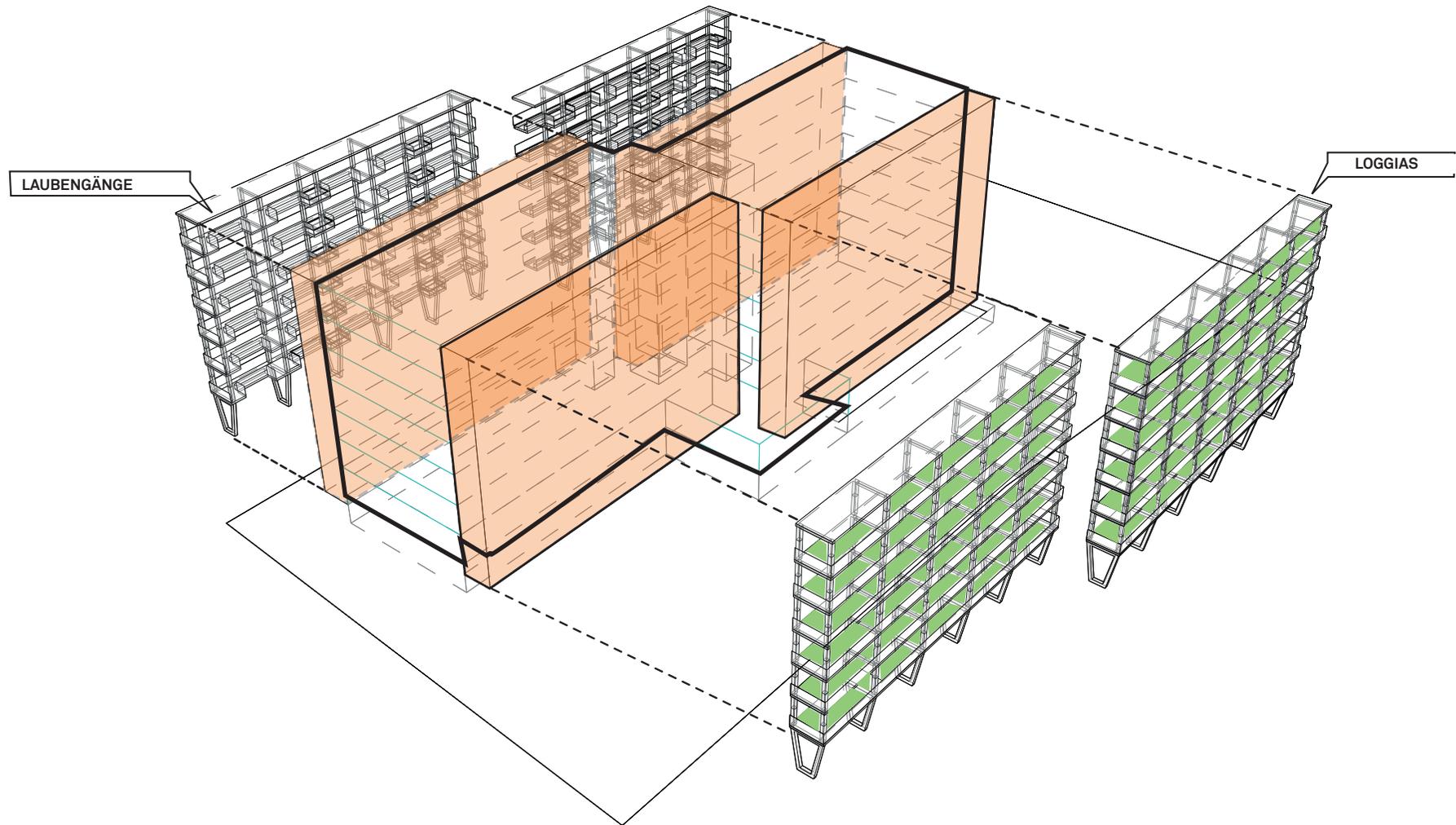
VERTICAL GARDEN

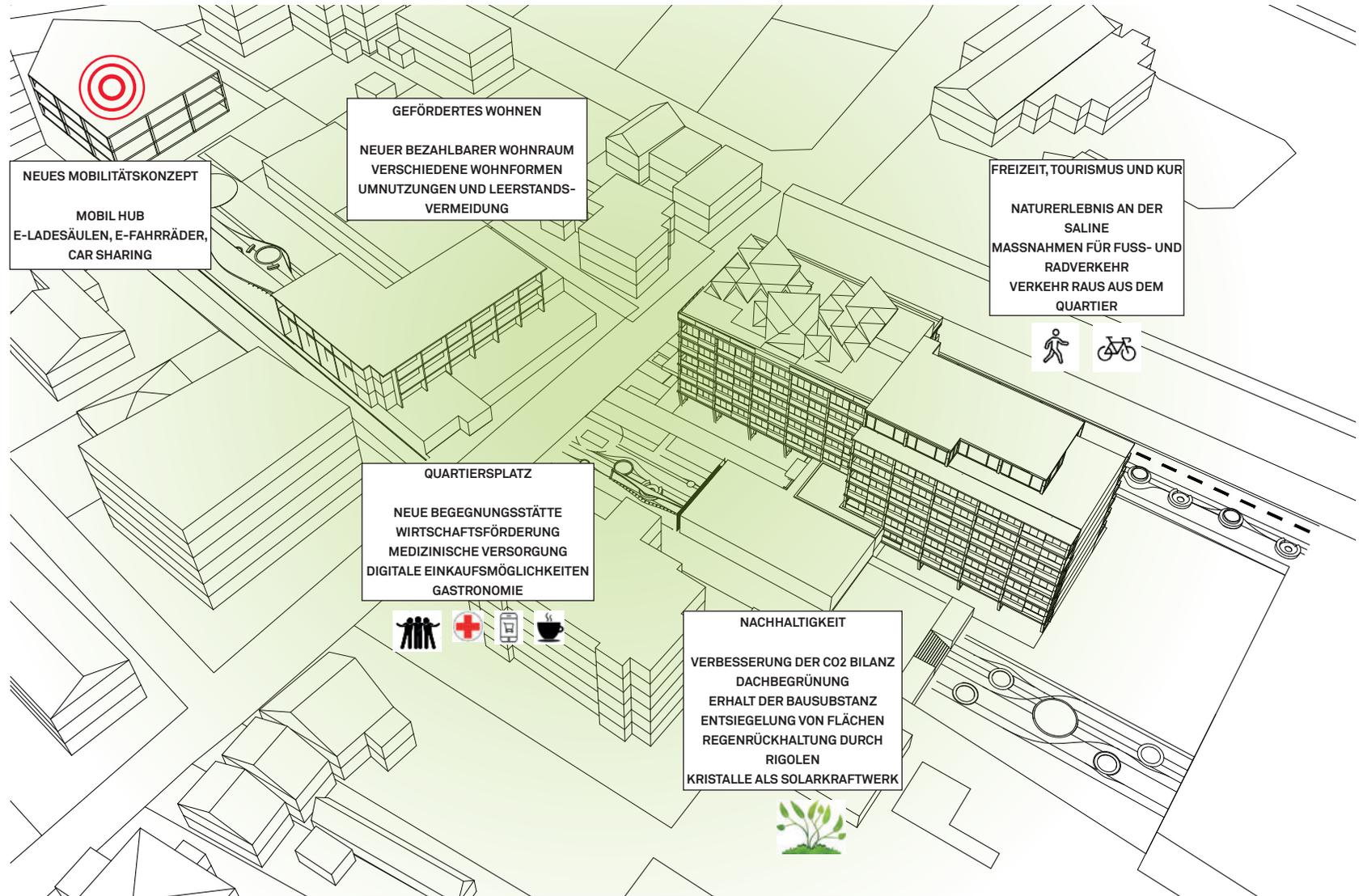


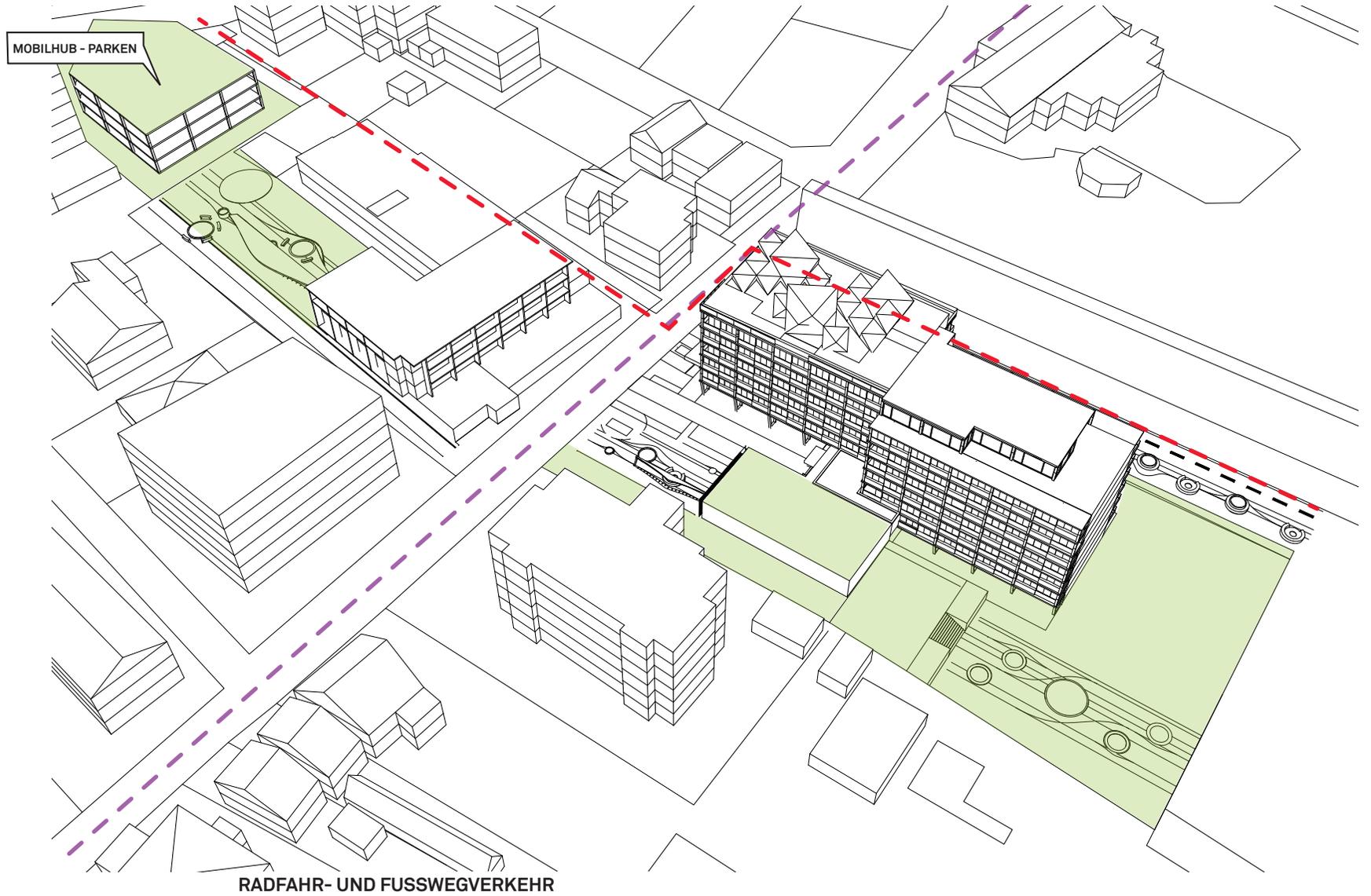
KINDERTAGESSTÄTTE

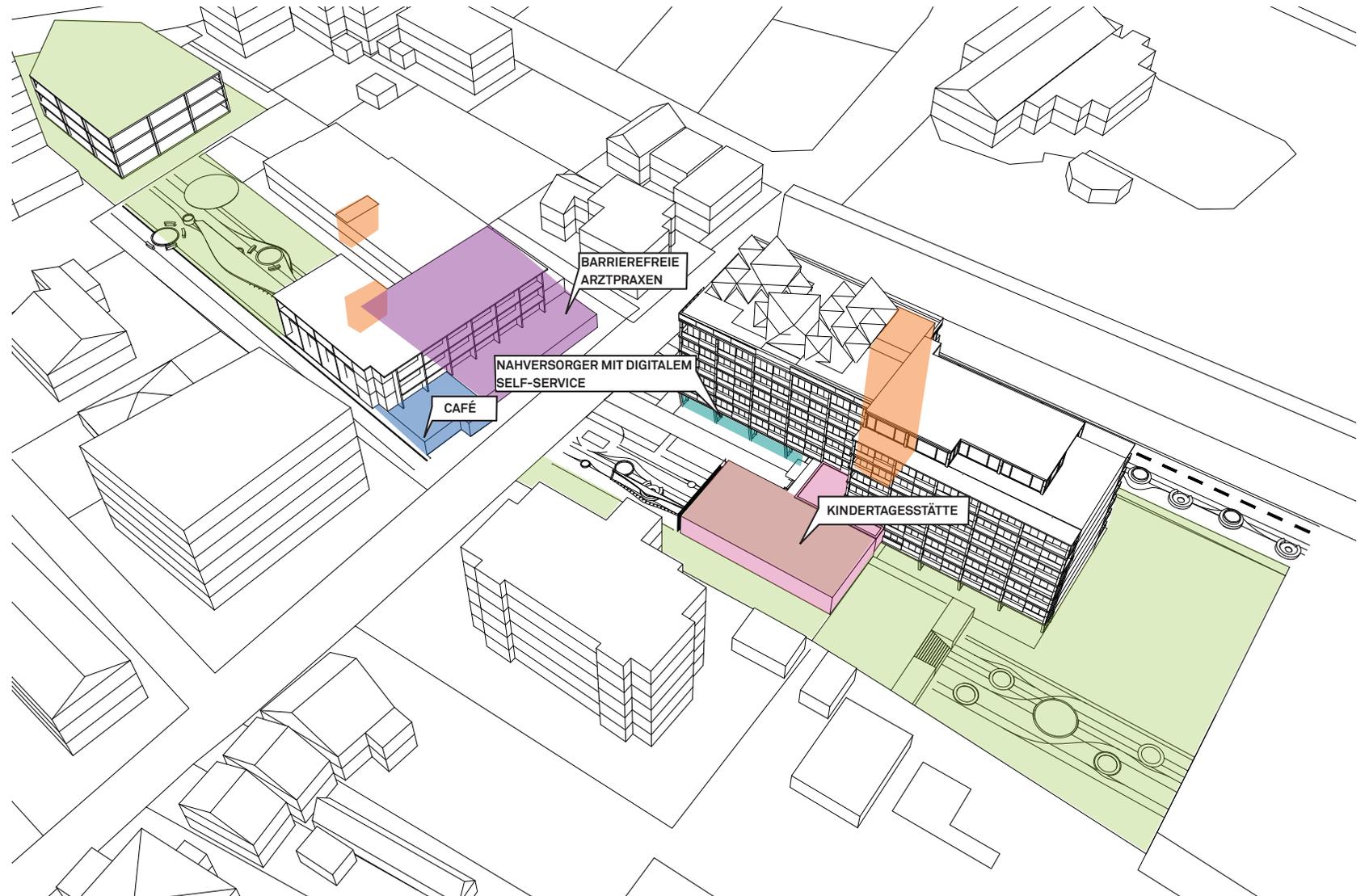






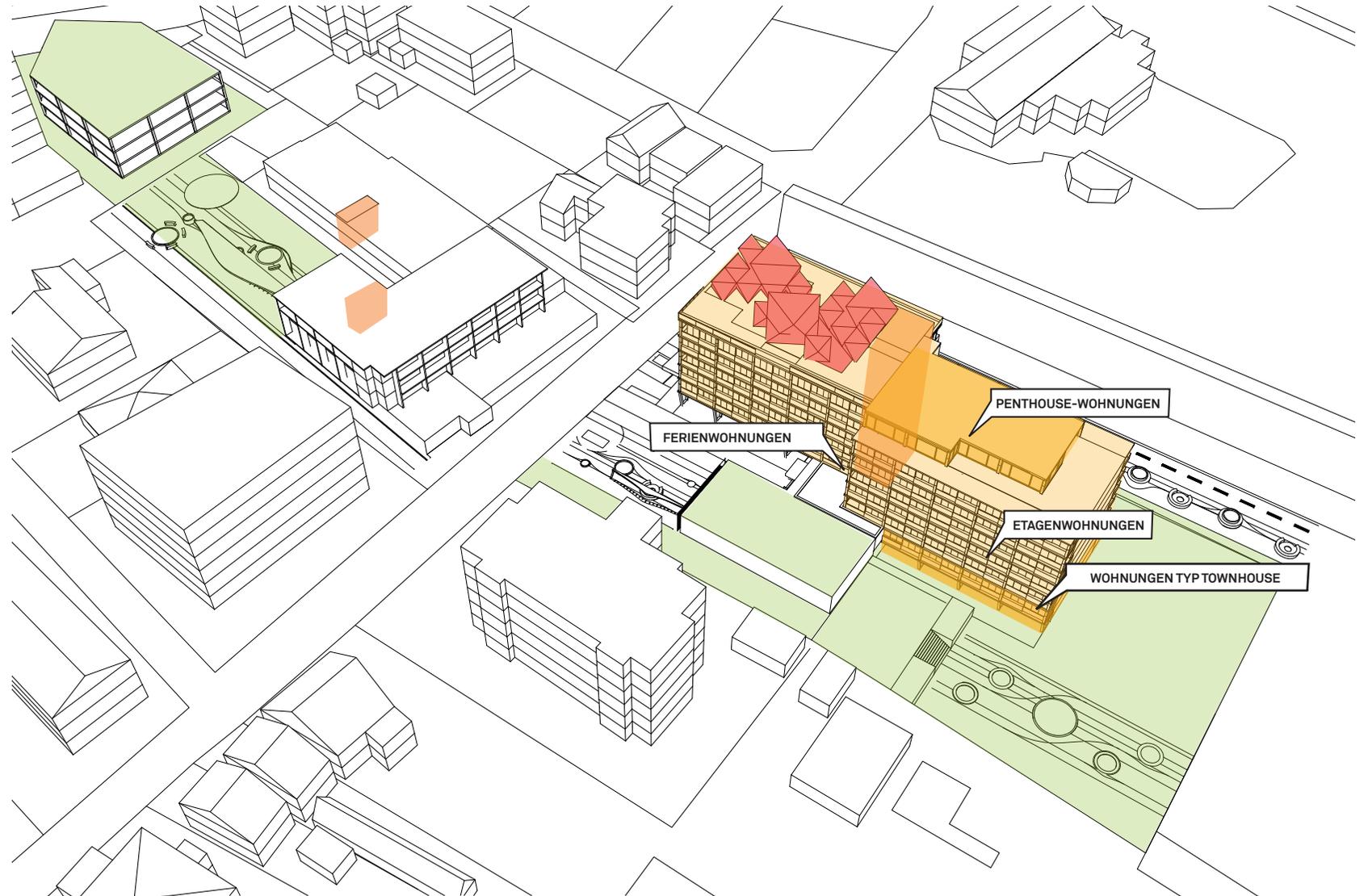


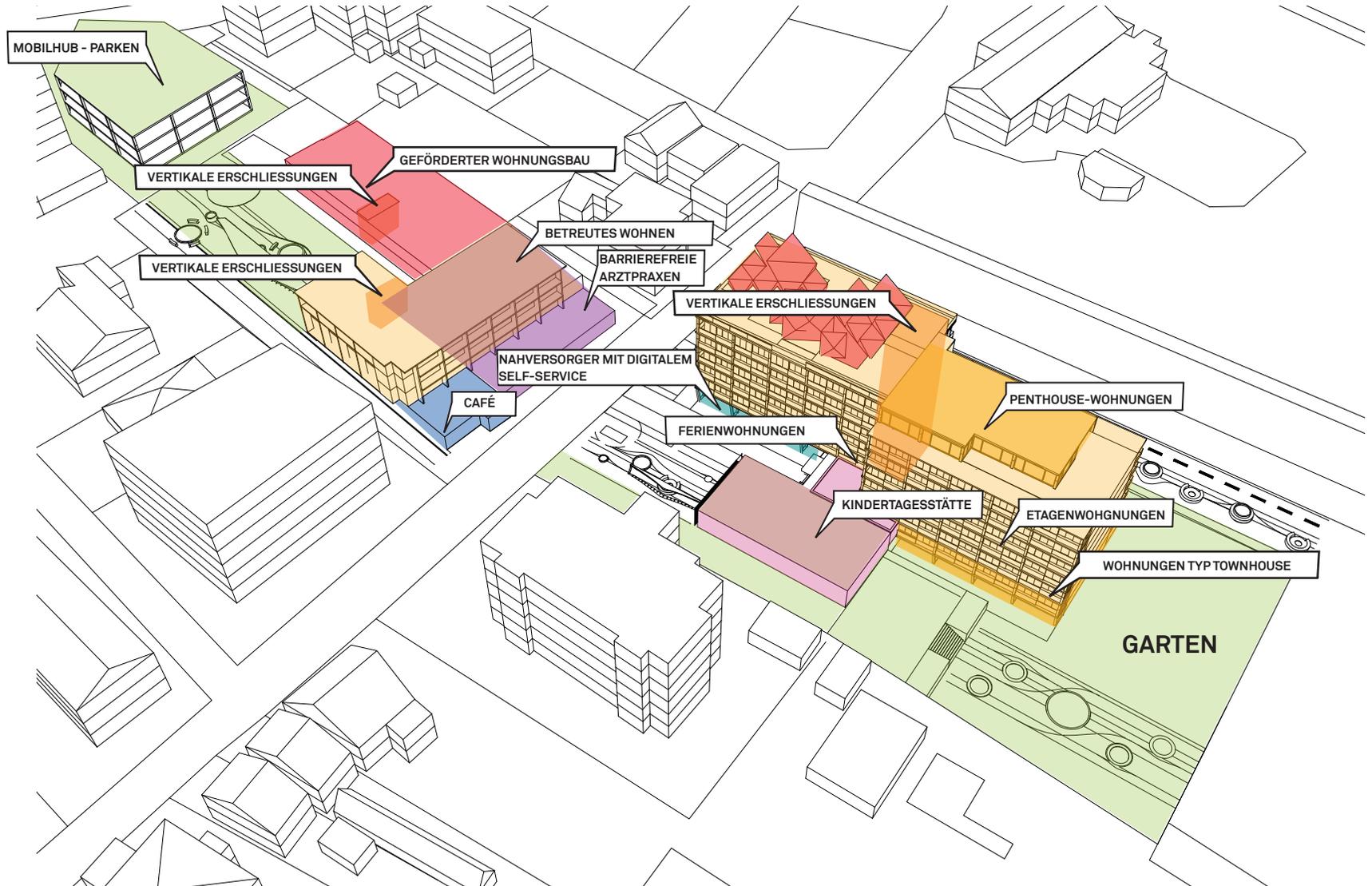




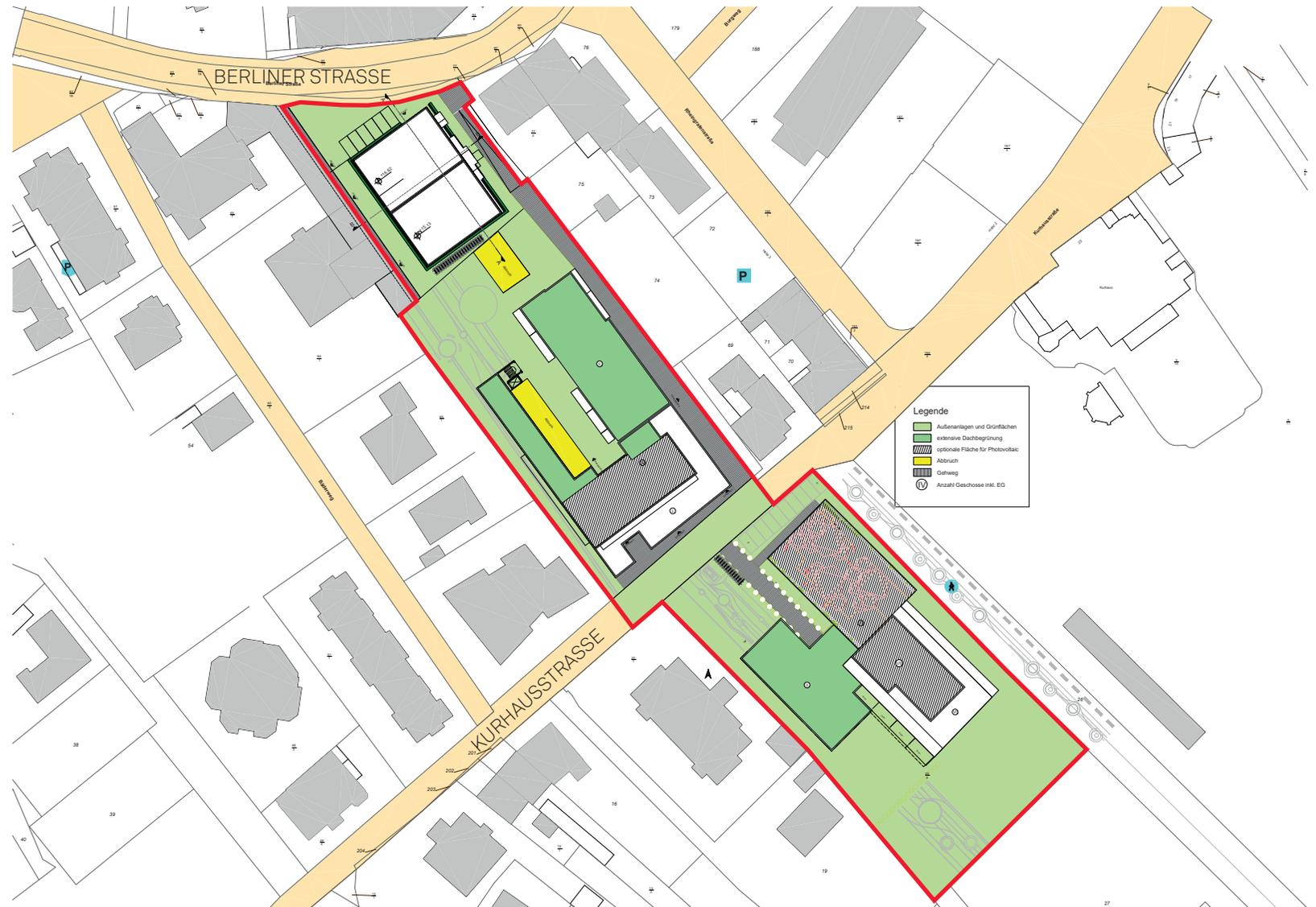
ARZTPRAXEN, CAFÉ, NAHVERSORGER, KITA



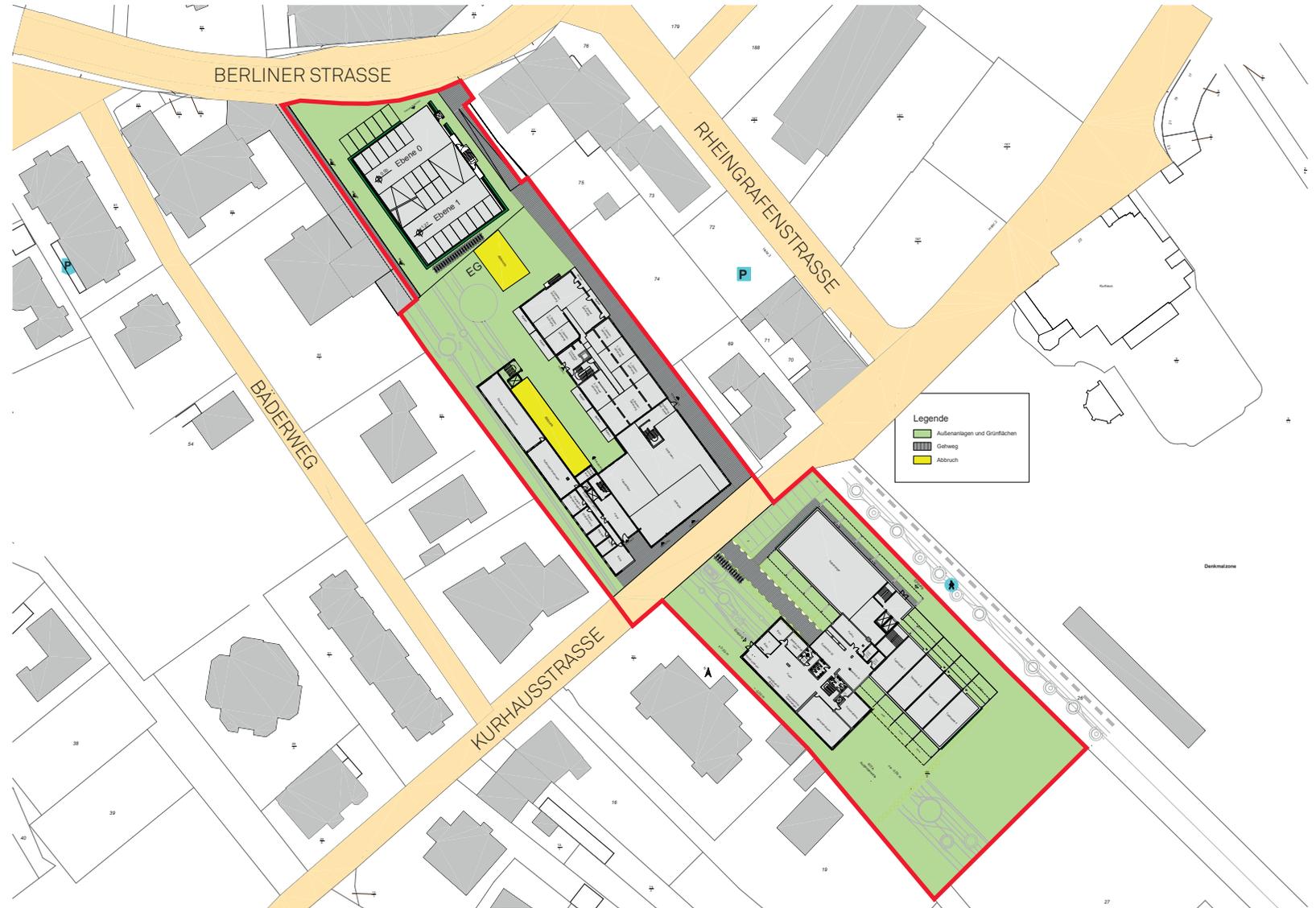




RAUMPROGRAMM



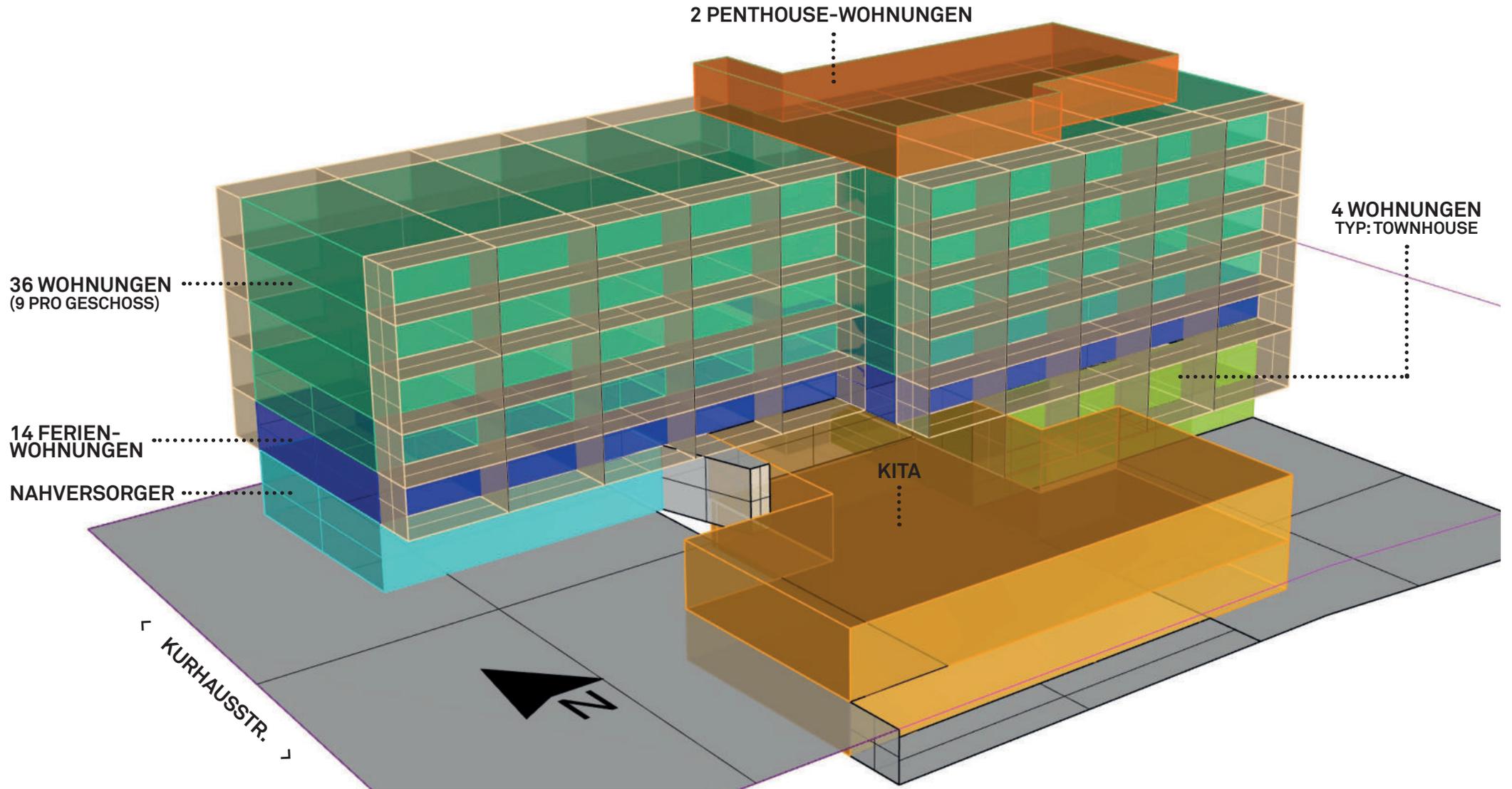
PLANUNGSGEBIET | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (M 1:1500)



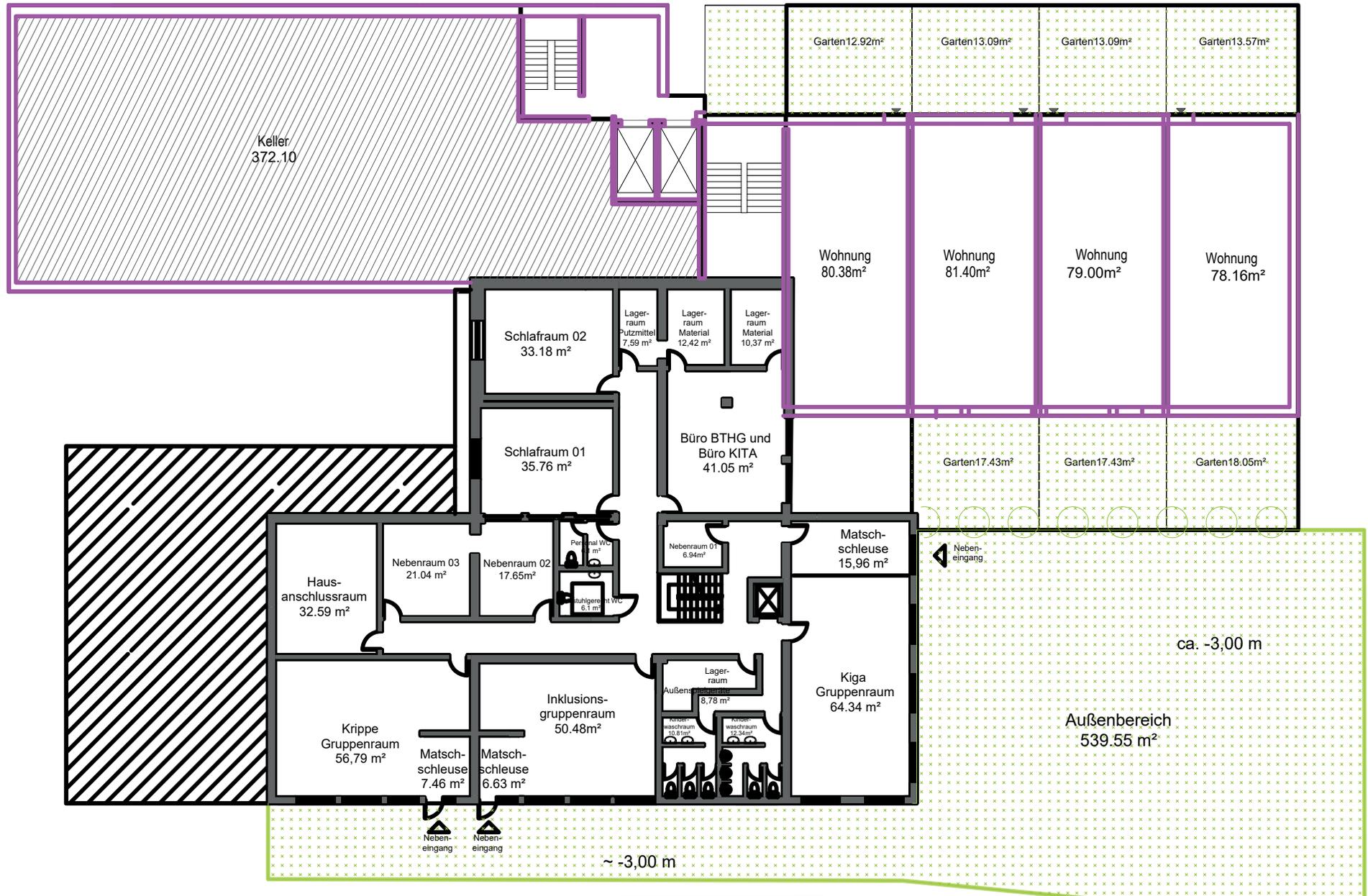
PLANUNGSGEBIET | LAGEPLAN EG-LEVEL (M 1:1500)



LAGEPLAN | KURHAUSSTR. 27, 29 (M 1:750)



< KURHAUSSTR. >

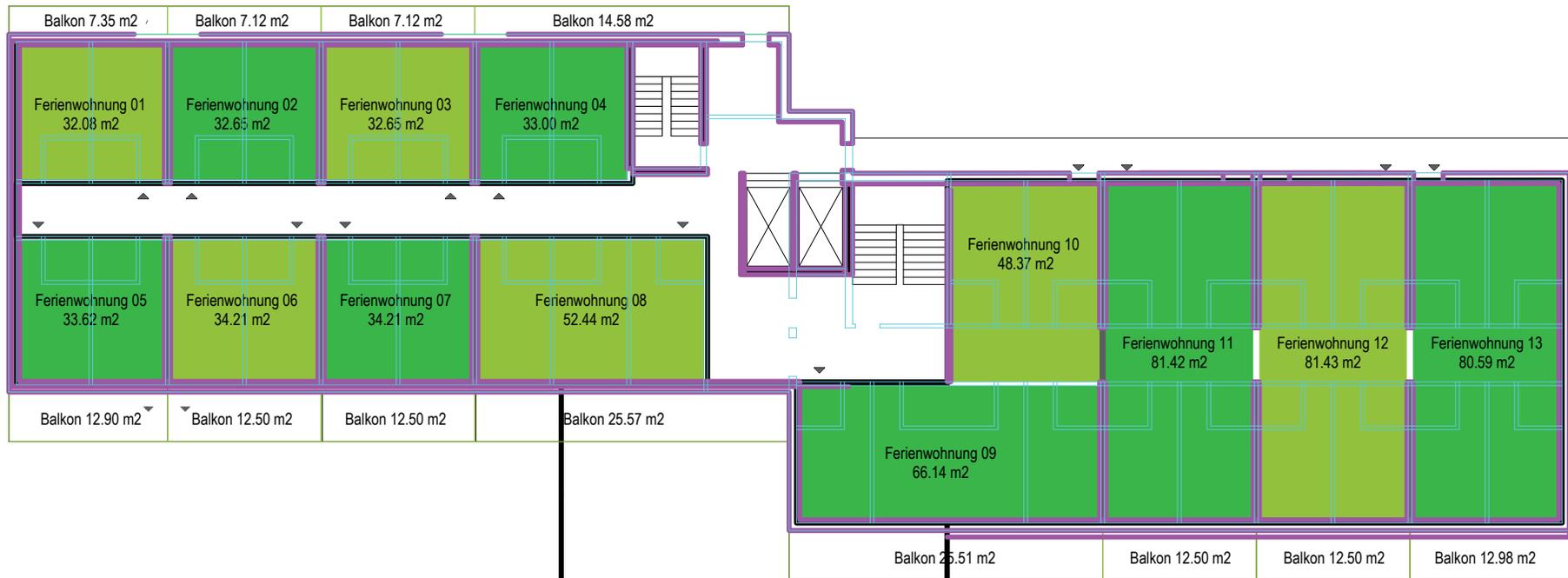


LAYOUT-SKIZZE KITA & TOWNHOUSE-WOHNUNGEN (UNTERGESCHOSS - M 1:300)



KURHAUSSTR. >

LAYOUT-SKIZZE NAHVERSORGERLADEN, KITA & TOWNHOUSE-WOHNUNGEN (UNTERGESCHOSS - M 1:300)



< KURHAUSSTR. >

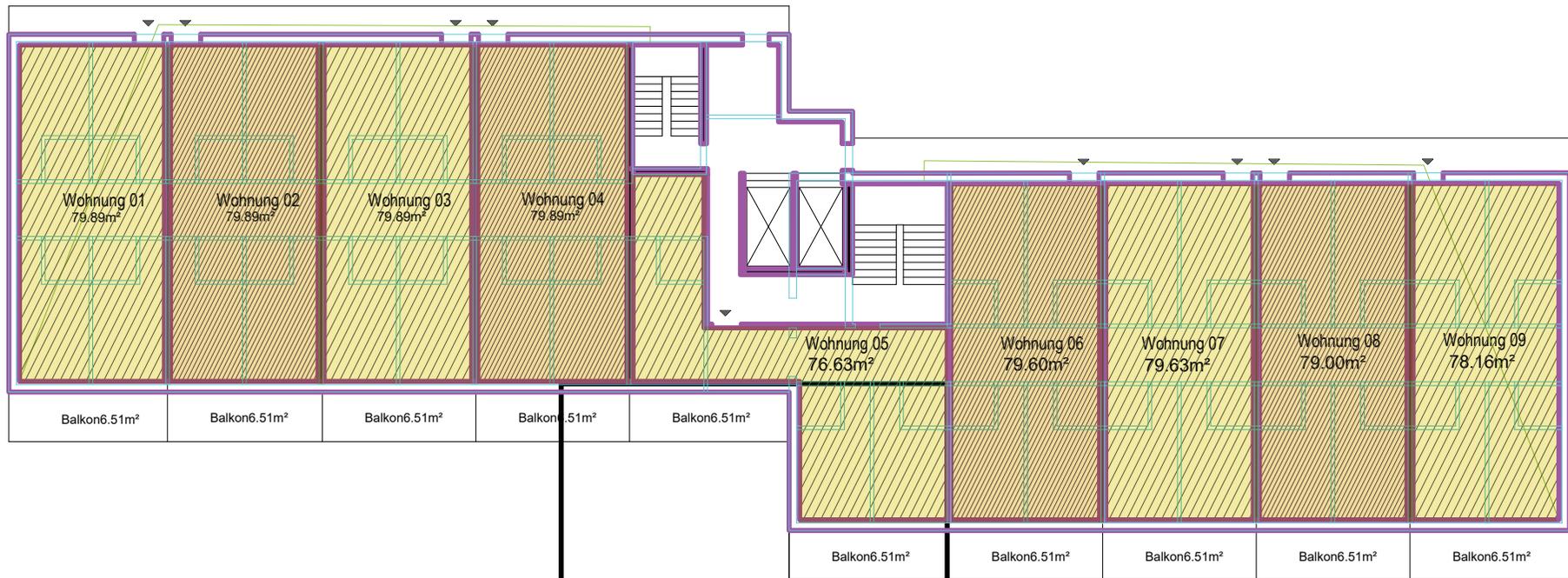
1. OBERGESCHOSS

BGF-R... 922,88 M²

BGF-S... 204,28 M²

14 FERIEWOHNUNGEN

- 9... 30-35 M²
- 2... 50-65 M²
- 3... 80M²



< KURHAUSSTR. >

2. - 5. OBERGESCHOSS

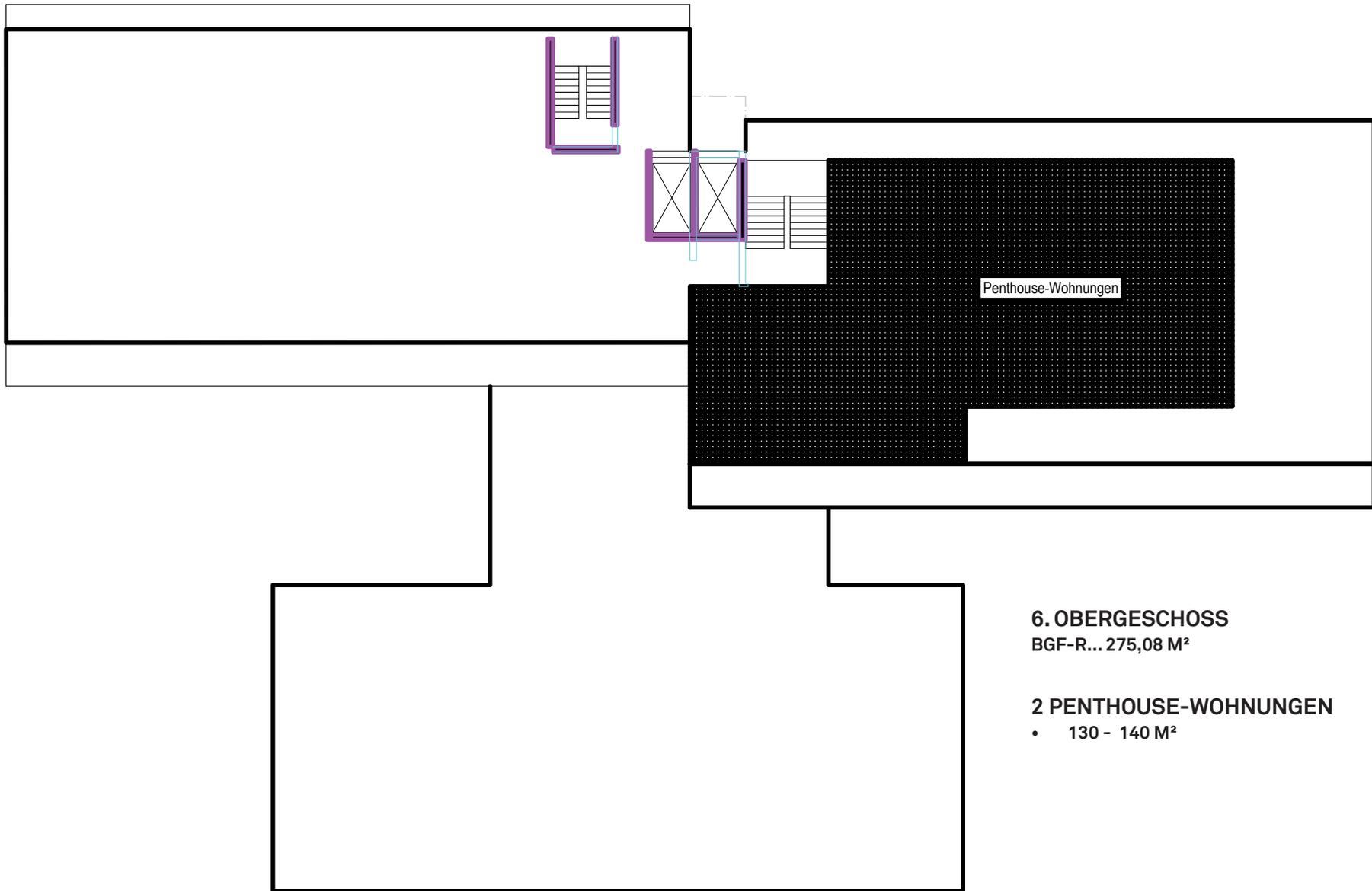
BGF-R... 922,88 M²

BGF-S... 204,28 M²

PRO GESCHOSS 9 WOHNUNGEN

- 76,6 - 79,9 M²

< KURHAUSSTR. >



6. OBERGESCHOSS
BGF-R... 275,08 M²

2 PENTHOUSE-WOHNUNGEN
• 130 - 140 M²



PLANUNGSGEBIET | LAGEPLAN EG-LEVEL (M 1:1500)

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



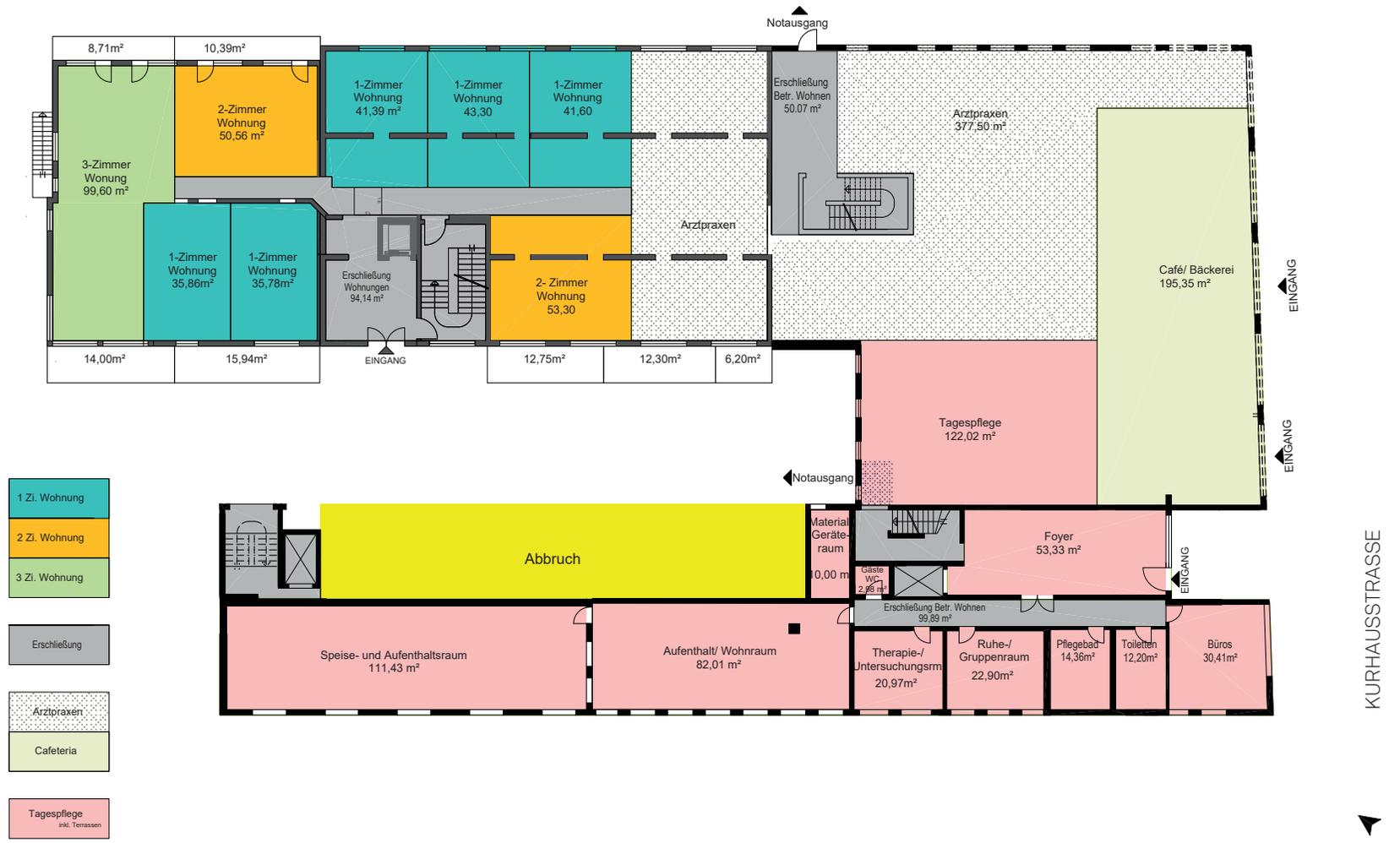
Legende

- Außenanl
- Gehweg
- Abbruch

LAGEPLAN | KURHAUSSTR. 8 (M 1:750)



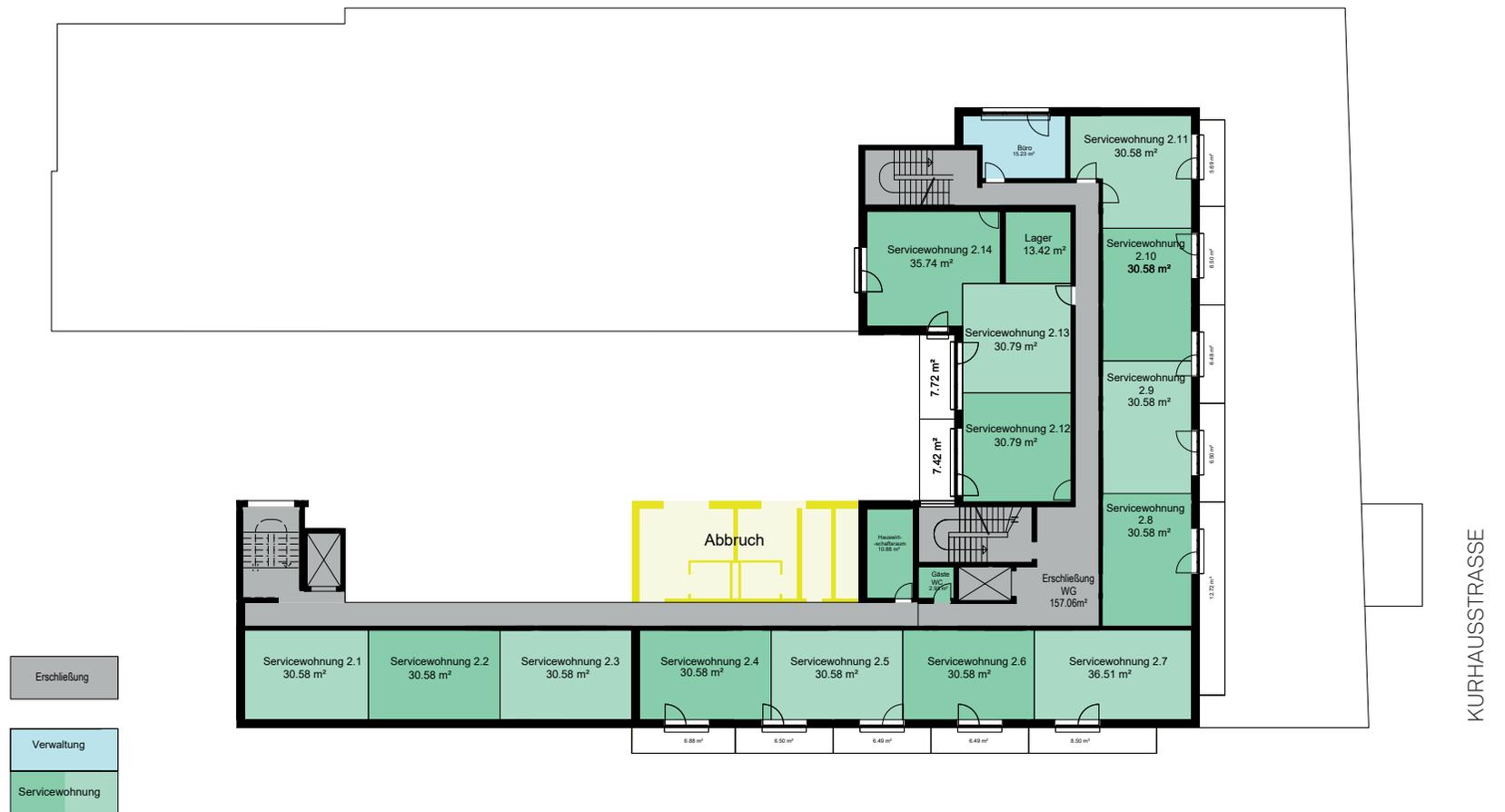
KURHAUSSTR. 8 | UNTERGESCHOSS (M 1:350)

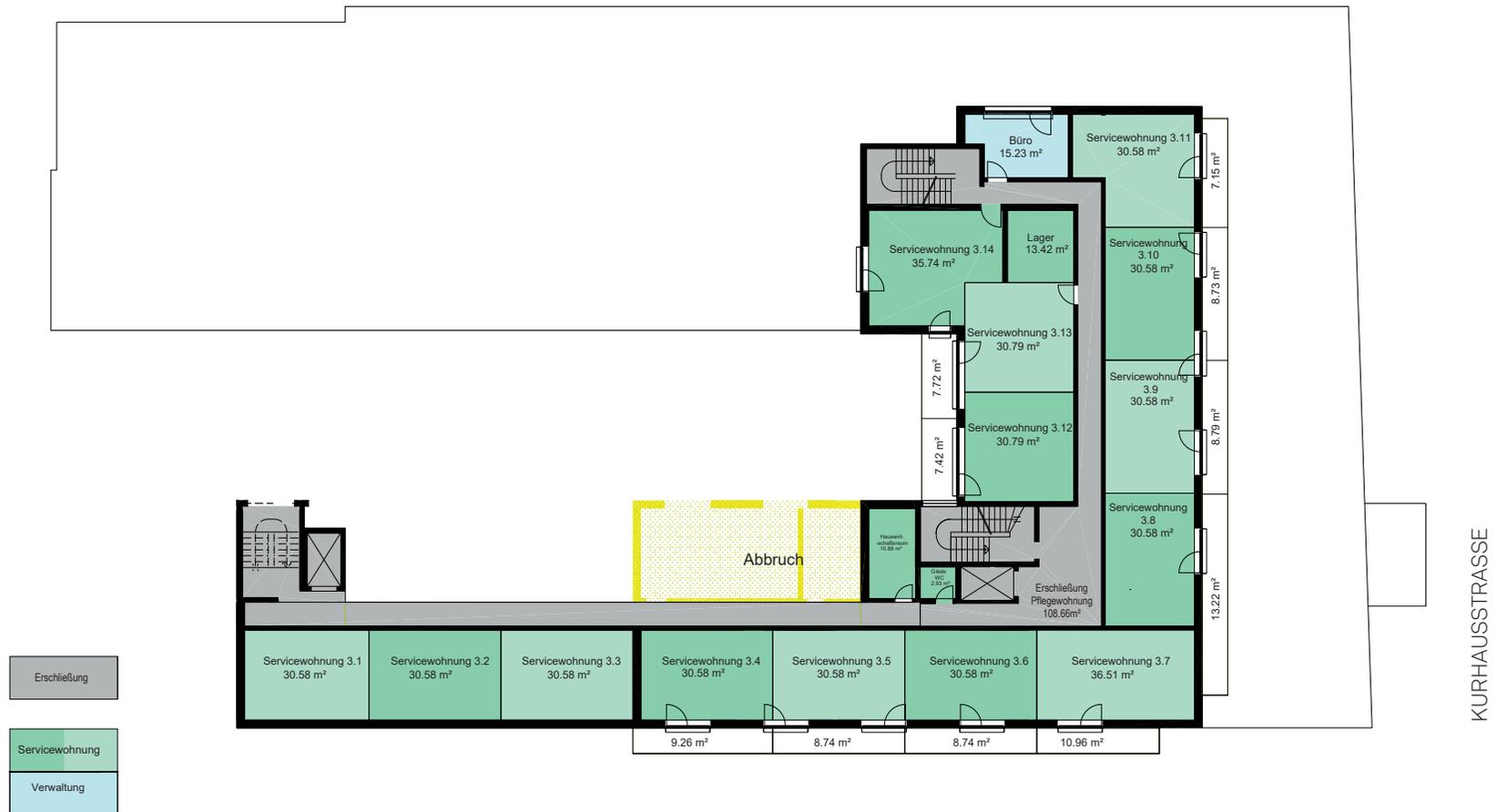


KURHAUSSTR. 8 | ERDGESCHOSS (M 1:350)



KURHAUSSTR. 8 | 1. OBERGESCHOSS (M 1:350)





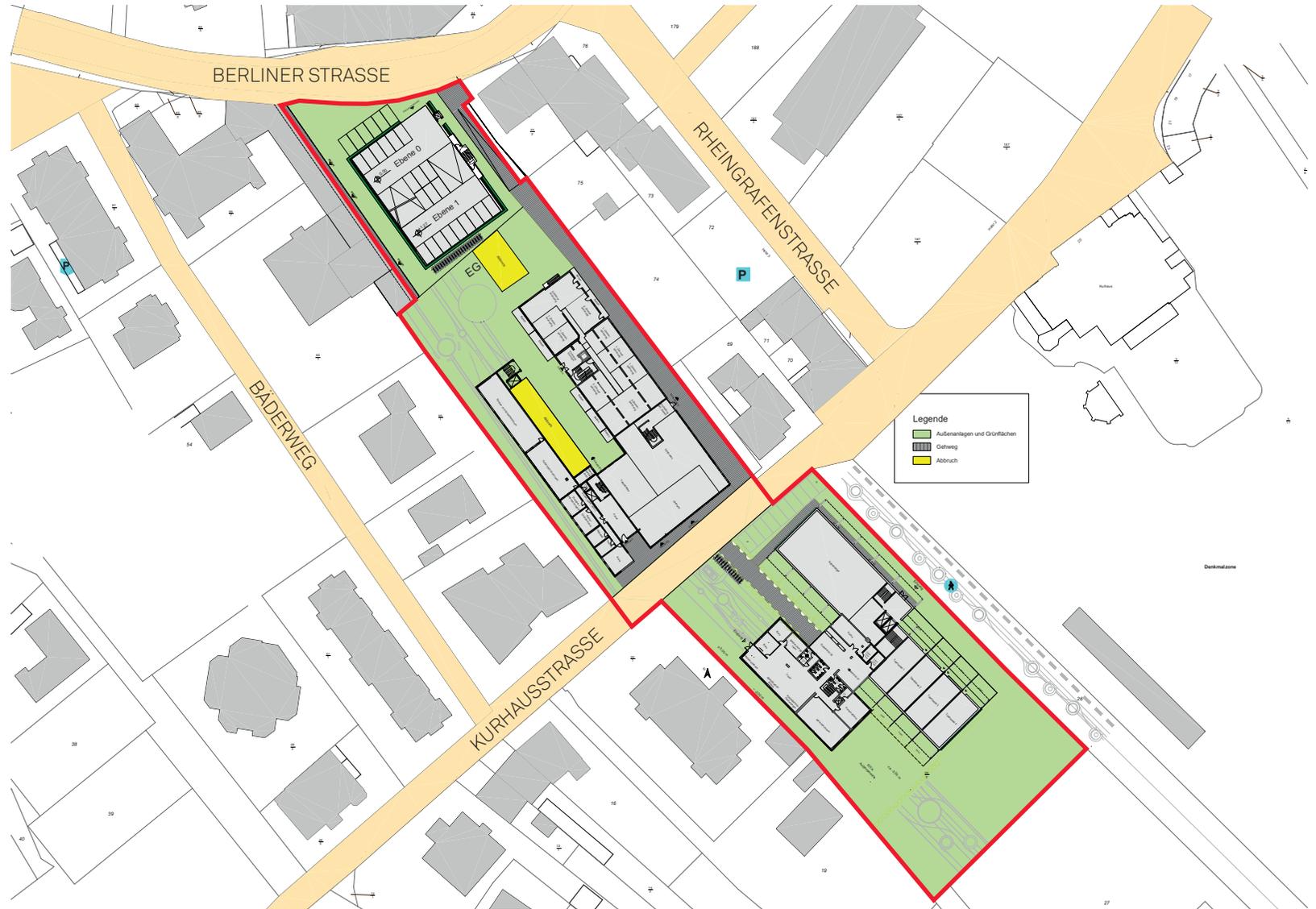
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	
EG	41,39	50,56	99,60	
	43,30	53,30		
	41,60			
	35,86			
	35,86			
Gesamt qm/ WE-Typ	198,01	103,86	99,60	▶ 401,47 m²
ANZAHL WE - EG	5	2	1	▶ 8

OG 01	47,41	66,86	98,19	
	58,94	65,17	103,93	
	22,00			
	42,48			
	42,48			
Gesamt qm/ WE-Typ	213,31	132,03	202,12	▶ 547,46 m²
ANZAHL WE - OG 01	5	2	2	▶ 9

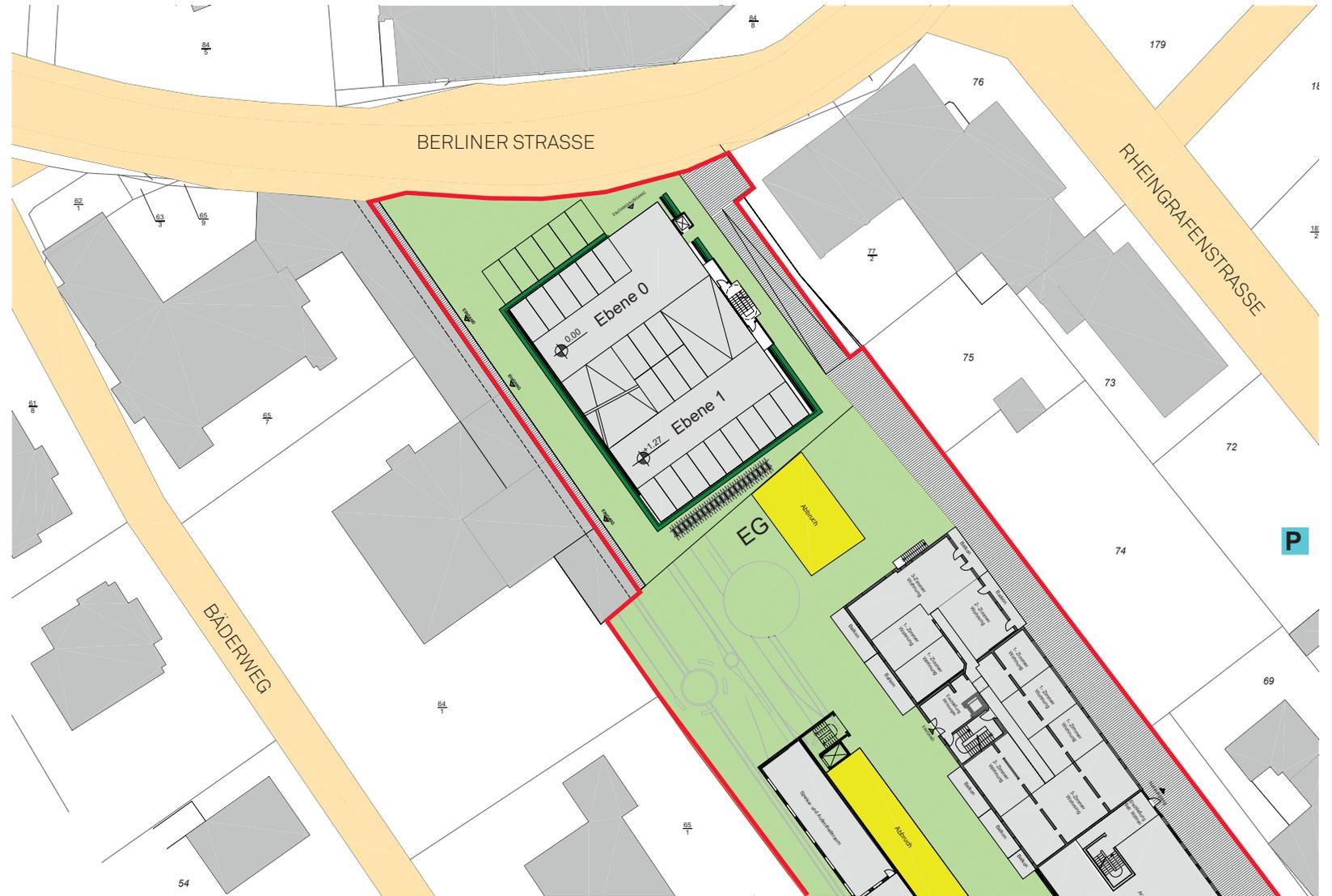
	1-Zi.	2-Zi.	3-Zi.	
GESAMT m²	411,32	235,89	301,72	▶ 948,93 m²
GES. ANZAHL WE	10	4	3	▶ 17

	Anzahl WE *		Brutto-Wohnfläche *
Kurhausstr. 27, 29 - UG	4	42	344 m ²
Kurhausstr. 27, 29 - EG			392 m ²
Kurhausstr. 27, 29 - 2. OG	9		882 m ²
Kurhausstr. 27, 29 - 3. OG	9		882 m ²
Kurhausstr. 27, 29 - 4. OG	9		882 m ²
Kurhausstr. 27, 29 - 5. OG	9		882 m ²
Kurhausstr. 27, 29 - 6. OG	2		392 m ²
Kurhausstr. 8 - EG	8		17
Kurhausstr. 8 - 1. OG	9	402 m ²	
Plangebiet Gesamt [m²]	59		5.460 m²
Geförderter Wohnungsbau	29 % (Anz. WE)		15 % (Wohnfläche)

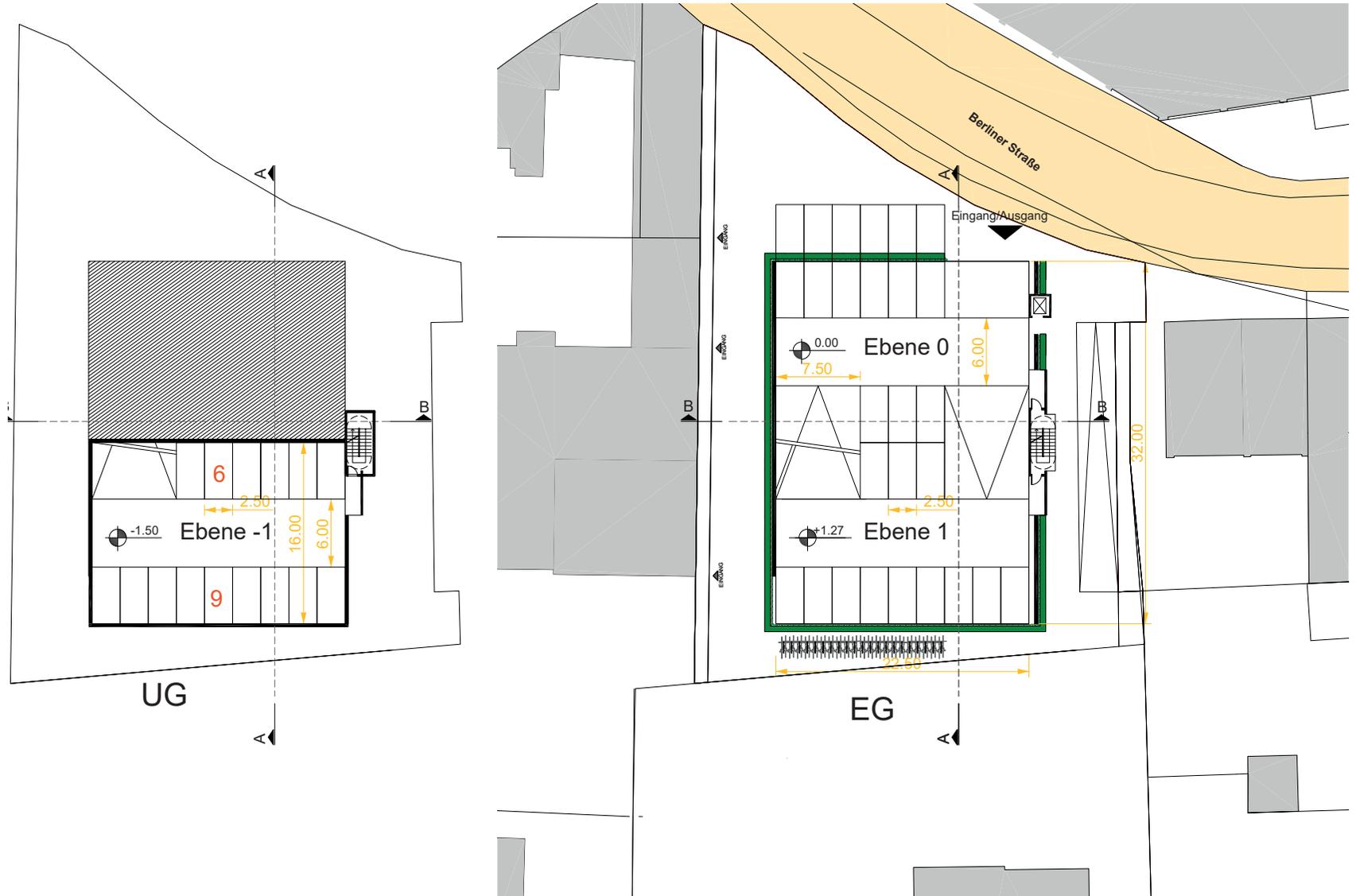
*Berechnung ohne Service-WE, Pflege-WGs und Ferienwohnungen



PLANUNGSGEBIET | LAGEPLAN EG-LEVEL (M 1:1500)



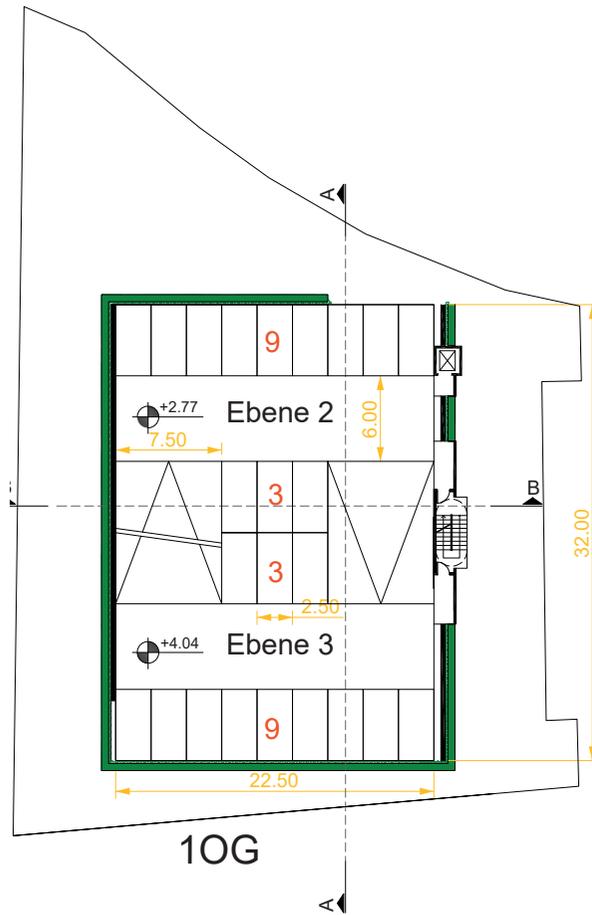
LAGEPLAN | BERLINER STRASSE - MOBIL HUB (M 1:750)



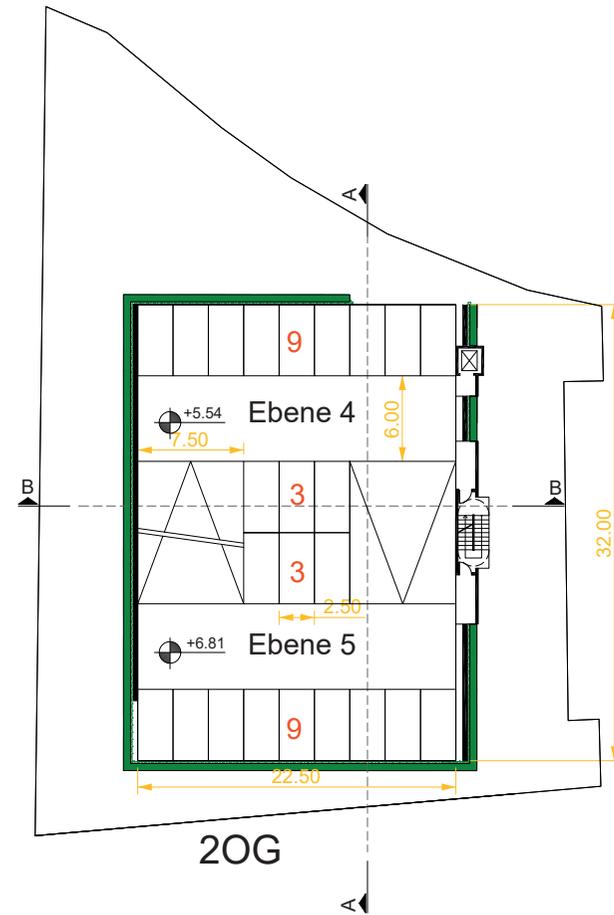
UG
Ebene -1
> 15 Stellplätze

EG
Ebene 0 & 1
> 27 Stellplätze
- 21 im Mobil Hub
- 6 außerhalb des Mobil Hubs



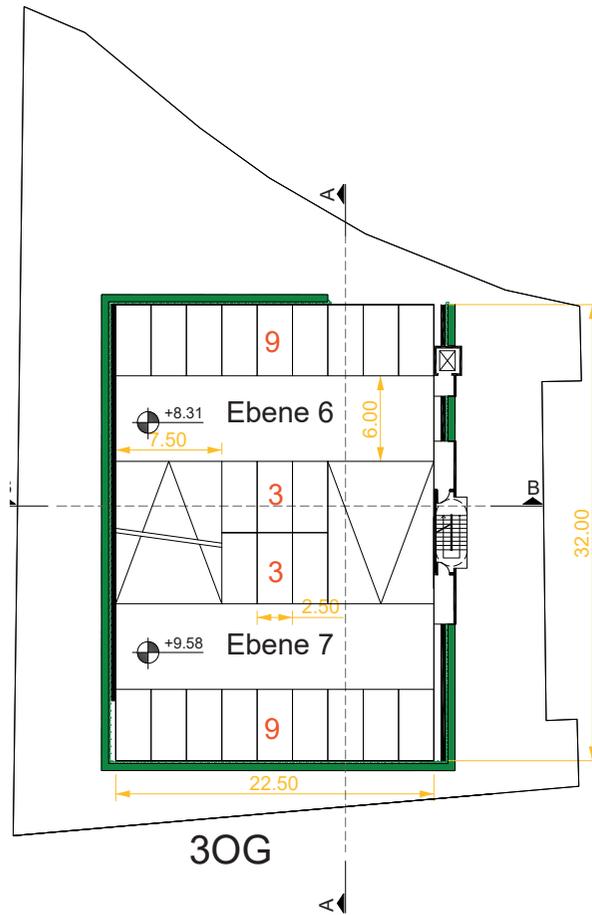


1. OG
Ebene 2 & 3
> 24 Stellplätze

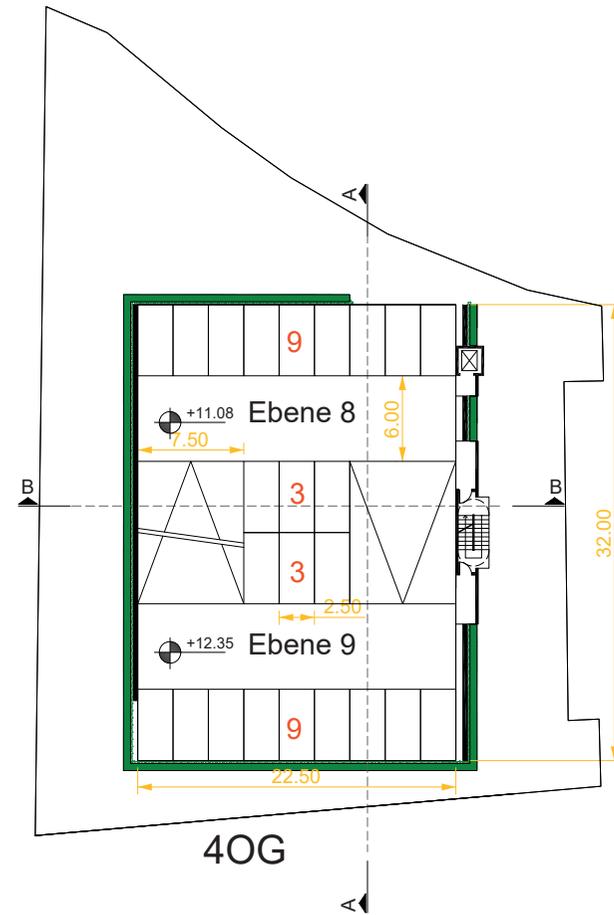


2. OG
Ebene 4 & 5
> 24 Stellplätze



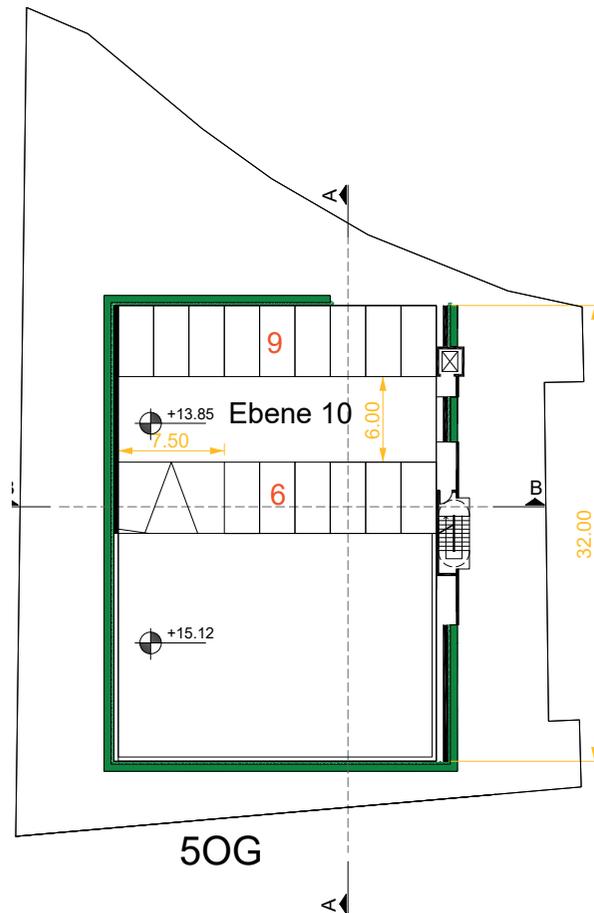


3. OG
Ebene 6 & 7
> 24 Stellplätze



4. OG
Ebene 8 & 9
> 24 Stellplätze





5. OG
 Ebene 10
 > 15 Stellplätze

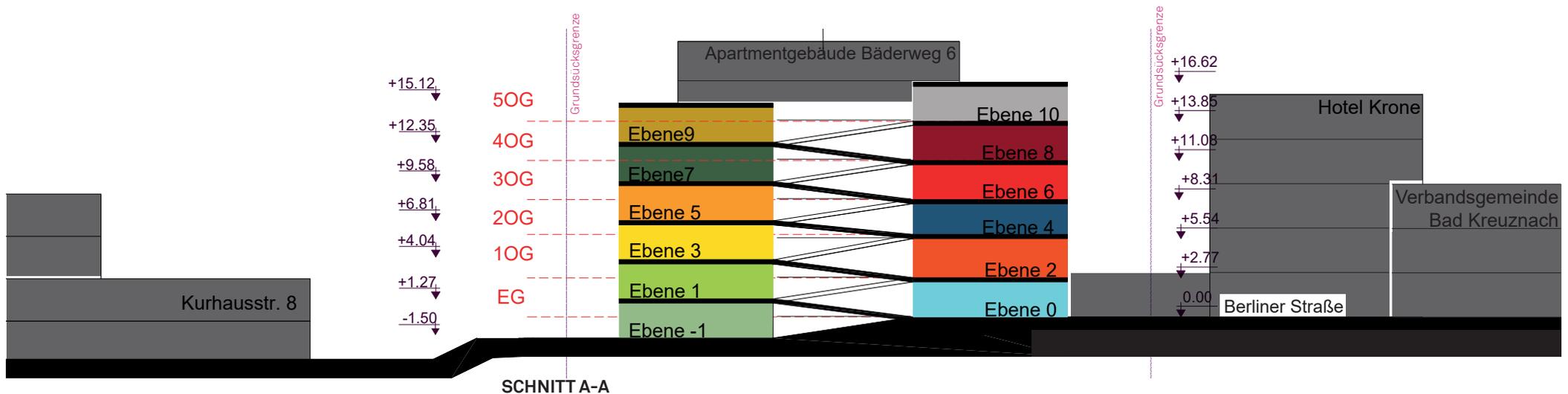
Ebene -1	15	UG
Ebene 0	15	EG
Ebene 1	12	EG
Ebene 2	12	10G
Ebene 3	12	10G
Ebene 4	12	20G
Ebene 5	12	20G
Ebene 6	12	30G
Ebene 7	12	30G
Ebene 8	12	40G
Ebene 9	12	40G
Ebene 10	15	50G

TOTAL Stpl

Mobil Hub 153

Ges. Bedarf 144

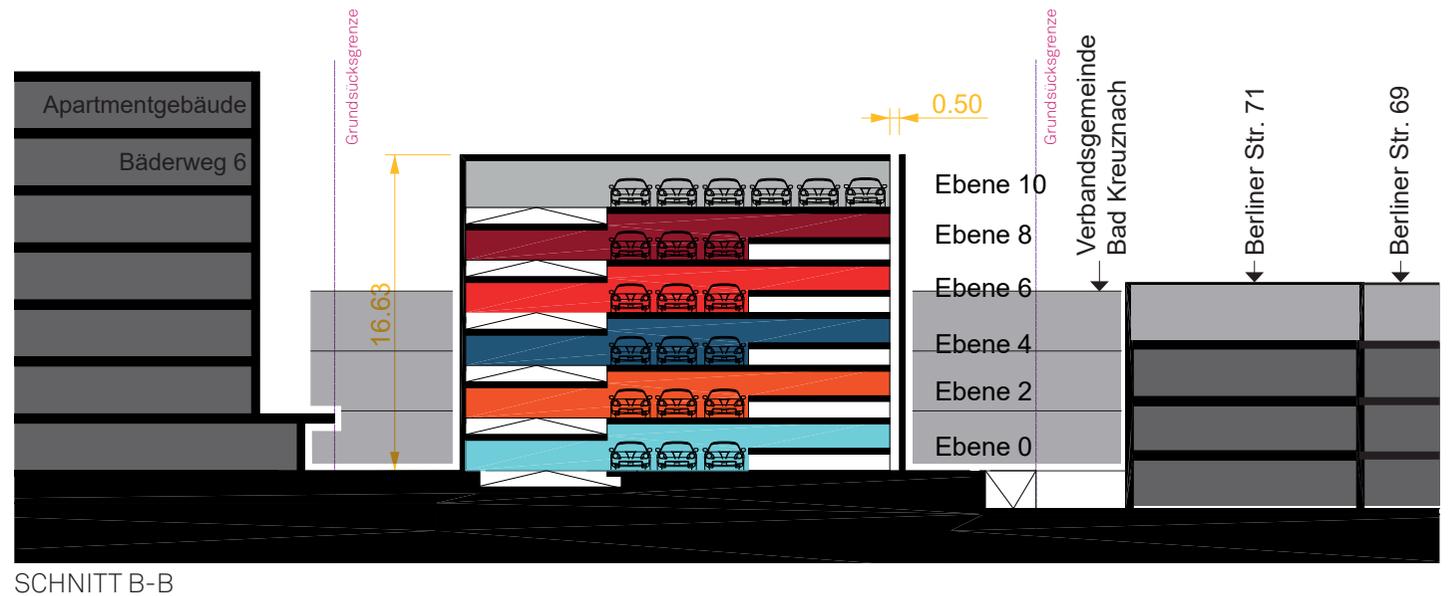




Ebene -1	15	UG
Ebene 0	15	EG
Ebene 1	12	
Ebene 2	12	10G
Ebene 3	12	
Ebene 4	12	20G
Ebene 5	12	
Ebene 6	12	30G
Ebene 7	12	
Ebene 8	12	40G
Ebene 9	12	
Ebene 10	15	50G

TOTAL Stpl
 Mobil Hub 153

Ges. Bedarf 144



Wohnen							
Wo	Was	Anzahl WE	Größe BGF-R	Größe WE	Ansatz		Stellplätze Kfz
Kurhausstraße 27 + 29	Townhäuser	4	922,42 m ²	230,61 m ²	1,5	Stpl. pro WE	6
Kurhausstraße 27 + 29	Boarding-Einheiten	14	922,88 m ²	65,92 m ²	1,0	Stpl. pro WE (Boarding-Einheiten = Ferienwohnungen)	14
Kurhausstraße 27 + 29	Wohneinheiten	36	3.961,52 m ²	110,04 m ²	1,5	Stpl. pro WE	54
Kurhausstraße 27 + 29	Penthäuser	2	330,06 m ²	165,03 m ²	1,5	Stpl. pro WE	3
Kurhausstraße 8	gefördertes Wohnen	17	1.293,04 m ²	76,06 m ²			
	davon 1-Zi.WE	9	494,46 m ²	54,94 m ²	1,5	Stpl. pro WE	14
	davon 2-Zi.WE	4	328,14 m ²	82,04 m ²	1,5	Stpl. pro WE	6
	davon 3-Zi.WE	4	470,44 m ²	117,61 m ²	1,5	Stpl. pro WE	6
Wohnen ohne Reduzierung		73	8.722,96 m ²	902,24 m ²		Faktor = 1,41	103
Reduzierungen Wohnen							
5 E-Car-Sharing (1 E-Car-Sharing ersetzt 6 Pkw-Stellplätze)						5 x 6 = 30 Stellplätze für E-Car-Sharing	30
6 Leih-/Lastenfahrräder (2 ersetzen 1 Pkw-Stellplatz)						entfallen	
Reduzierungen Wohnen Gesamt							30
Wohnen mit Reduzierung							Faktor = 1,00
							73

Pflegeeinrichtung							
Kurhausstraße 8	betreutes Wohnen	2	1.360,22 m ²	---	1,5	Stpl. pro WE	3
Kurhausstraße 8	Pflegewohnungen	16	634,19 m ²	---	0,2	Stpl. pro WE	3
Pflegeeinrichtung		18	1.994,41 m²				6

Gewerbe							
Wo	Was	Größe BGF-R	Faktor	Größe für Ansatz	Ansatz		Stellplätze Kfz
Kurhausstraße 27-29	KITA	1.265,22 m ²	---	---	---	45 Kinder (Anzahl Stpl. durch Stadt vorgegeben)	10
Kurhausstraße 27-29	Nahversorger	405,27 m ²	VKF = 80 % BGF	324,22 m ²	40 m ²	1 Stpl je 40 m ² VKF (Wert durch Stadt festgelegt) (3.1)	8
Kurhausstraße 8	Café	204,23 m ²	40 % Gastraum	81,69 m ²	12 m ²	1 Stpl pro 6-12 m ² Gastraum -> MW (6.1)	3
Kurhausstraße 8	Arztpraxen	379,30 m ²	NF = 80 % BGF	303,44 m ²	30 m ²	1 Stpl je 20-30 m ² Nutzfläche (2.2)	5
Kurhausstraße 8	Tagespflege	516,85 m ²	---	30	15	1 Stpl je 8-15 Plätzen, mind. 3 Stpl (1.9)	3
Gewerbe ohne Reduzierung		2.770,87 m ²					29
Reduzierung Gewerbe							
15 % Abzug ÖPNV-Anteil							4
4 Leih-/Lastenfahrräder (2 ersetzen 1 Pkw-Stellplatz)							2
Reduzierungen Gewerbe Gesamt							6
Gewerbe mit Reduzierung							23

Zwischensumme	102
----------------------	------------

Öffentliche Kfz-Stellplätze (zuzüglich)	49
--	-----------

Stellplätze für E-Car-Sharing (zuzüglich)	5
--	----------

Gesamtsumme erforderlicher Kfz-Stellplätze	156
---	------------

Geplante Anzahl öffentlicher Kfz-Stellplätze in der Kurhausstraße (10+2)	12
---	-----------

Erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen im Mobi-Hub	144
---	------------

Aktuell geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen im Mobi-Hub - Stand: 13.05.2022	153
--	------------

Stand Tabelle: 13.05.2022

SAL-QUARTIER
 KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
 BAD MÜNSTER
 STUDIE

Wohnen							
Wo	Was	Anzahl WE	Größe BGF-R	Größe WE	Ansatz		Stellplätze Fahrrad
Kurhausstraße 27 + 29	Townhäuser	4	922,42 m ²	230,61 m ²	3,0	Stpl. pro WE	12
Kurhausstraße 27 + 29	Boarding-Einheiten	14	922,88 m ²	65,92 m ²	2,0	Stpl. pro WE (Boarding-Einheiten = Ferienwohnungen)	28
Kurhausstraße 27 + 29	Wohneinheiten	36	3.961,52 m ²	110,04 m ²	3,0	Stpl. pro WE	108
Kurhausstraße 27 + 29	Penthäuser	2	330,06 m ²	165,03 m ²	3,0	Stpl. pro WE	6
Kurhausstraße 27 + 29		56	6.136,88 m²				154
Kurhausstraße 8	gefördertes Wohnen	17	1.293,04 m ²	76,06 m ²			
	davon 1-Zi.WE	9	494,46 m ²	54,94 m ²	1,0	Stpl. pro WE	9
	davon 2-Zi.WE	4	328,14 m ²	82,04 m ²	2,0	Stpl. pro WE	8
	davon 3-Zi.WE	4	470,44 m ²	117,61 m ²	3,0	Stpl. pro WE	12
Kurhausstraße 8	betreutes Wohnen	24	1.360,22 m ²	---	0,5	Stpl. pro WE	12
Kurhausstraße 8	Pflegewohnungen	16	634,19 m ²	---	0,5	Stpl. pro WE	8
Kurhausstraße 8		57	3.287,45 m²				49
Wohnen Gesamt		113	9.424,33 m²				203

Gewerbe							
Wo	Was	Größe BGF-R	Faktor	Größe für Ansatz	Ansatz		Stellplätze Fahrrad
Kurhausstraße 27-29	KITA	1.265,22 m ²	---	45	10	1 je 10 Kinder (45 Kinder)	5
Kurhausstraße 27-29	Nahversorger	405,27 m ²	VKF = 80 % BGF	324,22 m ²	40 m ²	1 Stpl je 40 m ² VKF (Wert durch Stadt festgelegt) (3.1)	8
Kurhausstraße 8	Café	204,23 m ²	40 % Gastraum	81,69 m ²	12 m ²	1 Stpl pro 6-12 m ² Gastraum -> MW (6.1)	7
Kurhausstraße 8	Arztpraxen	379,30 m ²	NF = 80 % BGF	303,44 m ²	30 m ²	1 Stpl je 20-30 m ² Nutzfläche (2.2)	10
Kurhausstraße 8	Tagespflege	516,85 m ²	0	,00 m ²		1 Stpl je 8-15 Plätzen, mind. 3 Stpl (1.9)	3
Gewerbe Gesamt		2.770,87 m²					33

Gesamtsumme **236**

Basis: Daten Franken Architekten 21.04.2022

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



DER SALZGITTERKRISTALL ALS WEISSES GOLD VON BAD KREUZNACH ALS NAMENSGEBER FÜR DAS SAL-QUARTIER

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



ÜBERTRAGUNG DER SALZKRISTALLE IN EINE DACHLANDSCHAFT ALS SIGNATUR FÜR DAS SAL-QUARTIER

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



LEBENDIGES QUARTIER MIT NUTZUNGSMISCHUNG

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



URBANER PLATZ FÜR ALLE GENERATIONEN

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



VERTIKALE VERLÄNGERUNG DES PARKS

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



LAUBENGANGERSCHLIUSSUNG ZUM DURCHATMEN

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



GEMEINSCHAFTLICHES MITEINANDER

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



FAMILIÄRE ATMOSPHERE

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



ENTSPANNTES PARKEN IM GRÜNEN



ENTSPANNTES PARKEN IM GRÜNEN

SAL-QUARTIER
KURHAUSSTRASSE 8, 27, 29
BAD MÜNSTER
STUDIE

FRANKEN GENERALPLANER GMBH



ENTSPANNTES PARKEN IM GRÜNEN

IMPRINT

VORHABENTRÄGER:

SAL QUARTIER GMBH
FRIEDRICH-EBERT-ANLAGE 11A,
D-63450 HANAU

+49.172.719 3412

SPICKERMANN@DSCC-GROUP.COM
WWW.DSCC-GROUP.COM

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. ALEXANDER SPICKERMANN
AMTSGERICHT HANAU - HRB 98384

ENTWURFSVERFASSER/ COPYRIGHT:

FRANKEN GENERALPLANER GMBH
NIDDASTRASSE 84
D-60329 FRANKFURT/MAIN

+49.69.297 283 0

INFO@FRANKEN-GROUP.COM
WWW.FRANKEN-GROUP.COM

GESCHÄFTSFÜHRER: PROF. BERNHARD FRANKEN
AMTSGERICHT FRANKFURT AM MAIN - HRB 55051
MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER HESSEN