

Stadt Bad Herrenalb

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„NAHVERSORUNGS- ZENTRUM VORDERES DOBELTAL - 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 03.03.2026

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Geltungsbereich
- 4 Bestandteile der 1. Bebauungsplan-Änderung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

2 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
- **Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung**, Erweiterung Nahversorgungszentrum, Flst. 387/1 in Bad Herrenalb, Wald+Corbe, 15. Juli 2024
- **Auswirkungsanalyse** zur Modernisierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums ‚Vorderes Dobeltal‘ in Bad Herrenalb, GMA, Ludwigsburg, den 01.08.2023
- **Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung**, Verkehrsuntersuchung Erweiterung Dobeltal, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, 16.09.2025
- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal – 1. Änderung“, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30. September 2025

3 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Bestandteile der 1. Bebauungsplan-Änderung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal - 1. Änderung“ wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, lediglich

- innerhalb der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, die Verkaufsfläche geändert sowie die Formulierung an die geänderte Rechtslage angepasst,
- innerhalb der Festsetzung der Dachbegrünung, die Maßgaben bzgl. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an die aktuellen fachlichen Anforderungen angepasst,
- sowie in Teilen die überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze, das Leitungsrecht und die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze geändert,

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal“, in Kraft getreten am 29.11.2012, gelten fort.

Änderungen im Textteil sich nachfolgend folgendermaßen kenntlich gemacht:

- *grauer Text* – Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (gelten unverändert fort)
- **roter Text** – ergänzte Textbestandteile
- ~~roter Text durchgestrichen~~ – entfallende Textbestandteile

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 SO 1 - Großflächiger Nahversorgungsmärkte

(§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung ~~eines~~ großflächigen Nahversorgungsmärkte (Vollversorgermärkte).

Im SO 1 ~~ist ein~~ sind großflächiger Lebensmittel-Nahversorgungsmärkte (Vollversorgermärkte) einschließlich ggf. ergänzender ausgelagerter Lebensmittelfachgeschäfte, wie z.B. Bäckerei, Metzgerei, etc. mit insgesamt einer max. Verkaufsfläche (VKZ) von ~~1.550 m²~~ 0,1925 (entspricht 1.953 m² Verkaufsfläche (VK)) ~~und einer Geschossfläche von 2.450 m²~~ zulässig.

Weiterhin im Sondergebiet SO 1 zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Bestimmung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Kassenzone, der Pack- und Entsorgungszone, der Windfang und die Thekenbereiche sowie die Freiverkaufsfläche, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt wird.

Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

Die nachfolgend aufgeführten, gemäß der Sortimentsliste der GMA für Bad Herrenalb (vgl. Anlage 1) zentrenrelevanten Randsortimente im Non-Food-Bereich werden in ihrer Summe auf maximal 10 % der Summe der Verkaufsflächen des Lebensmittel-Nahversorgungsmarkts begrenzt.

- Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Schnittblumen
- zoologischer Bedarf (keine Tiernahrung)
- Bekleidung, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren und Accessoires

- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Geräte der Telekommunikation
- Elektrokleingeräte, Beleuchtungskörper, Leuchten
- Bild- und Tonträger
- Fotowaren
- Uhren, Schmuck
- Optik, Hörgeräte
- Musikinstrumente, Musikalien

A1.2 SO 2 – **Kleinflächiger Großflächige Nahversorgungsmärkte**

(§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung ~~eines nicht~~ großflächigern Nahversorgungsmärkte (Discountmärkte).

Im SO 2 ~~ist ein nicht~~ sind großflächiger Lebensmittel-Nahversorgungsmärkte einschließlich ggf. ergänzender ausgelagerter Lebensmittelfachgeschäfte, wie z.B. Bäckerei, Metzgerei, etc. mit insgesamt einer max. ~~Verkaufsfläche~~ Verkaufsflächenzahl (VKZ) von ~~800-m²~~ 0,1715 (entspricht 1.025 m² Verkaufsfläche (VK)) ~~und einer Geschossfläche von maximal 1.300-m²~~ zulässig.

Weiterhin im Sondergebiet SO 2 zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Bestimmung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Kassenzone, der Pack- und Entsorgungszone, der Windfang und die Thekenbereiche sowie die Freiverkaufsfläche, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt wird.

Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter maßgeblicher Grundstückfläche gem. § 19 BauNVO zulässig sind.

Die nachfolgend aufgeführten, gemäß der Sortimentsliste der GMA für Bad Herrenalb (vgl. Anlage 1) zentrenrelevanten Randsortimente im Non-Food-Bereich werden in ihrer Summe auf maximal 10 % der Summe der Verkaufsflächen des Lebensmittel-Nahversorgungsmarkts begrenzt.

- *Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher*
- *Spielwaren und Bastelartikel*
- *Schnittblumen*
- *zoologischer Bedarf (keine Tiernahrung)*
- *Bekleidung, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren*
- *Schuhe, Lederwaren und Accessoires*
- *Sportbekleidung, Sportgeräte*
- *Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik*
- *Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör*
- *Unterhaltungselektronik, Computer*
- *Geräte der Telekommunikation*
- *Elektrokleingeräte, Beleuchtungskörper, Leuchten*
- *Bild- und Tonträger*
- *Fotowaren*
- *Uhren, Schmuck*
- *Optik, Hörgeräte*
- *Musikinstrumente, Musikalien*

A2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- *Grundflächenzahl*
- *Maximal zulässige Geschossfläche*
- *Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen*

A2.1 **Grundflächenzahl:**

Im SO1 darf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2, u. 3 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

A2.2 **Höhe der baulichen Anlagen:**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und maximalen Firsthöhe (FH_{max}) entsprechend den Planeinschrieben in m.ü.NN. Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern wird an der Oberkante Attika gemessen.

Die Firsthöhe wird am höchsten Punkt des Daches, d.h. am First gemessen.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über der festgelegten Höhe baulicher Anlagen sind zulässig, wenn sie 20 % der Dachfläche nicht überschreiten, eine Höhe von 4,0 m über der Dachfläche nicht überschreiten und wenn sie mindestens 4,0 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

A3 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- a: *abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung*

A4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 **Oberirdische Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

*Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen (ST) zulässig.
(siehe auch: Ziff. A12.2, pz3- Begrünung von Stellplätzen)*

A6 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind überdachte sowie eingehauste Abstellplätze für Einkaufswagen (Boxen) und Fahrradüberdachungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbepylone sind nur auf den im zeichnerischen Teil mit WP gekennzeichneten Flächen zulässig. Im übrigen sind selbständige Werbeanlagen nur in Form von Fahnenmasten zulässig. Die Zahl der zulässigen Fahnenmasten im Plangebiet wird auf maximal 6 begrenzt, die in in zwei Gruppen je 3 Fahnenmasten anzuordnen sind. Selbständige Werbeanlagen müssen zum Fahrbahnrand der Ettlinger Straße einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Ferner sind die straßenrechtlichen Anbauverbote zu beachten.

Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (insbesondere auch eine Trafostation) können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

A7 **Freihalten von Sichtfeldern**

(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfeldern sind Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig. Die festgesetzten Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

A8 **Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen erhält die Zweckbestimmung "Elektrizität".

A9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen unzulässig.

A10 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Ökologischer Schon- und Entwicklungsbereich“.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A11.1 FNL1 – Ufergehölz

Auf der mit FNL1 gekennzeichneten Fläche ist ein geschlossener Gehölzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Dazu ist der Bereich vollflächig (1 Pflanze / 1,5 m²) mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Natürliche Sukzession ist zulässig, sofern aus Gründen der kurzfristigen Uferstabilisierung keine Pflanzungen notwendig sind.

Auf den dargestellten Standorten sind Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können, falls erforderlich um bis zu 4 m verschoben werden.

A11.2 FNL2 – Private Grünfläche -Fettwiese, Feuchtwiese, Nasswiese, Gehölze

Die in diesem Bereich vorhandenen, nach § 30 Abs. 1 BNatSchG geschützten Biotope sind zu erhalten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Die Pflege der Wiesenflächen hat mittels extensiver Beweidung und/oder einer Mahd pro Jahr mit Entfernung des Schnittguts zu erfolgen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Alle Bäume und sonstigen Gehölzflächen sind in gleichem Umfang zu erhalten und bei Ausfall durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Natürliche Sukzession ist zulässig, sofern aus Gründen der kurzfristigen Böschungsstabilisierung keine Pflanzungen notwendig sind.

Auf den dargestellten Standorten sind standortgerechte Bäume (Hochstämme und Stammbüsche) entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Der Stammumfang

zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1m Höhe). Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich um bis zu 4 m verschoben werden.

A11.3 FNL 3 Ergänzung Feuchtwiese

Der gekennzeichnete Bereich zwischen Nasswiese und der Böschung des Dobelbachs ist auf einer Fläche von ca. 500 m² teilweise abzutragen und durch die natürliche Geländeentwässerung wieder zu vernässen. Dazu ist der Oberboden abzuschleifen und der Boden darunter bis zu 1 m tief abzutragen, so dass die bestehende Überhöhung entfernt wird. Anschließend ist der Oberboden wieder anzudecken und durch Heumulchsaat (mit Mähgut von angrenzender Nasswiese) wieder zu begrünen.

Die Pflege der Wiesenflächen hat mittels extensiver Beweidung und/oder einer Mahd pro Jahr mit Entfernung des Schnittguts zu erfolgen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

A11.4 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern mindestens extensiv zu begrünen. ~~Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur zur Eigenversorgung auf maximal einem Drittel der Gesamtdachfläche zulässig.~~

A11.5 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind zur Schonung der nachtaktiven Tierarten ausschließlich Natriumdampflampen und insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen (z.B. Planflächenstrahler) zu verwenden. Für Werbeanlagen ist nur insektenschonende Beleuchtung zulässig.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A12.1 Pflanzbindung

pb 1 Pflanzbindung 1 – Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

pb 2 Pflanzbindung 2 – Wiesenböschung

Die vorhandene Wiesenböschung (Magerwiese) ist als solche zu erhalten oder wiederherzustellen. Das Befahren der Flächen sowie Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen (vgl. Ziff. B3 Werbeanlagen) sind in den pb2-Flächen unzulässig

A12.2 Anpflanzungsverpflichtung

Die als Anpflanzungsverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. (die Pflanzliste für die Pflanzzwänge (pz) ist im Anhang tabellarisch zusammengefasst).

pz1: Wiesenböschung

Die mit pz1 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenböschung anzulegen und als solche zu erhalten. Natürliche Sukzession ist zulässig, sofern aus Gründen der kurzfristigen Böschungsstabilisierung keine Pflanzungen notwendig sind. Das Befahren der Flächen sowie Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Verteilerschränke der Versorgungsunternehmen und Werbeanlagen (vgl. Ziff. B3 Werbeanlagen) sind in den pz1-Flächen unzulässig.

pz2: Einzelbäume

Auf den dargestellten Standorten sind Laubbäume entsprechend Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können, falls erforderlich um bis zu 4 m verschoben werden.

pz3: Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 10 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. (Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang). Ein geschützter Wurzelbereich von 4 qm Fläche muss gewährleistet sein. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, ist der Wurzelbereich mit befahrbaren Baumscheiben zu versehen und ein geeigneter mechanischer Anprallschutz zur Vermeidung von Verletzungen oder Beschädigungen des Baumstammes anzubringen. Die Bäume aus dem pz 2 sind nicht anrechenbar

Pz4: Begrünung von Stützmauern

Stützmauern im Zusammenhang mit dem Böschungs- und Hangbereich zur Rotensoler Straße sind durch selbstklimmende Kletterpflanzen zu begrünen.

Pz5: Begleitgrün Zufahrtsbereich

Auf der mit pz5 gekennzeichneten Fläche ist ein geschlossener Gehölzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Dazu ist der Bereich vollflächig (1 Pflanze / 1,5 m²) mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen

Auf den dargestellten Standorten sind Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich um bis zu 4 m verschoben werden.

A13 *Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Leitungsrechten zu belasten:

LR – Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Herrenalb und der Versorgungsunternehmen.

A14 *Höhenlage*

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist die Höhenlage des Geländes auf die geplante Höhenlage der angrenzenden, privaten Verkehrsflächen (Stellplätze Zufahrten) anzuheben. Der bestehende Treppenzugang zum Dobelbach ist zu erhalten.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb:

- *FD/PD: Flachdächer, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer*
- *Dachneigungsbereich 0° bis 15°*

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- *für untergeordnete Dächer, für Dächer von Dachgauben, Vordächer, Dächer von Vorbauten, für untergeordnete Bauteile etc..*

Dachdeckung

Dächer von Gebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern mindestens extensiv zu begrünen. ~~Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur zur Eigenversorgung auf maximal einem Drittel der Gesamtdachfläche zulässig (vgl. auch Ziff. A 11.4)~~

B1.2 **Fassadengestaltung**

Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, und Glas auszuführen. Nicht reflektierende Metallverkleidungen und Fassadenplatten in Holzoptik oder Ähnliche sind ebenfalls zulässig.

B2 *Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen*

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 *Einfriedigungen*

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,50 m von der Vorderkante Bordstein / Rabatte jedoch mind. 1 m vom Fahrbahnrand zurück zu setzen und in blickoffener Form auszuführen. Die Höhe darf bis zu 1,5 m betragen. Einfriedigungen sind in den FNL-Flächen unzulässig.

B2.2 *Oberflächenbelag Zufahrten, Fahrbahnen und Stellplätze*

*Zufahrten und Fahrbahnen auf den privaten Grundstücken sind mittels Asphalt oder Mikrofugenpflaster zu befestigen.
Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Betonpflaster auszuführen.*

B3 *Werbeanlagen*

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Allgemein

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung und für das Produktangebot der Nahversorgungsmärkte zulässig.

Die Ansichtsfläche von Werbeflächen darf 2 m in der Höhe, 5,50m in der Breite und eine Gesamtfläche von 11 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Werbung (wie z.B. Animierte Videowerbung, automatische Wechselschaukästen)

Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 15,00 m zur Rotensoler Straße (Fahrbahnrand) einhalten.

Unselbstständige Werbeanlagen

Je Gebäudefassade ist maximal eine Werbefläche zulässig

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Selbstständige Werbeanlagen (SW)

Selbstständige Werbeanlagen – mit Ausnahme von Werbepylonen (siehe unten) – sind nur in Form von Fahnenmasten zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten und müssen zum Fahrbahnrand der Ettlinger Straße einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Die Zahl der zulässigen Fahnenmasten im Plangebiet wird auf maximal 6 begrenzt, die in zwei Gruppen je 3 Fahnenmasten anzuordnen sind. Im übrigen wird auf die bestehenden straßenrechtlichen Anbauverbote hingewiesen.

Werbepylon (WP)

Werbepylone sind nur auf den im zeichnerischen Teil mit (WP) gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Höhe des Werbepylons (WP) darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nach Ziffer A 2.2 bzw. die maximal zulässige Firsthöhe des kleinflächigen Nahversorgungsmarktes im SO-2 nicht überschreiten. Werbepylone müssen zum Fahrbahnrand der Ettlinger Straße einen Abstand von mindestens 5m einhalten. Auf den Werbepylonen ist Fremdwerbung einschließlich Produktwerbung unzulässig.

B4 *Niederspannungsfreileitungen*

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C HINWEISE

C1 Geländeschnitte, Freiflächengestaltungsplan

Der Bauvorlage sollten als Bestandteil des Lageplanes mindesten zwei Geländeschnitte beigelegt werden, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Der Bauvorlage sollte ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzung beigelegt werden.

C2 Grundwasser- und Heilquellenschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser – und Bodenschutz anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Außenzone des fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiets der Stadt Bad Herrenalb (LFU-Nr. 204 H).

Bei Eingriffen in den Felsuntergrund sind hydrogeologische Einzelbeurteilungen und Abstimmungen mit den Wasserbehörden erforderlich. Bei tieferen Eingriffen in den Untergrund ist daher die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde (LRA Calw) einzuholen.

C3 Denkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art bislang unbekannte archäologische Denkmäler zum Vorschein kommen. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde (z. B. Keramikscherben, Skelettreste, Metallteile) oder Befunde (z. B. Erdverfärbungen von Holzbauten, Mauerreste) entdeckt werden, sind diese umgehend Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Ref. 26 des Regierungspräsidiums Karlsruhe einer Verkürzung diese Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Geltungsbereich sind bisher keine Kulturdenkmäler der Bau- und Kunstdenkmalpflege bekannt. Grundsätzlich wird festgestellt, dass es ausserhalb der bebauten Gebiete neben den archäologischen auch gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG geschützte Objekte (z.B. Klein- und Flurdenkmale, Bildstöcke, Wegkreuze, Grenz-

steine, Kapellen, ältere Brückenanlagen) gibt. Selbst wenn diese Objekte noch nicht in der Denkmalliste erfasst sind, sind sie als Kulturdenkmal zu behandeln, sofern sie entsprechende Eigenschaften besitzen. Ob diese Eigenschaften im mutmaßlichen Einzelfall vorliegen, ist im Bedarfsfall mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu klären. Bauliche Eingriffe im Bereich von Kulturdenkmälern sind immer mit dem Ref. 26 des Regierungspräsidiums Karlsruhe abzustimmen.

C4 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der unbelastete Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

vgl. Hinweis Ziff. C5

C5 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanes liegt der Altstandort Sägewerk Theurer (Objekt Nr. 1006 im Altlastenatlas).

Für die Altlastenverdachtsfläche wurde eine orientierende Untersuchung vorgenommen. (Eine orientierende Erkundung wurde im Mai 2002 von Richard Sand (beratender Geologe) durchgeführt. Auf diese wird verwiesen. „Orientierende Erkundung des Altstandortes Sägewerk Theurer (KIWI-Nr.:01006),“ 28. Mai 2002, Richard Sand Beratender Geologe, Neugrabenweg 73, 66123 Saarbrücken.)

Die Analyseergebnisse zeigten nur gewisse Auffälligkeiten bei den für ein Sägewerk nutzungsspezifische Stoffe wie Bor, Fluorid, Arsen, Chrom, Zink und Quecksilber.

Die Flurstücke Nr. 387/4, 390/2, 586, 583/3, 584, 584/2, 583/4, 387/2, 570 und der Hangbereich von 387/1 werden auf „A“ bewertet und aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden, da hier keine Nutzung durch das Sägewerk stattfand.

Aufgrund der nachgewiesenen geringfügig erhöhten Belastungen mit überwiegend Schwermetallen ist eine uneingeschränkte Nutzung der Flurstücke 1253, 1255, 1256, 387/3, 387/5, 584/1 und 387/1 nicht möglich. Gegen eine Nutzung als Gewerbefläche mit nahezu durchgehender Versiegelung bestehen keine Einwände.

Die Grundstücke werden somit auf „B“ (Neubewertung bei Umnutzung bewertet).

Im Falle einer Umnutzung bzw. zukünftigen Wiederentsiegelung wird eventuell eine Neubewertung erforderlich. Aushubmaßnahmen sind von einem Fachgutachter zu begleiten. Vor Beginn der genannten Maßnahmen ist das Landratsamt Calw zu informieren.“ (Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz)

C6 Geotechnik

*Im Plangebiet stehen junge Talauesedimente, die lokal setzungsempfindlich sein können, sowie quartäre Schotter und Hangschuttmassen an.
Der Baugrund wird vermutlich von Talablagerungen, randlich von Hangschutt und tiefer von Tonsteinen des Rotliegenden gebildet. Der Grundwasserflurabstand ist möglicherweise gering*

Bei umfangreichen Eingriffen in den Untergrund wird eine objektbezogene Baugrundberatung empfohlen, auch im Hinblick auf die Altlastenproblematik (vgl. oben, Ziff. C5)

C7 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C9 Artenrecht

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch erhebliche Störung/ Verschlechterung einer lokalen Population oder der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Anhang-IV-Arten lassen sich vermeiden, wenn die Freimachung des Baufeldes während der Wintermonate erfolgt. Die Baufeldfreimachung ist nur in den Wintermonaten, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

C10 *Entwässerung im Trennsystem*

Für das Einleiten von unverschmutztem bzw. gereinigtem Niederschlagswasser in den Dobelbach ist für jedes Bauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

D

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der Veröffentlichung im Internet § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Bad Herrenalb, den	.....
Klaus Hoffmann, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzen- gruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)	Straßenraum	Gewässer- rand	Freie Land- schaft
Bäume	<i>Acer campestre</i> 'Elsreijk'	Feld-Ahorn	8-10	X		
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30	X		
	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn	10-20	X		
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30		X	X
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20		X	X
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30			X
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	15-20			X
	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen- Hainbuche	15-20	X		
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30			X
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	20-30		X	X
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Diversifolia'	Esche	-20	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche	-20	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Globosa'	Esche	-10	X		
	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westh. Glorie'	Esche	-20	X		
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25			X
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25			X
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15		X	
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30	X		X
	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	8-12	X		
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	10-15		X	X
	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Stadt-Linde	15-20	X		
	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinbl. Winter- Linde	-20	X		
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5	X		
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8	X	X	X
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	2-4		X	X
	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	2-3		X	X
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3-6	X	X	X
	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide			X	X
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Ho- lunder	2-7	X	X	X
	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	2-5		X	X

Quellen: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002
Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter Stand 2001