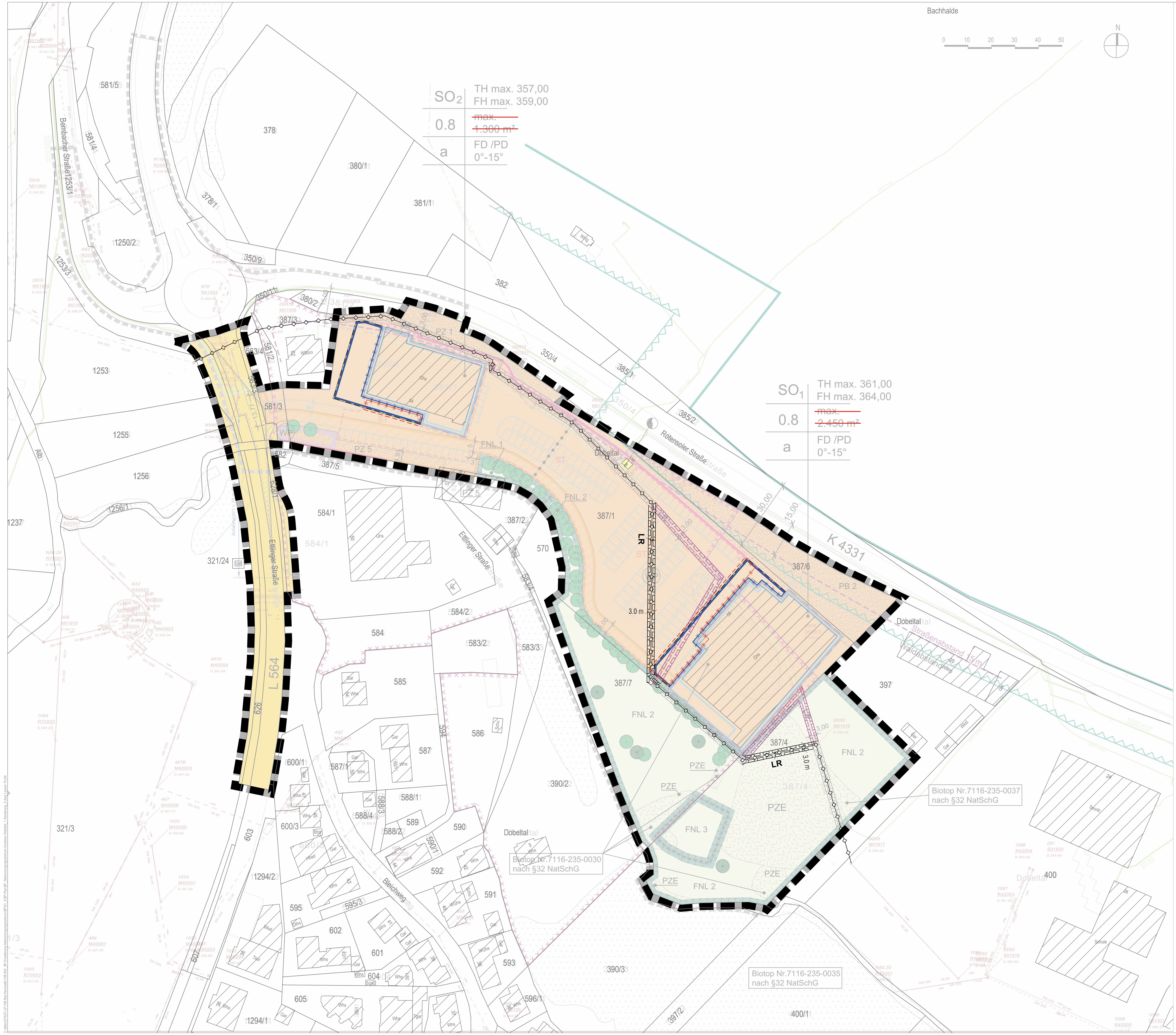

# Zeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

| | |
|---|---|
| $SO_1$ | Sonstiges Sondergebiet<br>großflächige~~r~~ Nahversorgungsmärkte<br>(§ 11 BauNVO, § 1 Abs. 3 BauNVO) |
| $SO_2$ | Sonstiges Sondergebiet<br>~~kleinflächiger~~ großflächige Nahversorgungsmärkte<br>(§ 11 BauNVO, § 1 Abs. 3 BauNVO) |

### Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

| | |
|---|---|
| TH max/ FH max | maximale Traufhöhe / maximale Firsthöhe in m ü. NN<br>(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) |
| 0.8 | Grundflächenzahl<br>(§ 19 BauNVO) |

### Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

| | |
|---|---|
| a | abweichende Bauweise |
| ▭ | überbaubare Grundstücksflächen<br>nicht überbaubare Grundstücksflächen<br>Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |

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

| | |
|---|---|
| 🟨 | Straßenverkehrsfläche |

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

| | |
|---|---|
| 🟨 | Zweckbestimmung Elektrizität |

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

| | |
|---|---|
| ▭ | private Grünfläche |

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

| | |
|---|---|
| 🟩 | FNL 1 : Ufergehölz<br>FNL 2 : Fettwiese, Feuchtwiese, Nasswiese, Gehölze<br>FNL 3 : Ergänzung Feuchtwiese |
| PZE | Sicherung der § 32 Biotope |

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

| | |
|---|---|
| ● | PB 1 : Pflanzbindung 1 - Einzelbäume (siehe Textteil) |
| PB 2 | PB 2 : Pflanzbindung 2 - Wiesenböschung (siehe Textteil) |
| PZ | Fläche mit Pflanzzwang (siehe Textteil)<br>PZ 1 : Pflanzzwang 1, Wiesenböschung<br>PZ 5 : Pflanzzwang 5, Begleitgrün Zufahrtsbereich |
| ● | PZ 2 : Pflanzzwang Einzelbäume (siehe Textteil) |

### Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

| | |
|---|---|
| ▭ | Umgrenzung von Flächen, deren Höhenlage verändert werden muss (siehe Textteil) |

### Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| ▬ ▬ ▬ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| ST | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| LR | Leitungsrecht<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| △△△ | von Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfeld)<br>(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| ● ● ● | Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung<br>(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) |
| × × × × | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
| WP | Umgrenzung von Flächen für Werbepylone<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauNVO) |
| 🟪 | Standort Stützmauer (siehe Textteil)<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauNVO) |

## Örtliche Bauvorschriften

### Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

| | |
|---|---|
| FD / PD | Dachform: Flachdach / Pultdach |
| 0°-15° | Dachneigung |

### Werbeanlagen
(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

| | |
|---|---|
| 🟧 | Fläche, in der Werbeanlagen unzulässig sind |
| WP | Umgrenzung von Flächen für Werbepylone |

### Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| ▬ ▬ ▬ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften |

## Hinweise

| | |
|---|---|
| ▬ | Waldrand gemäß FNP |
| △△△ | Waldabstand<br>(§ 4 Abs. 3 LBO) |
| ▭ | Geplantes Vorhaben (Stand: 13.10.2011)<br>(nachrichtlich) |
| – – – | Straßenabstand 15 m |
| –·–·– | Bestehende Kanalisation |
| ▬ ▬ ▬ | Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vorderes Dobeltal" vom 28.06.2006 |
| ▭ | unverbindliche Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche |
| — | Bestandsleitungen EnBW |

### Kennzeichnung
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

| | |
|---|---|
| × × × | Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerungen und Altstandort)<br>(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) |

### Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| ▨ | Geschütztes Biotop<br>(§ 32 NatSchG) |

### Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| $SO_1$ | TH max.<br>FH max. |
| 0.8 | |
| a | PD 0°-15° |

### Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Baugebiet | maximale Traufhöhe<br>maximale Firsthöhe |
| Grundflächenzahl | ~~maximal zulässige Geschossfläche~~ |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung |

# Zeichenerklärung zur 1. Bebauungsplan-Änderung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| ▬ ▬ ▬ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal - 1. Änderung"<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB)<br>(entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal" in Kraft getreten am 29.11.2012) |
| ☒ | Baugrenze entfällt |
| ▭ | Leitungsrecht entfällt |
| ☒ | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze entfällt |
| — | Festsetzung entfällt |

## Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| ▨ | Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal", in Kraft getreten am 29.11.2012 |

## Hinweise

| | |
|---|---|
| —◇—◇— | Mischwasserkanal (Bestand) |
| 11.0 m | Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich |
| ▨ | Kataster (Stand 07/2025)<br>(Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0) |

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.

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

Fläche: ca. 2,86 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: ...............
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: ...............
§ 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs durch den Gemeinderat ...............
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der 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

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: ...............
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: ...............
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss des Örtlichen Bauvorschriften: ...............
§ 74 Abs.1 u. 7 LBO mit § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (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

Maßstab im Original: 1:750
Planformat im Original: 970 x 594 mm
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM

N

# Stadt
# BAD HERRENALB
## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
## "Nahversorgungszentrum Vorderes Dobeltal - 1. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Entwurf vom 03.03.2026

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER
**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de