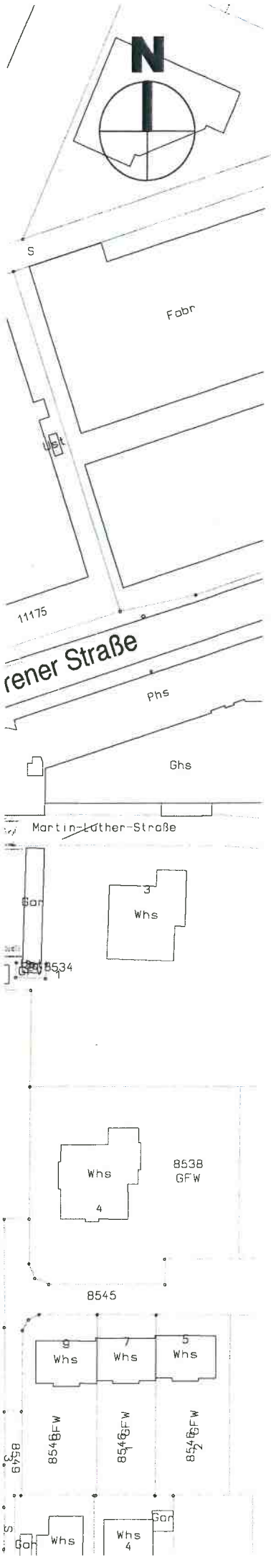
Bebauungsplan "Breite Seite 5. Änderung"
(im Parallel-Verfahren)
Anlage zur Vorlage Nr.
B 292
BAB A6
Dührener Straße
Martin-Luther-Str.
Geh- und Radweg
EINFAHRT
AUSFAHRT
40.0 m
40 m Abstandsfläche von BAB
SO
0.6
a
h = 10,0(15,0)m
pfg / pfb
Ottental
Straßenland
Erste Lärmschutzwand
nachrichtlich: Fahrstreifen BAB neu
ehemalige
Autobahn
Anschlussstelle
Städt. Grünanlage
Sandbuckel
Weg
Gar
Whs
GFW
Bpl
Ant
GFHW
Wkst
Büro
Ghs
GFGI
159.9
160.4
159.0
169.9



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.3 BauNVO)

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

Baugrenze

6. Verkehrsflächen §9 BauNVO

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier : Geh- und Radweg

Strassenverkehrsflächen
hier : Grünfläche als Bestandteil der öff. Verkehrsfläche

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

private Grünfläche §9 Abs. 1 Nr 15 BauGB

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Erhalt: Bäume

Erhalt: Sträucher

Anpflanzen Bäume

Anpflanzen Sträucher

pfb1 - Erhalt von Hecken und Einzelbäumen entlang des Radweges

pfb2 - Erhalt einer Wiesenfläche

pfb2 Schilfröhricht neu

pfb3 - Erhalt eines Feldgehölzes

pfb4 - Erhalt einer Baumhecke an der ehemaligen Autobahnauffahrt

Pflanzgebote - öffentliche Grünflächen

pfg1 - Gestaltung der Verkehrsgrünflächen

Pflanzgebote - private Grünflächen

pfg2 - Gestaltung der Böschungen zur Autobahn

pfg3 - Offener Graben und Baumreihen entlang des Radweges

pfg4 - Überbaubare Flächen

pfg5 - Baumreihe in Grünfläche

pfg6 - Baumwiese und Feldgehölz im Osten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterungen , Hinweise und Übernahmen

SO	--
0.4	9.0
a	pfg

Art der Nutzung | Volgeschosse
Grundflächenzahl | max. Höhe der baul. Anlagen
Bauweise | Pflanzgebote

Retentionsfläche

Tümpel mit Ufer- Schilfröhricht

Gesetzlich geschützte Biotope nach §32 Naturschutzgesetz B.-W.
Abgrenzungen übernom. aus LUBW - "Umwelt-Datenbanken u.-Karten online"
http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de und modifiziert entsprechend der tatsächlichen Situation im Gelände

Höhenlinien Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2 Zulässig sind Büro-, Verwaltungs- und Gastätt
zugehörige Nebenanlagen; insbesondere ein Py
Grundstücksfläche im Abstand von min. 90 m vo
Anlagen (s. Ziff. II 2.4)

1.3 Zulässig sind zwei Wohnungen mit zusammen
Betriebsleiter, die de

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1

2.1 Zulässige Grundfläche (§16 Abs.2 Nr. 1, § 19 Bs

2.1.1 Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) vor

2.1.2 Abweichende Festsetzung zur Überschreitung d
Grundflächen von Stellplätzen (§19 Abs.4, Satz
Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrte
überschritten werden.

3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 N

3.1.1 Als Erdgeschossfußbodenhöhe sind 161,50 ü.N.

3.1.2 Von dieser Quote kann insgesamt oder zu Teile

**4 Bauweise, überbaubare und nicht übe
(§ 9 Abs.1 Nr. 2. BauGB)**

4.1 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO

Festgesetzt ist : abweichende Bauweise (§ 22
Zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in
Längenbeschränkung.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNV

4.2.1 Zulässig ist eine Überbauung innerhalb der im P

4.2.2 Zulässig ist innerhalb der überbaubaren Grundst
insgesamt 2.000 m² Grundfläche und bis zu 8,0
im Jahr ohne Anrechnung auf die GRZ.

5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Ba

5.1.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist au
begrenzt (s. Ziff. 3.1.1 in Verbindung mit Ziff. 3.1

5.1.2 Zulässig ist die Errichtung von Dachteilen, dachü
sowie gebäudebetriebstechnischen Aufbauten b
einer maximalen Höhe von 15,0 m über realisier

5.1.3 Unabhängig von Ziff. 4.1.2 sind zulässig dachüb
Gewinnung von Solarenergie bis zu einer maxir
soweit sie unter keinem der möglichen Betriebs-
Fahrverkehrs auf der angrenzenden Bundesauto

5.1.4 Zulässig ist die Errichtung eines Pylons als Trag
zu 20 m effektiver Höhe über festgesetzter Erdg

6 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S. § 14 Baul
nicht zulässig ; dies mit Ausnahme von :

- Einfriedigungen von Ausstellungs- Lager- und
Metallzäune bis 4,0 m Höhe , sowie Leuchtanla
- Stützmauern und Böschungsbefestigungen bis
2,5 m Höhe .
- Stellplätzen

7 Flächen, die von der Bebauung freizu

Die im Plantell eingetragenen Sichtfelder 3,70 r
Bepflanzung von mehr als 0,6 m Höhe über tiefs
freizuhalten.

8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11BauGB)

8.1 Soweit im Plantell eine Aufteilung der öffentlich
Straßenbegrenzungslinien dargestellt ist, ist dies

8.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
An den im Plantell durch Planzeichen kenntlich g
(Dührener Straße) sind Ein- oder Ausfahrten au
zulässig.

9 Flächen für die Einpassung des Straß

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenu
den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich
sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

10 Flächen für die Regelung des Wassers

In der privaten Grünfläche im Westen des Geltun
festgesetzt zur Retention unverschmutzter Niede
(oder versickert) werden .

11 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 A

11.1 Pflanzbindungen

pfb 1 Erhalt von Hecken und Einzelbäumen entla

Die im Plan gekennzeichneten Hecken /
ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schu
zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bä
bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bode
Traufbereichs sind zu vermeiden.

pfb 2 Erhalt einer Wiesenfläche

Die Wiese ist zu erhalten und extensiv zu
zweimalige Mahd pro Jahr möglich. Der er
gen, das Schnittgut ist abzutransportieren.

Der Tümpel mit umgebendem Röhrichtgür
sagt. Der Graben ist in naturnaher Weise
nordöstlichen Bereich der Fläche in Richtur

Die Integration einer naturnah gestalteb
Wiesenfläche ist möglich.

Entlang des Grabens sind neue Röhri
Planzeichnung anzulegen.

pfb 3 Erhalt von Feldgehölzen

Das im Plan gekennzeichnete Feldgehölz i
entsiegelten Feldweges zu ergänzen. Für
gerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste
Sträucher gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanz
eines gestuften Gehölzrandes mit Krautsau

Eine Pflege erfolgt durch Einzelstamm wei
gem Turnus.

Der dem Baumarkt zugewandte, östliche
Krautsaum auszubilden. Ergänzend sind hi
zenliste 4 zu pflanzen und ein Gras-Kraute
anzusäen.

Zusätzliche Nistmöglichkeiten für Vögel sin

pfb 4 Erhalt einer Baumhecke an der ehemaligen

Die Baumhecke ist zu erhalten und durch