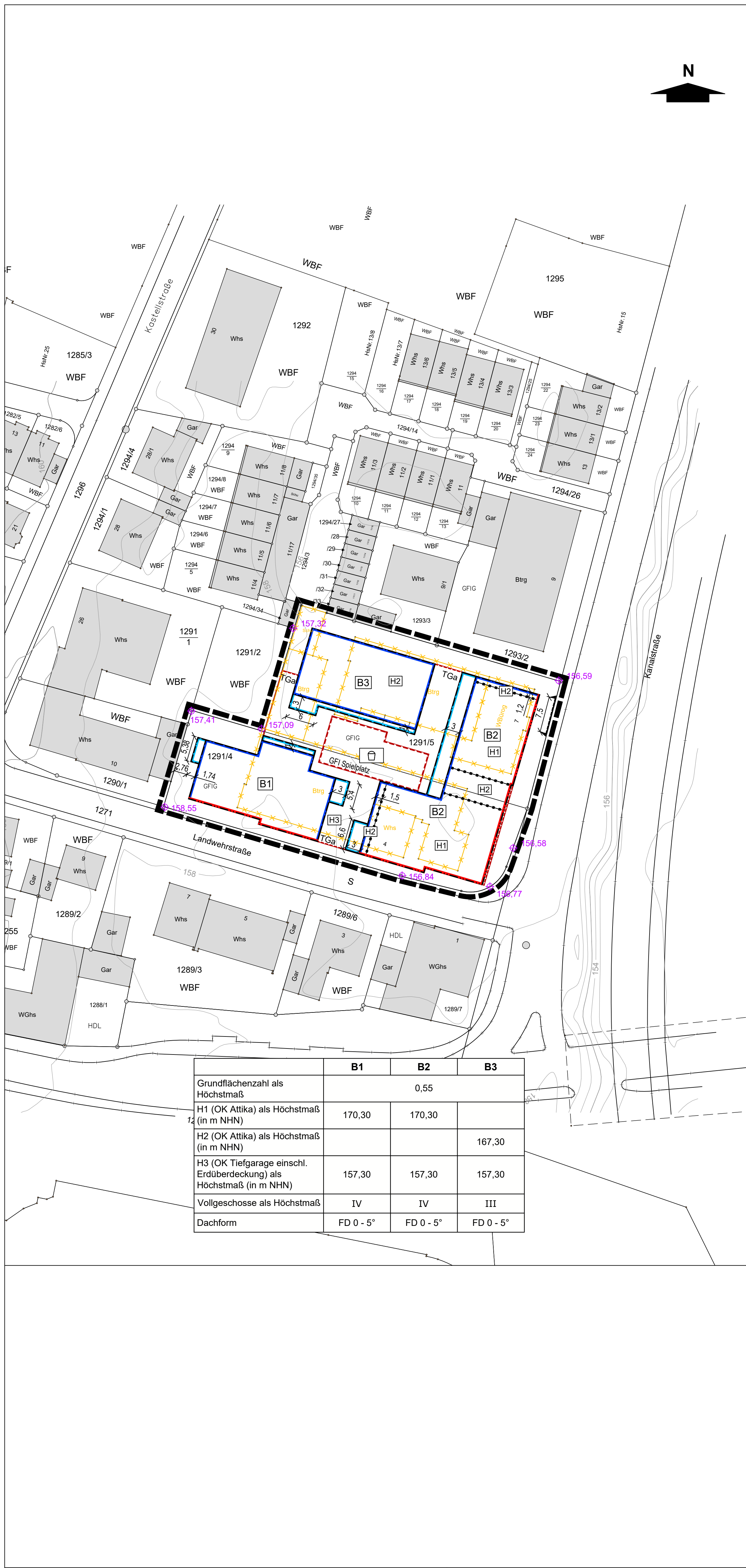




ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

	Wohnbebauung mit zugehöriger Tiefgarage (s. Textteil A.1)	§ 12 (3a) BauGB
0,55	Grundflächenzahl (s. Textteil A.2.1)	§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16, 19 BauNVO
H1	Gebaudehöhe als Höchstmaß (s. Textteil A.2.2)	§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
H2	Gebaudehöhe als Höchstmaß (s. Textteil A.2.2)	§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
H3	Höhe Tiefgarage als Höchstmaß (s. Textteil A.2.2 i. V. m. A.5.2)	§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
IV	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 20 (1) BauNVO
	Baulinie	§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO
	Baugrenze 2	§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO
	Einfahrtbereich	§ 9 (1) 1 BauGB
	Umgrenzung von Gemeinschaftsflächen Spielplatz / Aufenthalt	§ 9 (1) 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen von Tiefgaragen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FD	Flachdach Dachneigung von 0 - 5°	§ 74 (1) Nr. 1 LBO
----	----------------------------------	--------------------

C. HINWEISE

	Gebäudebezeichnung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen	
	Höhenlage Straßenbegrenzung (Angaben in m o NNN)	157,09
	Entfallender Gebäudebestand	

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	siehe Textteil D.	§ 9 (6) und (6a) BauGB
--	-------------------	------------------------

	B1	B2	B3
Grundflächenzahl als Höchstmaß (in m NNN)	0,55		
H1 (OK Attika) als Höchstmaß (in m NNN)	170,30	170,30	
H2 (OK Attika) als Höchstmaß (in m NNN)			167,30
H3 (OK Tiefgarage einschl. Erdüberdeckung) als Höchstmaß (in m NNN)	157,30	157,30	157,30
Vollgeschosse als Höchstmaß	IV	IV	III
Dachform	FD 0 - 5°	FD 0 - 5°	FD 0 - 5°

TEXTTEIL

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 34/35 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.12.2023, bestehend aus 2 Blättern, der STUDIO SF Simon Fischer & Architekten GmbH aus Mannheim.

Die Bebauungspläne 34/15 und 34/29 sowie die Ortsbauszustellung 1939 werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 34/35 durch diesen aufgehoben und ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. BauNVO)

Allgemein zulässig ist Wohnbebauung mit zugehöriger Tiefgarage. Ausnahmsweise sind Räume zur Kindertagesbetreuung sowie für freie Berufe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Begriffe Teile der Tiefgarage mit einem Substrataufbau von mindestens 0,80 m inklusive Dämmung und Abdichtung sind nur zu 50 % auf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen. Bei der Flächenermittlung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen für Belüftungs- / Belichtungsschächte mit anzurechnen.

2.2 Die Gebäudehöhe wird durch Planeinschrieb in Meter oder Normhöhen-Null (NHN) festgesetzt: - H1 definiert den oberen Außenwandabschluss des obersten Geschosses inklusive Attika als Höchstmaß in den Bereichen B1 und B2. Es ist eine Toleranz von + 0,50 m zulässig.

IV Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in den Bereichen B1 und B2. Es ist eine Toleranz von + 0,50 m zulässig.

Baulinie § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO

Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO

Baugrenze 2 § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO

Einfahrtbereich § 9 (1) 1 BauGB

Umgrenzung von Gemeinschaftsflächen Spielplatz / Aufenthalt § 9 (1) 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen von Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Zur Herstellung von Terrassen und Balkonen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zur Baugrenze 2 überschritten werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen wie bspw. Standorte für Fahrräder oder Müllbehälter, sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig; mehrere Nebenanlagen sind als zusammengefasste Einheit zu errichten.

4.2 Garagen sind nur als Tiefgarage (einschließlich Abstellräume für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen) innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern dies nicht den Festsetzungen gemäß A.2 entgegensteht. Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien mit erforderlichen Belüftungs- / Belichtungsschächten sind zulässig.

4.3 In der Mitte der Quartiersbebauung ist eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Aufenthalt“ zeichnerisch festgesetzt. Die Gemeinschaftsanlage dient als Spielplatz und als Bewegungsfläche der Quartiersbewohner.

Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung entsprechen. Auf die Hinweise C.4 und C.5 wird verwiesen.

5. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

5.1 Die oberste Dachebene der Wohngebäude ist intensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 0,13 m zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt in der Regel nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

5.2 Die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind intensiv und fachgerecht mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m inklusive Dämmung und Abdichtung zu begrünen. Im Bereich von Baumpfzungen sind 12 m Pflanzsubstrat erforderlich; es ist ein Mindestaufbau von 1,20 m auf einer Fläche von mindestens 2,50 m x 2,50 m erforderlich.

Abweichungen sind zulässig in: - Randbereichen entlang der Gebäudeaußenwände mit mindestens 0,80 m Erdüberdeckung - platzartiger Mitte mit mindestens 0,70 m Erdüberdeckung.

5.3 Je angrenzende 200 m Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Vgl. Hinweise Ziffer C.6 Hinweise zur Pflanzenverwendung.

5.4 Im westlichen Randbereich der geplanten Wohnanlage sind in einer Breite von 3 m - mit Ausnahme von Terrassen - Sträucher zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Vgl. Hinweise Ziffer C.6 Hinweise zur Pflanzenverwendung.

Schottergärten und das Einbringen/ Abdecken mit Vliesen oder Folien, welche die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigen, sind unzulässig.

5.5 Naturnähe Wasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf intensiv begrünter Dächern und den begrünter Außenanlagen in der Vegetationsschicht zurückhalten und zu verdunsten. Die Belagsflächen sind wasserdrückstaugig auszuführen oder seitlich in die Grünflächen zu versickern.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen. Der Abfluss von Niederschlagswasser ist auf das zweijährliche Bemessungsergebnis auszurechnen, so dass nur darüber hinausgehende Mengen in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Im Plangebiet ist ein entsprechend ausreichendes Retentionsvolumen für den kontrollierten schadlosen Rückhalt vorzuziehen. Dieses Volumen ist in der Außenanlage topographisch nachzuweisen.

5.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

VM 1 - Nisthilfen für Sperlinge

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei Nisthilfen (Sperlingsklonienhaus) mit jeweils 3 Bruträumen aufzuführen.

VM 2 - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungsbereich interpretiert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

VM 3 - Abrissarbeiten - Schutz von Vögeln

Der Abruch des Gebäudes Kanalstraße 4 darf nur zwischen Mitte August und Anfang März außerhalb der Brutzeit erfolgen. Alternativ sind die Brutstätten unter Anweisung einer ökologischen Baubegleitung vor der Brutperiode zu verschließen, sodass keine Brutnester möglich sind.

VM 4 - Abrissarbeiten - Schutz von Fledermäusen

Der Abruch von Gebäuden darf nur zwischen Mitte August bis Anfang Mitte April erfolgen. Beim Auffüllen von Fledermausnischen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm: Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume des Gebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R_Wges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R_W ges = La - KRaumant mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel mit KRaumant = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüften in allen Bereichen mit nächtlichen Beunruhigungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schalldämmnachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der Schalleitfähigen Untersuchung vom 21. März 2023 des Büros Heine + Jüd, Stuttgart abzulesen, welcher Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Im Tagzeitraum sind im Gutachten in Abbildung 14-2 rot markierte Außenwölbereiche (Balkon/ Terrasse) durch geeignete Maßnahmen (verglasbare Balkone, Wintergärten, etc.) vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu schützen.

7. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossaußenbodenhöhe (Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) EFG mit 157,30 Meter über Normhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Es ist eine Toleranz von ± 0,30 m zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5°.

2. Gestaltung der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig. So weit erforderlich, sind ausnahmsweise entlang der Landwehrstraße folgende Abstützungen zulässig:

- lebende Einfriedung als geschnittene Laubbäume oder - Geländer offener Zaun mit Hinterpflanzung, jeweils mit max. 1,20 m Höhe.

Auf den von der Straßenfläche abgetrennten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Zäune mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zäunfläche oder Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. Die Einfriedungen dürfen zu altlastbedingten Anforderungen, die im Zuge der Neubebauung umzusetzen sind. Hierzu erfolgen Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger.

Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche: AS 2132 (ehem. Metallguss Speckmaier, HB, Böckingen BN 1, HB = Altlast).

Baugewerbliche Einordnungen führen zu altlastbedingten Anforderungen, die im Zuge der Neubebauung umzusetzen sind. Hierzu erfolgen Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger.

Im Bombardierten Bereich und Kampfmittelverdrängungsflächen (HQ Extern) (§ 9 (6) BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem bombardierten Bereich. Die Luftbelastung nach Anhaltspunkten ergeben, die es erforderlich macht, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindlingsverdrängungspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen des Vorhandenseins weiterer Bombardierungsflächen nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher eine flächenhafte Voruntersuchung empfohlen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1597-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Luft/Wasser-Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbebaufahrt führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Kälteanlagen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachschallbeschwerden). Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Kälteanlagen sowie andere wärmeerzeugende Geräte in Außenbereichen (z. B. Lüftungsanlagen) gelten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen entstehen tieffrequenzen Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum störend wirken kann.

Vom Bauherren bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein - auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaft - geeigneter Standort auszuwählen, bei dem die Geräte sind nach dem Stand der Technik zu installieren und u. U. mit einem Schalldämmgehäuse auszustatten.

a) ein qualifizierter Freifachgestaltungsbüro mit Angaben zur Bepflanzung, zu den Belägen und anderen nutzungsspezifischen Gestaltungselementen.

b) eine detaillierte Baubeschreibung mit Material- und Farbgebung bezüglich Dach, Fassade, Fenster, etc. und

c) Schallschutznachweise zur Umsetzung der Festsetzung A.5.6

d) Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 gem. Festsetzung A.5.5 einzureichen.

6. Hinweise zur Pflanzenverwendung

Zur Anpflanzung im Geltungsbereich sind standortgerechte, klimatorientierte Baumarten zu verwenden.

Solfern die Baumbeste aus technischen Gründen nicht an den gewachsenen Erdboden angeschlossen werden können, müssen diese mindestens 1,20 m tief sein und mind. 12 m³ Substrat aufweisen.

Verkartungsgeheuerungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Anleitblatt DIN A4 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Versickerung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Süßwassereintritten in den Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Riggen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, die zur Süß-Lösung in den Gesteinen der Grabfeld-Formation führen können.

Pflanzqualität Straßenanlagen:

- Solitär-Laubbäume, die in ausgewachsenen Zustand mind. 8 m Höhe und 3 m Breite erreichen. Säulenformen sind zulässig. Das Lichtprofil der umliegenden Verkehrsflächen darf nicht beeinträchtigt werden.

- Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe

- 3x verpflanzt, mit Ballen

- Baumbeet mind. 12 m² mit Erdanschuss.

Säulen-Bäume Straßenseiten:

Carpinus betulus 'Lucas' Säulen-Hainbuche 'Lucas'

Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' Säulen-Amerbaum

 Morus nigra Dreiecksgeiger Zierapfel | || Parrotia persica 'Vanessa' | Eisenholzbaum |
Platanus x hispanica 'Trionmia'	Säulenplatan
Prunus sargentii 'Ranchio'	Scharlach-Kirsche
Ulmus 'Columna'	Säulenformige Ulme
alternativ: Liquidambar styraciflua	Amerbaum als Spalier

Pflanzqualität Laubbäume Innenhof:

- Wuchsförmigkeit mindestens als Kleinbäume bzw. Großsträucher, die in ausgewachsenen Zustand mind. 6 m Höhe und 5 m Breite erreichen. Bevorzugt sind Hochstamm- bzw. Schirmformen zu verwenden, die eine Nutzung unterhalb des Kronenbereichs ermöglichen.

- Solitär: 3x verpflanzt, mit Ballen; Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe

- Großstrauch/Stammstück 4 x verpflanzt; Pflanzhöhe mind. 2,5 m

Bäume für Innenhof:

Acer buergerianum Dreizehn-Ahorn

Acer monspessulanum Französischer Ahorn

Acer zoense 'Annas' Zoeseher Ahorn

Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas Kornelkirsche

Cydonia oblonga Quitte

Fraxinus ornus Blumeneiche

Gymnocladus dioica Gewienbaum

Heptacodium miconioides Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch

Koeleruteria paniculata Blasenbaum

Mespilus germanica eiche Mispel

Parrotia persica Eisenholzbaum

Styphnolobium japonicum - sym Sphenora japonica Schnurbaum

Pflanzqualität Eingrünung Westseite:

- Stäucher, mittlere Wuchshöhe mind. 2,5 m

- 3x verpflanzt, mit Ballen bzw. entsprechend fachgerechte Containerware

- Pflanzhöhe mind. 1,25 m

Eingrünung Westseite:

zu mindestens 1/3 aus folgenden einheimischen, standortgerechten Gehölzen

Carpinus betulus Hainbuche geschnitten

Corylus avellana Haselnuss

Cornus mas Kornelkirsche

Hippophae rhamnoides Sanddorn

Ligustrum vulgare 'Lodense' Zwergglutiger 'Lodense'

Rosa gallica Essig-Rose

Rosa pimpinifolia Bibernellrose

Rosa spp. weitere Rosen

Salix purpurea 'Nana' Kugelweide

Salix rosmarinifolia Rosmarinweide

Viburnum opulus 'Stierke' Gefüllter Schneeball

sowie weitere gebietsheimische, standortgerechte, vergleichbare Arten

11. Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) in der jeweils gültigen Fassung besteht für sämtliche Neubauten die Pflicht zur Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen. Näheres ergibt sich aus der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVVP vom 11.10.2021 (GBl. S. 610) in der jeweils gültigen Fassung.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGR vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Ausleitern sowie anthropogenen Auffüllungen mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Solfern die Baumbeste aus technischen Gründen nicht an den gewachsenen Erdboden angeschlossen werden können, müssen diese mindestens 1,20 m tief sein und mind. 12 m³ Substrat aufweisen.

Verkartungsgeheuerungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Anleitblatt DIN A4 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Versickerung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Süßwassereintritten in den Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Riggen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, die zur Süß-Lösung in den Gesteinen der Grabfeld-Formation führen können.

13. Bergbauvermerk

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Verein Mannheim“ und „Fresenius“, die zur Aufschüttung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist die Horizon Immobilien GmbH, Hannover.

In den genannten Bergbauberechtigungen wurde in der Vergangenheit Sole durch Auslaugung der in 150 m Tiefe anstehenden Steinsalzagerstätte des Mittleren Muschelkalks gewonnen. Über die Ausdehnung der Solelagertiefe und damit heute noch verbundene Auswirkungen auf die Tagesoberfläche (Senkungen) lassen sich keine konkreten Aussagen machen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Restsenkungen in Abhängigkeitsbereichen sich in der Größenordnung weniger mm pro Jahr bewegen und damit die bauliche Nutzung der Tagesoberfläche nicht beeinträchtigen.

Sollte zukünftig die Aufschüttung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 H. (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

14. Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtamt, Cäcilienstraße 45 eingesehen werden.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Kulturdenkmal (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG Nr. 2: „Kastell und Kastellvicus“ (2./3.Jhd n.Chr.), vorgeschichtliche und frühmittelalterliche Siedlungen und Befestigungen“. Im Umfeld des Bauvorhabens wurden seit dem frühen 20. Jh. wiederholt bei Baumaßnahmen Funde beigegeben, die der römischen Kastellbesiedlung zugeordnet werden können. Bei Bodengriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Da das Gelände derzeit flächig bebaut bzw. durch Hochfluren versiegelt ist, ist der Erhaltungszustand der darunterliegenden Denkmalsubstanz vorab nicht abzuschätzen.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, liegt das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) an, frühzeitig im Vorfeld von Bodengriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) das Vorgehen mit dem LAD absprechen und diesem ggf. vorhandene Unterlagen wie Baugrunduntersuchungen oder Kellerpläne zur Verfügung zu stellen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgegründeten Arealen bedürfen einer archäologischen Begleitung durch eine archäologische Fachfirma auf Kosten des Planungsträgers. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungs- und Dokumentations in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen soll sich der Bauherr an das Landesamt für Denkmalpflege wenden.

2. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ Extern) (§ 9 (6) BauGB)

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (HWGK) als Hochwassergefahrenfeld (HQ Extern) gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG ausgewiesen.

In Hochwasserrisikogebieten gelten die Regelungen der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes WHG.

Laut § 78b WHG ist für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sicherzustellen, dass:

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG)

- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden, dabei ist die Höhe mög