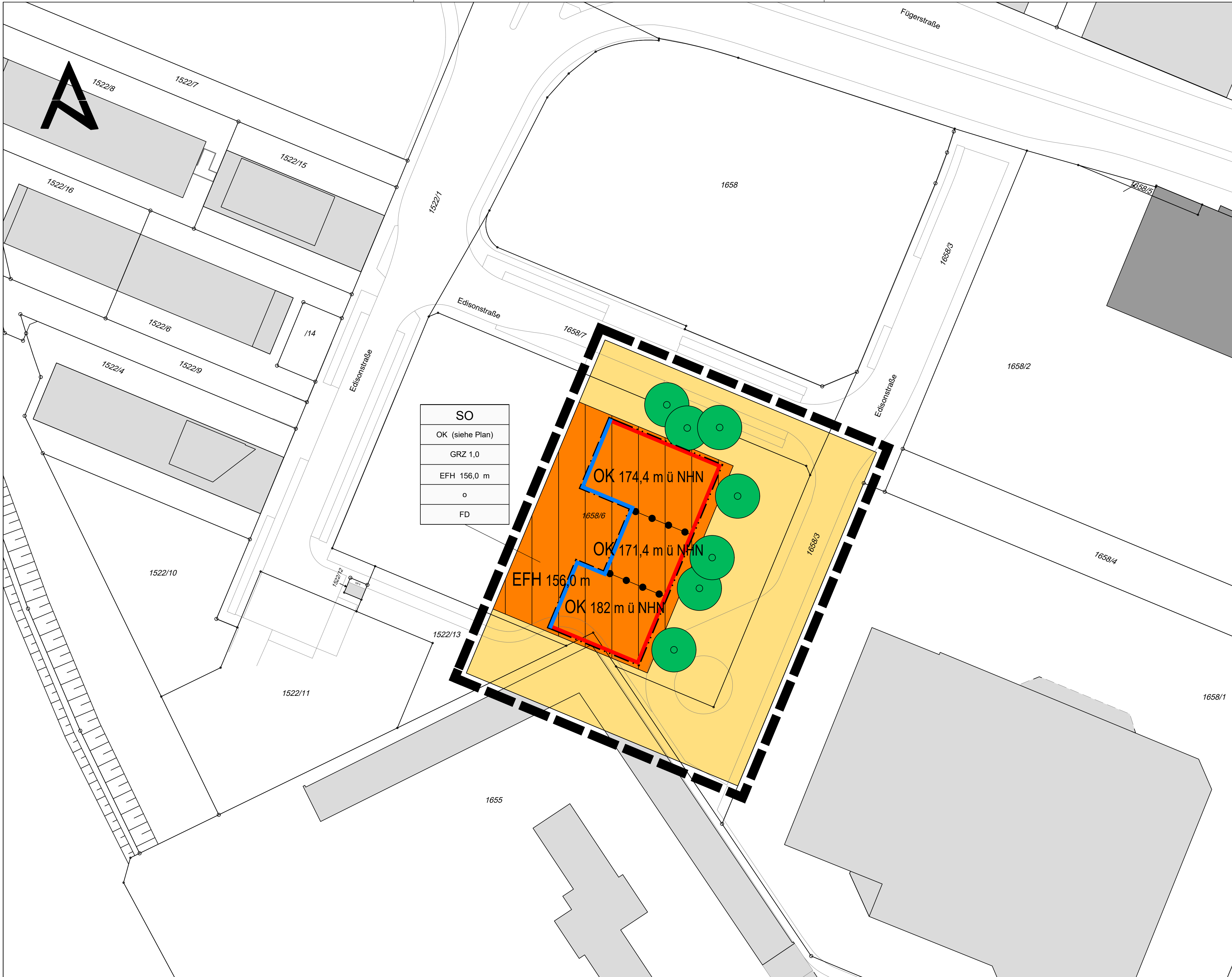




## ZEICHENERKLÄRUNG

| Art der baulichen Nutzung       |                               |                                            |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
|                                 | Sonstiges Sondergebiet        | § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO         |
| Maß der baulichen Nutzung       |                               |                                            |
|                                 | Grundflächenzahl              | § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO |
|                                 | Oberkante, als Höchstmaß      | § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO |
|                                 | Erdgeschossfußbodenhöhe       | § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO       |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen |                               |                                            |
|                                 | offene Bauweise               | § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO     |
|                                 | Baulinie                      | § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO     |
|                                 | Baugrenze                     | § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO     |
| Verkehrsflächen                 |                               |                                            |
|                                 | Private Straßenverkehrsfläche | § 9 (1) 11 und (6) BauGB                   |

| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |                                                                                                                              |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                                        | Pflanzgebot Baum                                                                                                             | § 9 (1) 25 a) und (6) BauGB    |
| Sonstige Planzeichen                                                                                                                   |                                                                                                                              |                                |
|                                                                                                                                        | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans                                                                    | § 9 (7) BauGB                  |
|                                                                                                                                        | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO |

## TEXTTEIL

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Zulässig sind:

- Forschungseinrichtungen (z. B. Büros, Projektfächern)
- Start-ups / technologieorientierte Unternehmen
- Innovationszentren / Co-Working-Bereiche
- Verwaltungseinheiten, wenn sie der Forschung oder Entwicklung dienen
- Gastronomische Einrichtungen in untergeordnetem Umfang

- Lager und Logistikflächen
- Einrichtungen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Energie (Energiezentrale)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.2 Die Höhenlage des Gebäudes wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Höhe des Fertigfußbodens definiert. Die EFH ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull (0. NHN) festgesetzt.

2.3 Für die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Höhenwerte maßgebend. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind an der Oberkante Attika / Brüstung zu messen. Die zulässige Gebäudehöhe wird als absolute Höhe über NHN festgesetzt.

2.4 Auf Dachflächen darf die zulässige Gebäudehöhe durch Aufbauten (z.B. durch Treppenhäuser, Überdachungen, technische Anlagen, Geländer, Pergolen zur solaren Energiegewinnung) überschritten werden:

- um bis zu 2,5 m, wenn die Aufbauten nicht mehr als 25% der darunterliegenden Dachflächen überdecken.
- Hiervon ausgenommen sind Trägersysteme (Pergolen) zur solaren Energiegewinnung, welche die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschreiten dürfen.
- Auf den weiteren Flächen um bis zu 1,0 m für Geländer.
- Aufbauten sind zur Straßenseite um mind. 3,0 m von den darunterliegenden Fassaden einzurücken. Ausnahmeweise können geringere Maße zugelassen werden, wenn die Aufbauten max. 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassade einnehmen.

Eine Ausnahme hiervon gilt für Trägersysteme zur solaren Energiegewinnung (Pergolen) und PV-Anlagen sowie für Geländer, welche bis zur Attikakante reichen dürfen

- Windkraftanlagen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen

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

Es gilt die offene Bauweise.

## TEXTTEIL

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt. Untergeschosse dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überschreiten, sofern sie vollständig unter Gelände liegen und der darüberliegende wasserdurchlässige Bodenaufbau (wenn nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zuwegungen etc. genutzt) eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm aufweist.

4.2 Ausnahmeweise zulässig ist die Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen im Sockelbereich des 1. Obergeschosses durch Vordächer um maximal 2,0 m, wenn über Gehwegflächen eine lichte Höhe von mind. 2,5 m gewährleistet ist.

4.3 Das Überschreiten von Baulinien und Baugrenzen durch Be- und Entlüftungöffnungen auf privaten Grundstücksflächen ist ausnahmeweise zulässig, sofern die Auskragung maximal 1,0 m beträgt. Die Anlage darf dabei eine maximale Breite von 2,0 m und eine maximale Länge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Anbringung darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Erdgeschossfußbodenniveau nicht überschreiten.

4.4 Ein Überschreiten von Baulinien und Baugrenzen durch Fassadenbegrünungen und gebäudeintegrierte Photovoltaikmodule bis zu 1,5 m ist zulässig.

#### 5. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 16 BauNVO)

5.1 Im Sondergebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

5.2 Tiefgaragen müssen eine lichte Höhe (Durchfahrthöhe) von mind. 2,2 m aufweisen.

#### 6. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

7.1 Im Sondergebiet ist nur das unbelastete Niederschlagswasser in das Kanalsystem einzuleiten, das dem oberirdischen Gewässer (Neckar) zugeführt wird. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur dezentralen Niederschlags-Rückhaltung in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ pro 100 m² Gebäudegrundfläche für Bewässerungs- und Brauchwassernutzungszwecken zu sammeln. Überläufe an das öffentliche Kanalsystem sind zulässig. Sofern Anlagen auf dem Dach geplant werden, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieht werden (z. B. Klimaanlage, Wärmepumpen etc.) sind Schutzvorkehrungen zu treffen, wenn diese Anlagen nicht vollständig eingehaust werden.

Dachflächen sind vielfältig und fachgerecht zu begrünen. Es ist eine Ansaat aus einer artenreichen und standortgerechten Saatgutmischung mit Kräutern und Gräsern aus regionaler Herkunft und Sedumarten zu verwenden. Die Stärke des durchwurzelbaren, wasserdrainierenden Substrats muss mind. 20 cm betragen. Ausgenommen sind verglaste Dachflächen, Oberlichter und untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer. Dachbegrünung ist auch dort nachzuweisen, wo Flächen zur Gewinnung von solarer Energie genutzt werden. Die Dachbegrünung ist extensiv zu pflegen und dauerhaft als geschlossene Vegetationsfläche zu erhalten.

Der Phosphorgehalt (P) im Dränwasser muss < 10 Mikrogramm / Liter betragen. Die Düngung darf nur phosphorfrei erfolgen. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Vermeidung von Phosphoreinträgen nachzuweisen bzw. sicherzustellen (z.B. Dachsubstrate gem. RAL-Gütesicherung GZ 253, Säulenversuch, Düng-/Pflegekonzept).

Flächen für gemeinschaftliche Dachterrassen sind auf mind. 30% ihrer Fläche zu begrünen, 25% der Dachterrassenflächen sind mit Sträuchern und Stauden auf einer Mindestsubstrathöhe von 45 cm zu bepflanzen. Pro 25 m² Dachterrasse ist ein Baum der 2. oder 3. Kategorie zu pflanzen. Mindestsubstrathöhe 60-80 cm auf einer Grundfläche von 1 x 1 m.

7.2 Im Plangebiet ist auf insektenschonende Beleuchtung zu achten. Es sind daher ausschließlich insektendicht eingehaute Leuchtungskörper zu verwenden. Das Leuchtspektrum muss möglichst wenige Blauanteile enthalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, für öffentliche Beleuchtung ist max. 2.700 Kelvin anzustreben). Ausleuchtungen müssen grundsätzlich von oben nach unten erfolgen. Vermeidbare Lichtemissionen, z.B. durch seitliche oder oberliegende Lichtstreuungen, sind unzulässig.

#### 7.3 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln:

- muss die Baufeldfreimachung in der Vegetationsruhe im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen, Auf § 39 BNatSchG wird verwiesen.

- müssen bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Glasfassaden objektspezifische Maßnahmen zur Minderung des Vogeleitrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B. Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Minimierung der Reflexion). Fachgerechten, auf Dauer angelegten Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. UV-Licht reflektierendes "Vogelschutzglas" ist nicht zulässig.

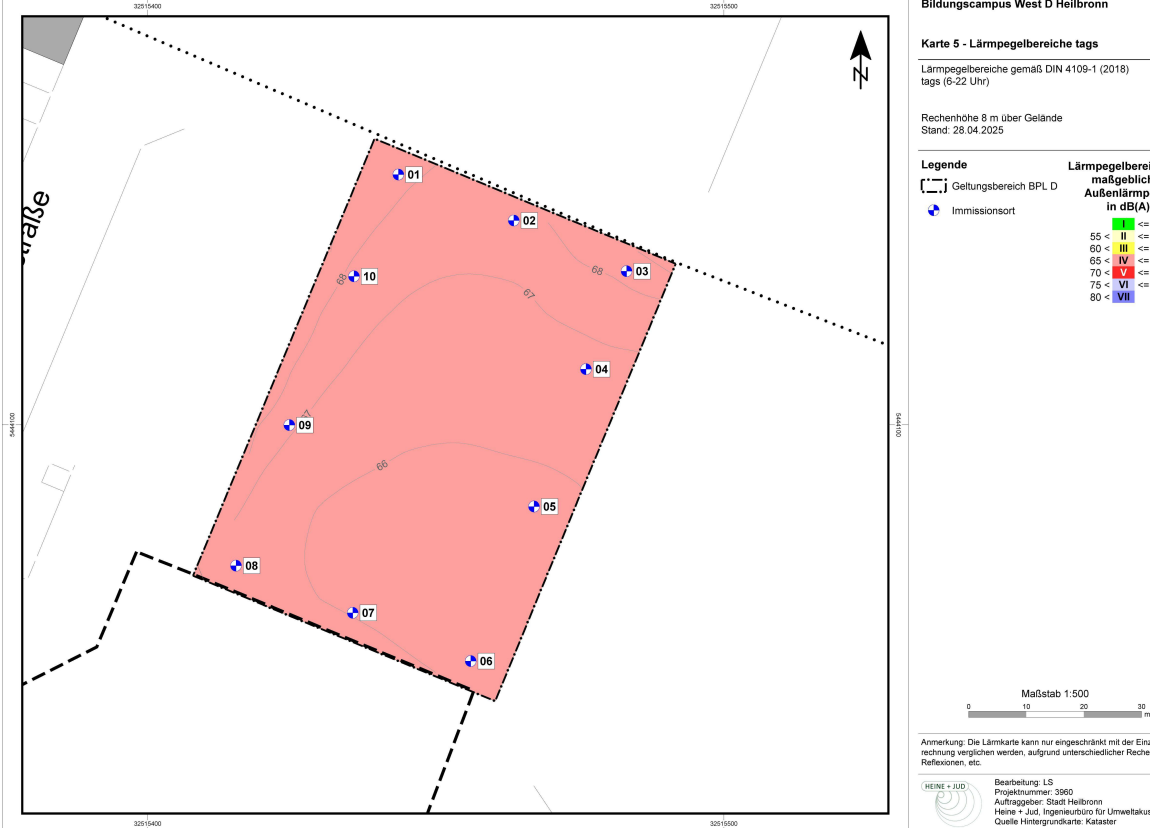
#### 8. Lärmschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2 vom Januar 2018) ausgebildet sein. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der folgend abgebildeten Karte. Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung vom 28.04.2025 des Büros Heine + Jud, Stuttgart.

Ausnahmeweise genügen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Schalldämmmaße niedrigerer Lärmpegelbereiche, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass im Bereich des Bauvorhabens wegen der Abschirmung vorhandener Gebäude oder aufgrund von dauerhaft verringertem Verkehrslärm ein entsprechend niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 besteht.



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (2018) tags (6-22 Uhr)

Quelle: Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik / Hintergrundkarte: Kataster

#### 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 9.1 Allgemeines Pflanzgebot

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte, klimaverträgliche und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes ist ein Baum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden), 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 12 m² Pflanzsubstrat und eine Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen.

##### 9.2 Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen:

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, klimaverträgliche und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität mind. 20-25 cm Stammumfang (in 1 m über dem Boden), 3 x verpflanzt, mit Ballen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 12 m² Pflanzsubstrat und eine Mindesttiefe von 1,5 m aufweisen. Für Bäume in Pflanzflächen unter 12 m² Substrat ist eine künstliche Bewässerung vorzusehen.

Von den Standorten kann abgewichen werden, soweit ein Erfordernis aus Gründen des Brandschutzes nachgewiesen wird. Bei Baumreihen sind nur Verschiebungen auf der Baumachse zulässig. Die Anzahl der Bäume darf nicht unterschritten werden.

##### 9.3 Fassadenbegrünung

Die Fassaden sind an mindestens drei Gebäudeselten fachgerecht und zu mindestens 30 % der jeweiligen Gebäudesite vegetativ zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Pflanzqualität bodengebundene Fassadenbegrünung:

- Rank- oder Kletterpflanzen; standortgerechte, klimaresiliente Arten
- Mind. 1 Pflanze pro 2 lfm Wandlänge
- Wuchshöhe mind. 5,0 m
- Pflanzbeet mind. 2 m² mit mind. 1 m² durchwurzelbarem Substrat pro Pflanze

Pflanzqualität fassadengebundene Vegetationsysteme:

- Gräser, Stauden und/oder Kräuter; standortgerechte, klimaresiliente Arten
- Pflanzgefäße an Tragkonstruktionen mit Wasserspeicher und Überlaufsiccherung oder vertikale Vegetationssystem mit mind. 10 Liter durchwurzelbarem Substrat pro Pflanze

## TEXTTEIL

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Gebäudesockel (Bereich zwischen Geländeoberfläche und EFH) sind in Material und Farbe sowie ohne Vor- bzw. Rücksprünge in die darüberliegende Erdgeschossfassade zu integrieren.

1.2 Kupfer-, zink- und bleihaltige sowie vergleichbare Außenbauteile sind nur mit Beschichtungen zulässig.

1.3 Reflektierende oder fluoreszierende Dachendeckungen, Fassadenmaterialien und Außenfenster sowie großflächige Metallfassaden und dominant kontrastierende Fassadenelemente sind unzulässig.

1.4 Maschinelle Zu- und Abfuhrleistungen sind an den zum öffentlichen Raum zugewandten Gebäudefassaden nicht zulässig.

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

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig und parallel zur Fassade anzubringen. Werbeanlagen dürfen inkl. Trägerkonstruktion die Höhe von 0,8 m und eine Länge von max. 12 m der vom Nutzer in Anspruch genommenen Gebäudebreite nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 15 cm vor die Wandfläche hervortreten. Nur Einzelelemente (Buchstaben oder Signs) sind zulässig.

2.2 Die Bekleben, Anstreichen oder Verdecken von Schaufenster, Fenstern und Türen zu Werbezwecken ist nur bis max. 10% der Fenster- bzw. Türfläche zulässig. Ausnahmen für befristete Handelsaktionen sind für max. 6 Wochen pro Kalenderjahr zulässig.

2.3 Folgende Arten von Werbeanlagen sind unzulässig:

Lichtwerbung mit Blitzlicht, wechselndem oder bewegtem Licht; Werbeanlagen mit rotierender oder bewegter Anschlagsfläche; Werbung mit elektronischen oder akustischen Medien; Werbung mit fluoreszierenden Farben (Tagesleuchtfarben); Werbeanlagen auf und über Dächern, sowie über Gebäudeecken

#### 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht überdachte Freizeitanlagen im Gebäudekomplex sind gärtnerisch anzulegen. Folgende Gestaltungsmaßgaben müssen dabei erfüllt werden:

- Bei der Gestaltung von Gärten (Bepflanzung, Wegebau und bauliche Anlagen) ist grundsätzlich die Schaffung und Förderung günstiger lokaler Klimaverhältnisse und Artenvielfalt zu beachten.

- Wege-, Platz- oder Terrassenflächen sind nur in dauerhaft befestigter Bauart zulässig. Dabei sind vorzugsweise natürliche Baustoffe (z.B. Holz, Naturstein etc. bzw. künstliche mineralische Baustoffe (z.B. Beton, Betonwerksteine, Ziegel etc.) zu verwenden.

- Aluminium und Verbundwerkstoffe (z.B. Faserverzest, Sperrholz, faserverstärkte Kunststoffe, Sandwich-Elemente etc.) sind nicht zulässig. Kunststoffe sind zu vermeiden.

#### 4. Außenantennen

4.1 Sende- und Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen o.ä.) sind an den Außenseiten von Gebäuden nicht zulässig.

4.2 Auf Dächern kann pro Gebäude ausnahmeweise eine Antennenanlage bzw. eine Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden. Der horizontale Abstand zu Außenwänden, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, muss mindestens 6 m betragen.

### C. HINWEISE

1. Dem Bebauungsplan liegen folgende Bestandteile und Gutachten zugrunde:

- Die Begründung vom 11.06.2025
- Der Gestaltungsplan vom 11.06.2025
- Die schalltechnische Untersuchung vom 28.04.2025 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart
- Die lufthygienische Untersuchung vom 19.12.2024 des Ingenieurbüros Matthias Rau „Wind Wasser Umwelt“ und
- die artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 31.05.2023 des Planungsbüros Zieger-Machauer, Altlshheim.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom April 2025 des Planungsbüros iUS Institut für Umweltsuden, Heidelberg

2. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), zugrunde.

3. Das Plangebiet wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern muss gerechnet werden. Um geeignete Überprüfungsmaßnahmen festzulegen wird empfohlen, mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium einen Termin für eine Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

4. Beim Vollzug der Planung können archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verklörung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

5. Gemäß dem Kartenwerk „Der Baugrund von Heilbronn“ ist im Untergrund des Plangebiets mit Auffüllungen und setzungsanfälligen Schottkörnern zu rechnen. Auf DIN 4020, Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke wird hingewiesen.

6. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Fresenius“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Horizon Immobilien GmbH, Hannover. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

7. Im Plangebiet befinden sich altlastverdächtige Flächen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches nicht frei verwertbar ist.

8. Für die Straßenbeleuchtung werden insektenfreundliche Laternen empfohlen. Maßgebend ist die Wahl des Lampengehäuses (Leuchtmittel in das Lampengehäuse eingezogen) und dessen Abstrahlrichtung (nach unten) sowie die Wahl des Leuchtmittels (möglichst kein Blauanteil).

9. Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden und Nebenanlagen sollen aus klimakologischen Gründen möglichst in hellen Belägen/Farbtönen hergestellt werden und die Planungen/Ausführungen entsprechend den Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Albedo-Wert von mind. 0,4 empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen zu verringern. Abweichungen in einzelnen Gebäuden sind zulässig, sofern im Ensemble auf Baufeldenebene angemessene Ausgleiche nachgewiesen werden und die Abweichungen eine Fläche von 25 % nicht überschreiten.

10. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Februar 2023.

11. Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, während der Dienststunden eingesehen werden.

12. Im Plangebiet treten anthropogene Ablagerungen in Form von Aufschüttungen und Auffüllungen auf. Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 136 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatsteinlösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sicherbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

13. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antrieben verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist somit, insbesondere auch in Bezug auf Tiefgaragen und sonstige Unterkellerungen, zu beachten.

## BEBAUUNGSPLAN

09B/34

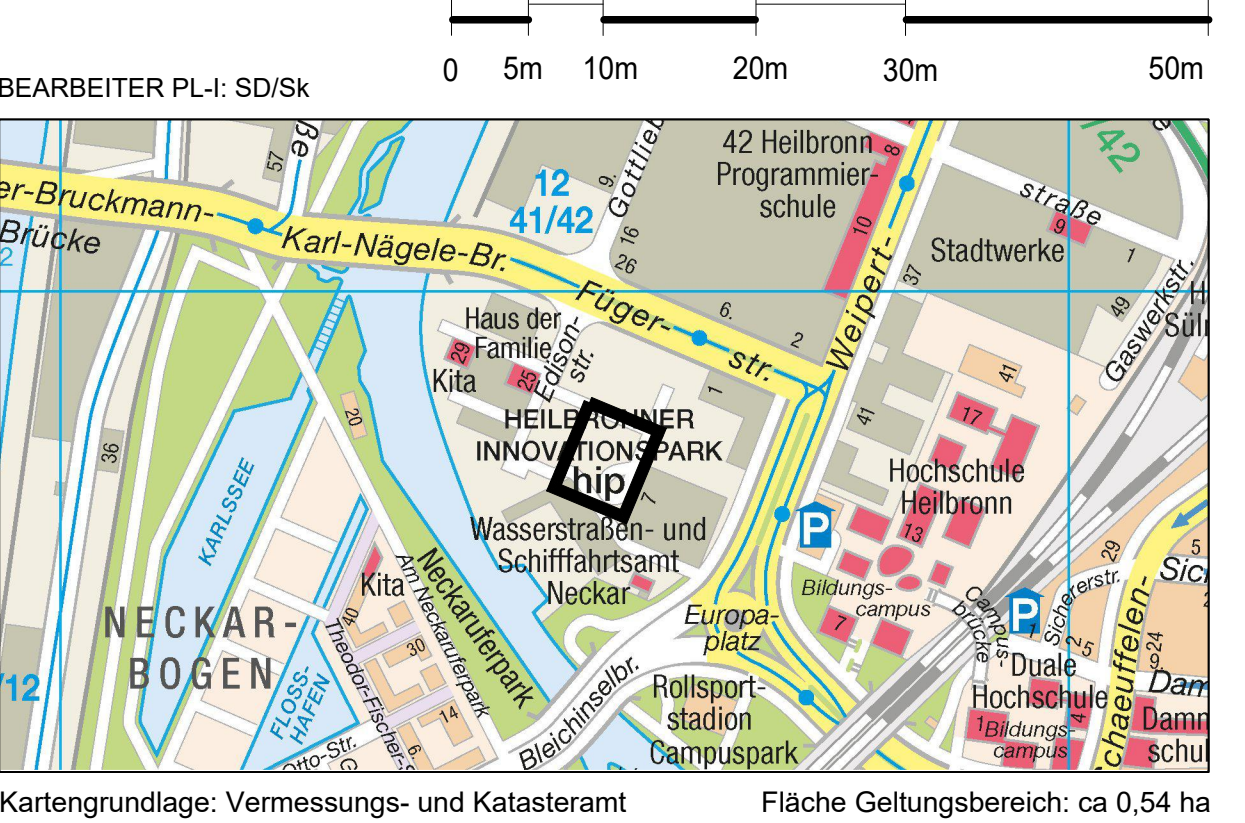
## HEILBRONN

# BILDUNGSCAMPUS WEST

## BAUFELD D

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

LAGEPLAN M 1:500



## UMSCHREIBUNG

Für die Flst. Nr.: 1522/13 (teilw.), 1655 (teilw.), 1658/3 (teilw.), 1658/6 (teilw.), 1658/7 (teilw.)

## ÄNDERUNG

der Bebauungspläne: 09B/13, 09B/20, 09B/4

## VERFAHREN

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gefertigt                  | Heilbronn, den 11.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                            | Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Planungs- und Baurechtsamt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| gez.                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Henschel                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Entwurf                    | Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf in seiner Sitzung am zu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Niederschrift Nr.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                            | Bekanntmachung der Veröffentlichung am                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs vom bis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Satzung                    | Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. |
| Niederschrift Nr.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ausgefertigt               | Heilbronn, den                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                            | Stadt Heilbronn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                            | Bürgermeisteramt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                            | In Vertretung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                            | Ringle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Bürgermeister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rechtskraft                | Bekanntmachung in der Stadtzeilung Nr. am                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                            | Beglaubigt: Heilbronn, den Vermessungs- und Katasteramt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |