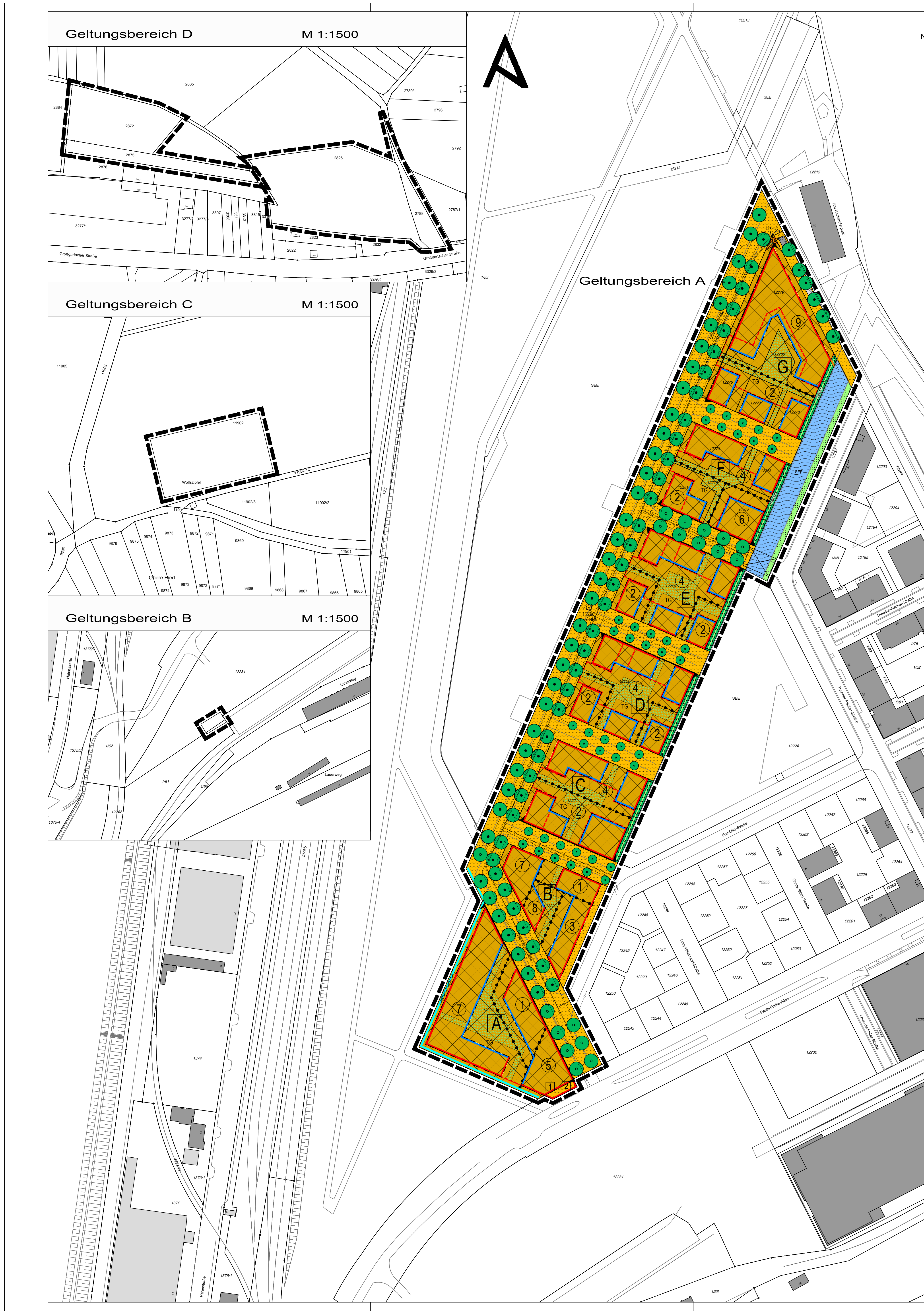


NUTZUNGSSCHABLONE

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
Baugebiet	MU	MU	MU	MU	MU	MU	MU	MU	MU
Höhe baulicher Anlagen	(OK) 17,3 m	OK 17,3 m	(OK) 14,1 m	OK 14,1 m	(OK) 30,1 m	(OK) 30,1 m	(OK) 17,3 m	(OK) 14,1 m	OK 23,5 m
Erdgeschossfußbodenhöhe	EFH 0,0 m	EFH 0,0 - 0,8 m	EFH 0,0 m	EFH 0,0 - 0,8 m	EFH 0,0 m	EFH 0,0 - 0,8 m	EFH 0,0 - 0,8 m	EFH 0,0 - 0,8 m	EFH 0,0 - 0,8 m
Bauweise	a	a	a	a	a	a	a	a	a
Dachform	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

▨	Urbanes Gebiet	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
①	Bezeichnung Teilfläche	

Maß der baulichen Nutzung

OK 14,1 m	Oberkante, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
(OK) 17,3 m	Oberkante, zwingend	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
EFH 0,0 m	Erdgeschossfußbodenhöhe	§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
1 2	Baulinie (siehe Texteil A.4)	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen

🟧	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 und (6) BauGB
⊢----⊣	Einfahrtbereich	§ 9 (1) 4 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—∘—∘—	unterirdisch	§ 9 (1) 13 und (6) BauGB

Grünflächen

🟩	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 und (6) BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

🟦	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 und (6) BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

☐	Maßnahmenfläche Artenschutz	§ 9 (1) 20 und (6) BauGB
●/●	Pflanzgebot Einzelbaum Typ A / Typ B (siehe Textteil A.11)	§ 9 (1) 25 a) und (6) BauGB
●	Pflanzbindung Einzelbaum Typ A	§ 9 (1) 25 b) und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

TG	Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage)	§ 9 (1) 4 und § 22 BauGB § 21a BauNVO
LR	Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (siehe Textteil A.9)	§ 9 (1) 21 und (6) BauGB
155,96 m über NHN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen	
▭	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

Örtliche Bauvorschriften

FD	Flachdach	§ 74 (1) LBO

Hinweise

☒	Brücke
A	Bezeichnung Baublock
—	Amphibienschutzzaun (siehe Texteil A.8.4)
▨	Fläche für Gemeinschaftsanlage "Garten" (siehe Textteil A.2.1)

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Urbanes Gebiet MU (§ 6a i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 In Bauteilen, die sich unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe befinden, sind Wohnnutzungen unzulässig.

1.2 Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

1.3 Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 und 21a BauNVO)

2.1 Zur Berechnung der Grundflächenzahl sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, die sich außerhalb des Baugrundstücks befinden, hinzuzurechnen.

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen „Garten“ sind den jeweils umliegenden und durch die festgesetzten Verkehrsflächen voneinander abgetrennten Baugebieten zugeordnet.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für:

- Baublock A: 0,65
- Baublock B: 0,7
- Baublock C: 0,55
- Baublock D: 0,5
- Baublock E: 0,5
- Baublock F: 0,55
- Baublock G: 0,55

2.3 Für Tiefgaragen einschließlich Zufahrten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,9 zugelassen werden.

2.4 Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die tatsächliche Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Gebäude. Die Höhen baulicher Anlagen sind an der Oberkante der Attika/Brüstung zu messen.

2.5 Innerhalb der Teilflächen 1, 3 und 5 sind die Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauseinheiten in Hausgruppen jeweils ohne Versatz in einheitlichen Höhen einzurichten.

2.6 Auf Dachflächen darf die zulässiger Gebäudehöhe (Z.B. durch Treppenhäuser, Pergolen, Überdachungen, technische Anlagen, Geländer) überschritten werden:

- Um bis zu 2,5 m, wenn die Aufbauten insgesamt nicht mehr als 25 % der darunterliegenden Dachflächen überdecken.
- Aufbauten sind zur Straßenseite um mindestens 3,0 m von den darunterliegenden Fassaden einzurücken.
- Aufbauten an seitlichen bzw. rückwärtigen Fassaden sind um mindestens 1,5 m von den darunterliegenden Fassaden einzurücken. Ausnahmsweise können geringere Maße zugelassen werden, wenn die Aufbauten maximal 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassaden einnehmen.
- Auf den weiteren Flächen um bis zu 1,0 m für Geländer.

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

In der abweichenden Bauweise a gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung. Innerhalb von Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch bei vertikalen Höhenversprüngen keine seitlichen Grenzabstände erforderlich.

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

4.1 Ausnahmeweise zulässig ist die Überschreitung der Baulinien ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone mit bis zu 2 m² Fläche.

4.2 Abweichend von Punkt 4.1 kann an der Westseite der Baublöcke C-G die Überschreitung der Baulinien ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone mit bis zu 6 m² Fläche (max. 1,5 m Tiefe) ausnahmsweise zugelassen werden.

4.3 Baulinien in Block A werden wie folgt festgesetzt: Baulinie 1 gilt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, Baulinie 2 gilt ab dem 2. Obergeschoss.

4.4 Ausnahmsweise zulässig ist das Rückspringen von Baulinien um max. 5 m auf einer Länge von max. 10 m zur Gliederung der Fassaden ab einer Gebäudelänge von 50 m.

4.5 Ausnahmsweise können für oberste Geschosse Einrückungen von Baulinien zugelassen werden. Die Brutto-Grundfläche des obersten Geschosses muss dabei mindestens 75 % der darunterliegenden Geschosse betragen. Ein Zurücktreten ist nur auf maximal 40 % der Länge der jeweils darunterliegenden Fassade zulässig.

4.6 Tiefgaragen in den Blöcken A und B sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinschaftsanlage „Garten“ zulässig. Tiefgaragen in den Blöcken C bis G sind ausschließlich innerhalb der Gemeinschaftsanlage „Garten“ zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten.

5. Abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.1 An seitlichen Außenwänden, die eine Abstandsfläche erfordern und die bis 21 m lang sind, genügt eine Abstandsfläche von 2,5 m.

5.2 Abstandsflächen können auch auf den als Gemeinschaftsanlage „Garten“ festgesetzten Flächen liegen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 16 BauNVO

6.1 Im urbanen Gebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

6.2 Garagengeschosse müssen eine lichte Höhe (Durchfahrtshöhe) von mind. 2,1 m aufweisen.

6.3 Zu- und Abfahrten sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereiche in die Gebäude zu integrieren. Folgende maximale Breiten sind zulässig:

- getrennte Zu- bzw. Abfahrt jeweils maximal 4 m,
- gemeinsame Zu- und Abfahrt maximal 7 m Gesamtbreite.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wasserfläche“.

Innerhalb der Parkanlage sind Wasserflächen zulässig.

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

Maßnahmen

8.1 Dächer sind auf mind. 75 % ihrer Fläche fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Flächen auf Gemeinschaftsterrassen bzw. zur solaren Energiegewinnung können bis zu insgesamt 10 % der Dachfläche auf diese Festsetzung angerechnet werden.

Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm betragen und ist im einschichtigen Aufbau mit rein mineralischem, durchwurzelbarem Substrat herzustellen, zu pflegen und dauerhaft 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, Dünge-/Pflegekonzept.

8.2 Tiefgaragen sowie unterirdische Gebäudeteile sind nach den Vorgaben von Ziffer B.3.1 mit einer intensiven Dachbegrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die flächenhaft wirksame Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen, an Baumstandorten ist mindestens eine 150 cm starke Substratschicht vorzusehen.

8.3 Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Wege- und Platzflächen in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen bzw. seitlich über unversiegelte Flächen zu entwässern. Die Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) ist unzulässig.

8.4 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Wechselkröten:

Bauzeitliche Maßnahmen:

- Installation eines Amphibienschutzzauns um das Plangebiet vor Beginn der Bau-und Erschließungsmaßnahmen, insbesondere zur Nord- und Westseite, ergänzend Auslegen künstlicher Verstecke entlang des Zauns.
- Wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter Verstecken und nachts v.a. auf Wegen im Geltungsbereich sowie versetzen von gefundenen Tieren in den Bereich des Hafenparks.
- Soweit im Rahmen des Bauablaufs möglich, kann anstelle des temporären bauzeitlichen Zauns auch die vorgezogene Herstellung der dauerhaften Schutzeinrichtung erfolgen (siehe „dauerhafte Maßnahmen“)

Dauerhafte Maßnahmen

- Einbau einer dauerhaften, wirksamen und einfach zu unterhaltenden Amphibienabsperreinrichtung. Die Lage der Absperreinrichtung kann Abbildung 5 (S.54) des Umweltberichts vom 31.03.2025 entnommen werden.
- An Wegen aus dem Gebiet nach Norden und Westen muss dies, wo möglich, den Einbau von durch Roste abgedeckten Rinnen einschließen.
- Anlage von Unterschlupfmöglichkeiten (Tagesverstecke) entlang der Absperreinrichtung.
- Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgutachterlich zu begleiten.

8.5 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Mauereidechsen:

- Abfang und Umsetzung von Mauereidechsen-Individuen aus dem gegenständlichen Geltungsbereich in externe Flächen.
- Vermeidung einer Besiedlung durch Anbringung eines bauzeitlichen Reptilienschutzzauns.
- Wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgelegten künstlichen Verstecken und entlang von Zäunen sowie versetzen von gefundenen Tieren in den Bereich des Hafenparks.

8.6 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln:

Bauzeitliche Maßnahmen

- Baufeldfreimachung während der Vegetationsruhe im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Bauwerksbezogene Maßnahmen

- Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Glasfassaden und wänden (z.B. Buswartehäuschen) müssen objektspezifische Maßnahmen zur Minderung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (Z.B. Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Minimierung der Reflexion, Vermeidung freistehender Glasflächen wie Balkonbrüstungen, Lärm- oder Sichtschutzwände und Zäune, Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen, Vermeidung von Eckverglasungen und Tunneln bzw. Durchsichten durch Gebäude, Einsatz von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad). Fachgerechte, auf Dauer angelegte Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Bei baulichen Veränderungen in Uferzonen sind Ausstiege für verunfallte und flugunfähige Vögel und Säugetiere vorzusehen.

8.7 Für gebäudebesiedelnde Vögel sind pro neuem Gebäude 4 Nisthilfen anzubringen:

- Anbringung von 2 Nisthilfen pro Gebäude für die Mehlschwalbe sofern ein Dachüberstand oder ein anderer Überstand den erforderlichen Schutz bietet. Anbringung bevorzugt in mind. 4 m Höhe und Ostexposition. Anbringung eines Kotbretts.
- Anbringung von 2 Mauerseglerkästen in Nord- oder Ostexposition in mind. 5 m Höhe.

Sofern kein (Dach-) Überstand verfügbar ist sind anstelle der Nisthilfen für die Mehlschwalbe eine weitere Nisthilfe für den Mauersegler und ein in geschützter Lage montierter Halbhöhenkasten anzubringen.

Die artgerechte, auf Dauer angelegte Anbringung der Nisthilfen ist im Baugenehmigungsverfahren fachgutachterlich durch eine Detailplanung bzw. eine Umweltbaubegleitung nachzuweisen.

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

Flächen

8.9 Geltungsbereich „A“

Heilbronn, Flurstücke 12217, 12218, 12219, 12220, und 12221: Pflege und Neuentwicklung von 850 m² Blühflächen als Nahrungshabitat für die Vogelarten Stieglitz und Dorngrasmücke.

8.10 Geltungsbereich „B“

Heilbronn, Flurstücke 12231 und 1/61: Anlage und Unterhaltung eines ablassbaren 180-220 m² großen Wechselkröten-Laichgewässers. Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgutachterlich zu begleiten.

8.11 Geltungsbereich „C“

Heilbronn, Flurstück 11902 (Wolfszipfel): Neuschaffung einer Lebensstätte für Mauereidechsen, Größe 5.000 m².

8.12 Geltungsbereich „D“

Heilbronn-Böckingen, Flurstücke 2788 und 2826 (Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zauneidechsen, Größe 9.286 m²

Heilbronn-Böckingen, Flurstücke 2872 und 2875 (ehem. Gärtnerei Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zauneidechsen, Größe 5.401 m²

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

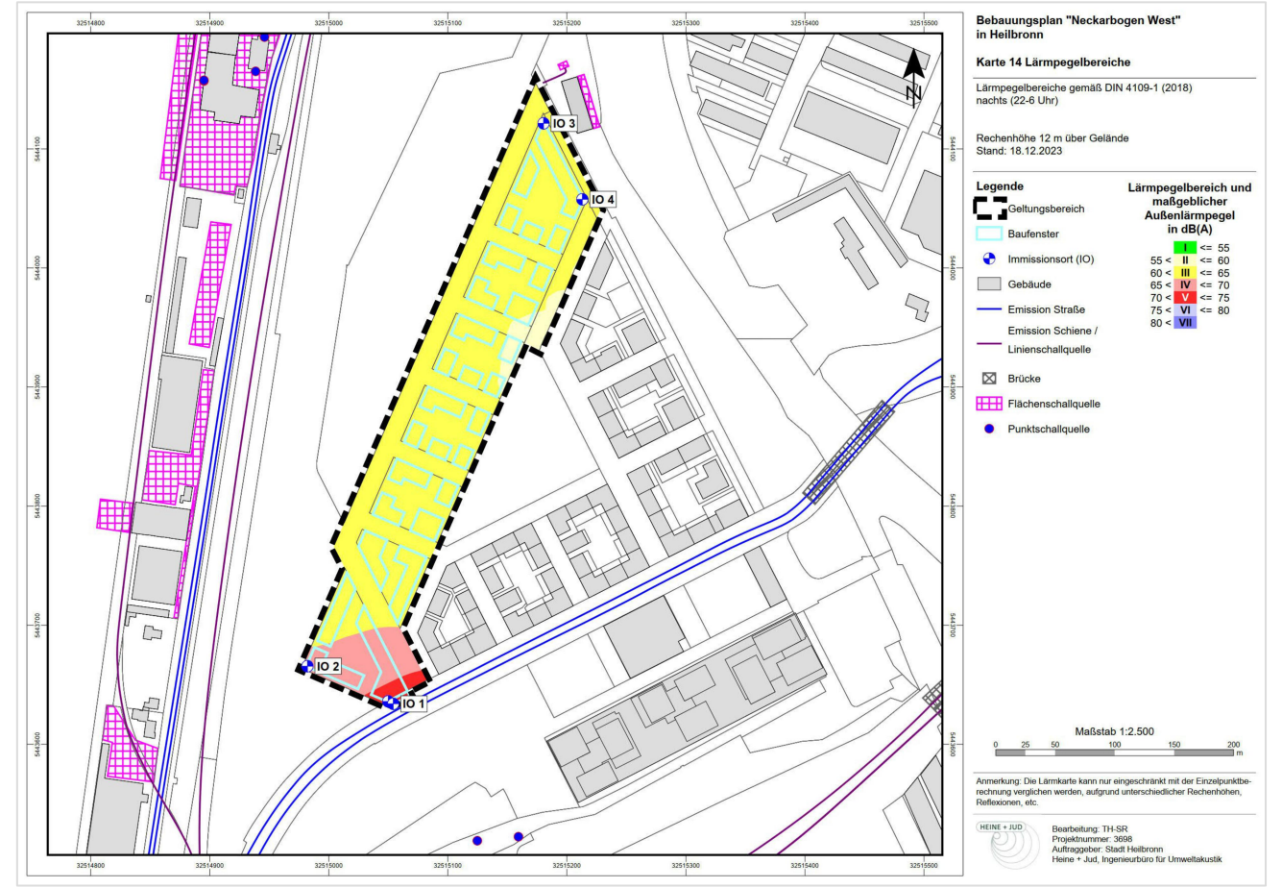
LR: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Sparten Gas und Wasser

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

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2 vom Januar 2018) ausgebildet sein.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der folgend abgebildeten Karte „Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1“ in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung (insbesondere Einzelpunktberechnungen, Anlagen F1, F2) vom 18.12.2023 des Büros Heine + Jud, Stuttgart.



Ausnahmsweise 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 vom dauerhaft verringertem Verkehrslärm ein entsprechend niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 besteht.

10.2 Maschinelle Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit maschinellen Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der Beurteilungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) beträgt. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise kann auf maschinelle Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die Schallschutzanforderungen durch eine andere Lüftungsart (z.B. lärmabgewandte Seite) durch Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

10.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z.B. Loggien/Balkone, Terrassen, Hausgärten sind bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Verglasungen, Schutzwände o.ä. während des Tageszeitraumes (6:00 bis 22:00 Uhr) zu schützen. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 8 auf S. 45 der schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.2023 des Büros Heine + Jud, Stuttgart zu entnehmen.

10.4 Gewerbelärm

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der nächtliche Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse überschritten. In diesem Bereich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 5 auf S. 39 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

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

11.1 Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen:

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte und klimaverträgliche Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität mind. 20-25 cm Stammumfang (in 1 m über dem Boden), 3x verpflanzt, mit Ballen. Pflanzbeetgröße bei gewachsenem Boden mind. 12 m², sowie bei nicht gewachsenem Boden 12 m³. Für Bäume in Pflanzflächen unter 12 m³ ist eine künstliche Bewässerung vorzusehen.

Es sind Baumarten zu verwenden, die in ausgewachsenem Zustand folgende Endgrößen erreichen können:

Typ A: großkronig (Höhe mind. 15 m, Breite mind. 8 m)

Typ B: mittelkronig (Höhe mind. 8 m, Breite mind. 5-8 m)

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

11.2 Anpflanzen von Bäumen im Bereich von Baugebietsflächen:

Innerhalb der als Gemeinschaftsanlage „Garten“ festgesetzten Flächen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und klimaverträglicher Laubbaum gemäß Pflanzqualität und Endgrößen nach A.11.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Erhaltung der Bepflanzung

Die im Lageplan dargestellten Bäume und die gem. 11.2 zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

12. Flächen für Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit es zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist, sind auf den angrenzenden Baugrundstücken unterirdische Fundamente bis zu 0,2 m Breite und 0,5 m Tiefe unentgeltlich zu dulden.

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 darüber liegende Erdgeschossfassade zu integrieren.

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

1.3 Reflektierende oder fluoreszierende Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Außenfenster sind unzulässig.

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

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

2.1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur im Erdgeschoss sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig und parallel zur Fassade anzubringen.

Werbeanlagen dürfen inkl. Trägerkonstruktion die Höhe von 0,6 m und eine Länge von max.2/3 der vom Nutzer in Anspruch genommene Gebäudebreite nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 15 cm vor die Wandfläche hervortreten.

2.2 Ausnahmsweise kann pro Betrieb eine Werbeanlage zugelassen werden, die senkrecht zur Fassade angebracht ist (Ausleger), wenn ihre Werbefläche jeweils maximal 0,8 m² auf Vorder- und Rückseite beträgt. Die Auskragung darf 0,8 m nicht überschreiten und das Ortsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

2.3 Folgende Arten von Werbeanlagen sind unzulässig:

Lichtwerbung mit Blitzlicht, wechselndem oder bewegtem Licht; Werbeanlagen mit rotierender oder bewegter Ansichtsfläche; 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)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Bezug des Gebäudes 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 Artenvielfalten zu beachten.
- Mindestens 60 % der Flächen sind als dauerhaft bepflanzte Fläche (Mindeststärke Substrat: 60 cm) anzulegen. Vorzugsweise sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Eine Abdeckung der Pflanzflächen (Mulchen) mit anorganischen Materialien ist unzulässig.
- Wege-, Platz- oder Terrassenflächen sind nur in dauerhaft befestigter Bauart zulässig. Dabei sind vorzugsweise natürliche Baustoffe (z.B. Holz, Naturstein etc. bzw. künstliche mineralische Bausteine (z.B. Beton, Betonwerksteine, Ziegel etc.) zu verwenden.
- Befestigte Übergänge zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einer Tiefe von 5 m hinter der Baulinie maximal 3 m breit sein. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen) sind davon ausgenommen.
- Geländeveränderungen sind unzulässig. Ausnahmen für Modellierungen im Zusammenhang mit Freiraumgestaltungen (z.B. Hochparterre, Hochbeete etc.) können zugelassen werden.
- Aluminium und Verbundwerkstoffe (z.B. Faserzement, Sperrholz, faserverstärkte Kunststoffe, „Sandwich-Elemente“ etc.) sind nicht zulässig. Kunststoffe sind zu vermeiden.

3.2 Abstellplätze für Müll- und Wertstoffsammelbehälter sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Abstellplätze als gemeinschaftliche Sammelanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. als Gemeinschaftsanlage „Garten“ festgesetzten Flächen nach folgenden Maßgaben zugelassen werden:

- Oberirdische Abstellplätze sind einzuhausen und zu überdachen sowie dauerhaft und vollflächig (Ausnahme Fassadenöffnungen) mit einer Fassadenbegrünung fach- und standortgerecht zu begrünen. Dachbegrünung nach A.8.1 ist erforderlich.

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 ausnahmsweise 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.

5. Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

5.1 Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Die Stellplätze sind in die Hauptgebäude zu integrieren bzw. daran anzugliedern.

5.2 Ausnahmsweise können Fahrrad-Stellplätze als gemeinschaftliche Abstellplätze innerhalb der als Gemeinschaftsanlage „Garten“ festgesetzten Flächen nach folgenden Maßgaben zugelassen werden:

- Eingehauste bzw. überdachte Fahrrad-Stellplätze sind dauerhaft und vollflächig (Ausnahme Fassadenöffnungen) mit einer fach- und standortgerechten Fassadenbegrünung zu begrünen. Dachbegrünung nach A.8.1 ist erforderlich.

6. Stellplatzverpflichtung für KFZ-Stellplätze

In Abweichung zu § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung auf 0,8 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit eingeschränkt. Bei Studentenwohnheimen beträgt der Stellplatzschlüssel 0,2 Stellplätze pro Wohnheimplatz.

C. HINWEISE

1. Dem Bebauungsplan liegen folgende Bestandteile und Gutachten zugrunde:

- die Begründung vom 20.11.2025 mit dem Umweltbericht des Büros IUS Team Ness, Heidelberg vom 19.11.2025,
- der städtebauliche Rahmenplan „Modellprojekt Neckarbogen“ vom 30.10.2013 unter Berücksichtigung der weitergeführten Planungen für den 5. Bauabschnitt Neckarbogen Baufelder A-G
- die schalltechnische Untersuchung vom 18.12.2023 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine & Jud, Stuttgart,
- die artenschutzfachliche Beurteilung mit Maßnahmenkonzept vom Dezember 2023 / April 2024/September 2025 des Büros ATP Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt,
- die Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte im Rahmen der zu beantragenden artenschutzrechtlichen Ausnahme vom April 2025, sowie deren Ergänzung vom November 2025 des Büros ATP,
- die Hinweise zur Pflege der Flächen für Artenschutzmaßnahmen vom November 2025 des Büros ATP,
- die lufthygienische Untersuchung vom 28.07.2014 i.V.m. der Stellungnahme „Auswirkungen veränderter Verkehrszahlen/HBEFA 4.1 auf die Luftschadstoffbelastung im Bereich der Paula-Fuchs-Allee vom 30.06.2020 des Ingenieurbüros Rau, Heilbronn,
- das Klimagutachten vom 30.07.2014 des Ingenieurbüros Rau, Heilbronn

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. 2023 I Nr. 176), zugrunde.

3. Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld zur Bundesgartenschau 2019 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, aus der sich für das gesamte Plangebiet ein Kampfmittelverdacht ergab. Insbesondere mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern muss gerechnet werden.

Im Zuge der Bundesgartenschau 2019 wurde im Plangebiet bereits eine Kampfmittelbeseitigung durchgeführt. Dies kann jedoch auch nach Durchführung dieser Maßnahme nicht als generelle Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Für Baumaßnahmen im Plangebiet können daher ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

4. Denkmalschutz / archäologische Funde

Im Umfeld des Plangebiets wurden Teilstücke römischer Straßen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG entdeckt. Im gesamten Geltungsbereich ist bei Bodeneingriffen mit weiteren archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

5. Ingenieurgeologie

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die Auffüllungen sind möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden, wenn diese zur Sulfat-Lösung in den Gesteinen der Grabfeld-Formation führen können.

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

6. Baugrund sowie Bodeneingriffe in Grundwasser bzw. Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen

Im Planbereich liegen verschiedene sanierte Altlasten und Altablagerungen. Über deren Bearbeitungsstand (Beweisniveau und Handlungsbedarf) und die Ergebnisse des Bodenmanagements kann das Planungs- und Baurechtsamt Abt. Umwelt und Arbeitsschutz- Auskunft erteilen.

Vor dem Beginn von Bauvorhaben, bei denen mit Grundwasseraufschlüssen bzw. mit Eingriffen in Altlasten-/ Altlastenverdachtsflächen zu rechnen ist, wird die frühzeitige Abstimmung/Beteiligung mit der unteren Wasserrechtsbehörde bzw. der Boden- und Altlastenbehörde der Stadt Heilbronn empfohlen.

7. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Bergbauberechtigung „Fresenius“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Horizon Immobilien GmbH, Hannover.

In der genannten Bergbauberechtigung wurde nördlich des Planungsgebietes im Bereich des früheren Werksgeländes der Kali-Chemie AG im Gewann „Wohlgelegen“ Sole durch Auslaugung der in 150 m Tiefe anstehenden „Steinsalzlagerstätte des Mittleren Muschelkalks gewonnen. Über die Ausdehnung der Solungshohlräume und damit heute noch verbundene Einwirkungen auf die Tagesoberfläche (Senkungen) lassen sich keine konkreten Aussagen machen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Restsenkungen in Altsolungsgebieten sich in der Größenordnung weniger Millimeter pro Jahr bewegen und damit die bauliche Nutzung der Tagesoberfläche nicht beeinträchtigen.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld 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 (BGBl. S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

8. Projektentwicklung / Vertragsregelungen

Es ist vorgesehen, dass zwischen den jeweiligen Käufern / Vorhabenträgern und der Stadt Heilbronn Kaufverträge bzw. städtebauliche Verträge abgeschlossen werden, aus denen sich weitere Vorgaben für die Bauvorhaben im Plangebiet ergeben. Insbesondere sollen hierdurch die Regelungen des Gestaltungshandbuchs für den Neckarbogen verbindlich gesichert werden.

9. 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).

10. Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt)

Gebäudefassaden und Nebenanlagen sollten aus klimaökologischen 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. 0,7 empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen zu verringern. Abweichungen in einzelnen Gebäuden sind zulässig, sofern im Ensemble auf Baufeldebene angemessene Ausgleiche nachgewiesen werden und die Abweichungen eine Fläche von 25 % nicht überschreiten.

11. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom April 2025.

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

H|N Heilbronn

BEBAUUNGSPLAN **19/24**

HEILBRONN

NECKARBOGEN WEST

LAGEPLAN M 1:1000

0 10m 20m 40m 60m 100m

Bearbeiter PL-I: Frm/Sk

Peter-Bruckmann-Brücke
Karl-Nägele-Br.
KANALHAFEN
NECKARBOGEN
A
B
Hafenstraße
Wolfszipfel
C
Obere Ried
Öhringer Straße
Außer der Schollenhalde
D
Großgartacher Straße
Wolfsgraben
Im Haseler

Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

Fläche Geltungsbereich A: ca. 4,08 ha
Fläche Geltungsbereich B: ca. 0,02 ha
Fläche Geltungsbereich C: ca. 0,50 ha
Fläche Geltungsbereich D: ca. 1,47 ha

UMSCHREIBUNG

Geltungsbereich A: Flst. Nr.: 1/53 teilw. (Otto-Linne-Straße), 12216 teilw. (Am Neckaruferpark), 12217, 12218, 12219, 12220, 12221, 12222, 12223, 12224 (teilw.), 12230 teilw. (Paula-Fuchs-Allee), 12271, 12272, 12273, 12274, 12275, 12276, 12277, 12278, 12279, 12280

Geltungsbereich B: Flst. Nr.: 1/61 (teilw.), 12231 (teilw.)

Geltungsbereich C: Flst. Nr.: 11902 (teilw.)

Geltungsbereich D: Flst. Nr.: 2788, 2826 (teilw.), 2872 (teilw.), 2875

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 19/1

VERFAHREN

Gefertigt	Heilbronn, den 20.11.2025 Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen. Planungs- und Baurechtsamt gez. Henschel
Entwurf	Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf in seiner Sitzung am zu. Niederschrift Nr. Bekanntmachung der Veröffentlichung am Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs vom bis .
Satzung	Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. BW 2025 Nr. 25), 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 Stadtzeitung Nr. am

Beglaubigt :
Heilbronn, den
Vermessungs- und Katasteramt