

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil A.1.)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
1,8	Geschossflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
0,45	Grundflächenzahl (siehe Textteil A.2.1)	§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO
OK	Maximale Gebäudehöhe (Oberkante) in Meter über NHN (siehe Textteil A.2.2)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (siehe Textteil A.3.)	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
—	Baulinie (siehe Textteil A.4.)	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO
—	Baugrenze (siehe Textteil A.4.)	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

ZEICHENERKLÄRUNG

Anschluss an Verkehrsflächen		
▼	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (siehe Textteil A.6.)	§ 9 (1) 4 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
●	Pflanzgebot Baum (siehe Textteil A.9.)	§ 9 (1) 25 a BauGB
Sonstige Planzeichen		
□	Fläche für Nebenanlagen / Tiefgarage (siehe Textteil A.4.)	§ 9 (1) 4 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
Anforderungen an die Gestaltung		
FD	Zulässige Dachform: Flachdach (siehe Textteil A.7.1 und B.1.)	§ 74 LBO

TEXTTEIL

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10/24 Heilbronn „Westlich Feyerabendstraße“ ist der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros ARS Endemann GmbH, Stuttgart, vom 12.06.2025.

Der bislang geltende Stadtbauplan 10/S2 und die Ortsbausatzung 1939 werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 10/24 Heilbronn „Westlich Feyerabendstraße“ durch diesen aufgehoben und ersetzt.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB (unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) Die festgesetzte GRZ von 0,45 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden, wenn diese zu mindestens 2/3 ihrer nicht überbauten Grundfläche erdüberdeckt und dauerhaft begrünt ist. Die Erdüberdeckung muss mit Ausnahme der Terrassenbereiche mindestens 50 cm an jeder Stelle betragen. Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für andere Nebenanlagen (z.B. Tiefgaragenzufahrt) möglich. (vgl. Textteil A.7.2)

2.2 Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen OK werden als zulässiges Höchstmaß in Meter über NHN gemessen. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante Attika oder Brüstung / Geländehöhe am höchsten Punkt. Überschreitungen für technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen) sind bis zu 1 m zulässig. Weitergehende Überschreitungen können für untergeordnete technische Aufbauten (wie z.B. Antennen oder Schornsteine) zugelassen werden.

Das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nur auf einer Bruttogeschossfläche aufweisen, die maximal 80 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt. Für die übrige Fläche des obersten Geschosses (mindestens 20 %) ist die maximal zulässige Gebäudehöhe um jeweils 2,2 m gegenüber dem festgesetzten Maß zu reduzieren.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) Es gilt die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhausbebauung. Ein Untergeschoss (Tiefgarage) ist, auch wenn es im betreffenden Bereich mehr als 1 m über die Oberkante des Fertiggeländes des angrenzenden Grundstückes ragt, an der Westseite des Plangebiets als einseitiger Grenzbau zulässig, sofern an die Grenzlinie (Brandwand) in maximal gleicher Höhe (Oberkante) angebaut werden kann und Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) In der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen / Tiefgarage sind Nebenanlagen - z.B. zum Abstellen von Fahrrädern, Fußwege etc. sowie Tiefgaragen zulässig, oberirdische Garagen und PKW-Stellplätze jedoch unzulässig. In der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Zufahrten, Zugänge, Kellerlichtschächte (bis zu maximal 1 m über der Baugrenze oder Baulinie) sowie Stellplätze für Abfallbehälter am Abfuhrtag zulässig, andere Nebenanlagen, Garagen und PKW-Stellplätze unzulässig.

- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) 5.1 Untergeschosse (Tiefgaragen), die mehr als 1 m aber maximal 4,5 m über Oberkante Fertiggelände ragen, sind im betreffenden Bereich ohne eigene Abstandsflächen innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig, sofern mit dem Untergeschoss (Tiefgarage) mindestens 5 m Abstand zu anderen Gebäuden eingehalten wird und Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- Nebenanlagen, die dem wettergeschützten Abstellen von Fahrrädern dienen und eine Höhe von maximal 3,2 m über Oberkante Fertiggelände im Mittel haben, sind innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude oder Gebäudeteile ohne eigene Abstandsflächen zulässig, sofern mindestens 4 m Abstand zu diesen eingehalten wird und Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- Auf der Westseite der geplanten Gebäude gilt für die Abstandsfläche ein Maß von 0,25 der Wandhöhe, sofern ein Abstandsflächen-Mindestmaß von 2,5 m jeweils eingehalten wird.

- Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Eine Grundstücksein- und ausfahrt ist nur im festgesetzten Bereich in einer Breite von maximal 7,5 m zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratdicke 13 cm), sofern sie sich nicht um untergeordnete Flächen bis zu 1,5 m Breite, begehbare Dachterrassen oder Dächer von Nebenanlagen handelt.
- Mindestens 10 % der Baugebietsfläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gesteinsschüttungen und nicht durchwurzelbare Folien sind unzulässig.
- Auf den Baugrundstücken sind Fußwege und Zufahrten versickerungsfähig herzustellen, sofern sich nicht um unterbaute Flächen oder mehr als 6 % geneigte Rampen handelt.
- Zur Beleuchtung von Wegen sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zulässig, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben über die Horizontale hinaus verhindert.
- Großflächige Verglasungen (aus Gründen des Schallschutzes) sind mit geeigneten Streifen- oder Punktmarkierungen zu versehen, die das Risiko von Vogelschlag wirksam verhindern können.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen - Lärmeinwirkungsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

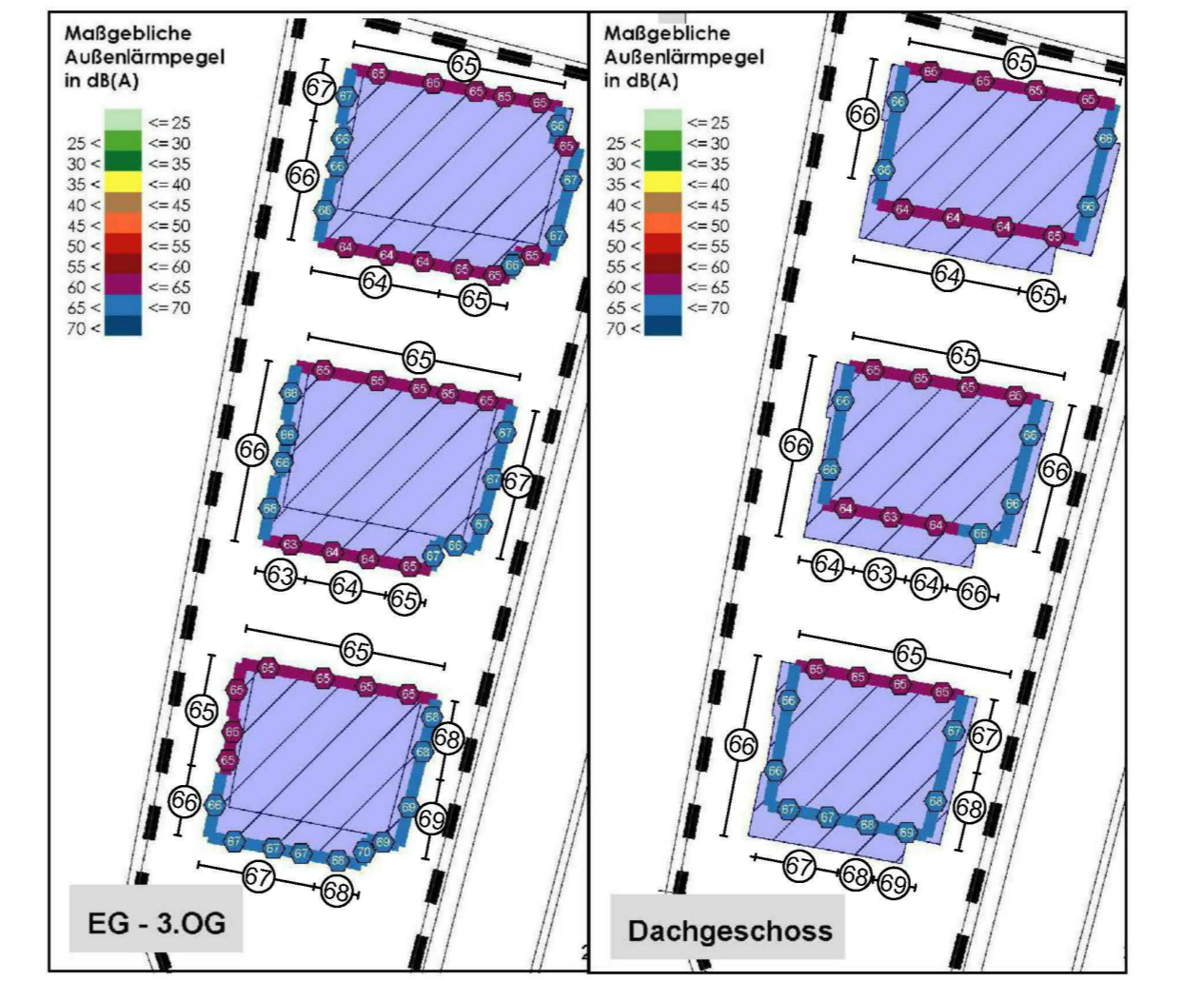
Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109-1 und DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1 und Teil 2“ vom Januar 2018 auszubilden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachfolgenden Grafik.

An Fassadenbereichen, an denen Beurteilungspegel nach der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags oder

TEXTTEIL

49 dB(A) nachts überschritten werden, sind schutzwürdige Räume ausschließlich dann zulässig, wenn eine natürliche Belüftung jeweils von der lärmabgewandten Seite mit Beurteilungspegeln von unter 59 dB(A) tags und unter 49 dB(A) nachts ermöglicht wird. Alternativ sind die anstehenden Beurteilungspegel vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, geschlossene Laubgänge, Prallscheiben oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen auf das genannte Schutzniveau zu reduzieren oder durch besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass in schutzbedürftigen Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 35 dB(A) während der Tageszeit und in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird (jeweils ermittelt nach VDI-Richtlinie 2719 in der Fassung vom August 1987).

An Fassadenbereichen, an denen Beurteilungspegel nach TA Lärm vom Juni 2017 von mehr als 55 dB(A) tags oder kurzzeitige Spitzenpegel von mehr als 60 dB(A) nachts anstehen, sind schutzwürdige Räume ausschließlich dann zulässig, wenn durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen, wie z.B. Festverglasungen (offenbar nur zu Reinigungszwecken), Prallscheiben, verglaste Loggien oder Balkone, Wintergärten (unbeheizt), geschlossene Laubgänge etc., die Anforderungen der TA Lärm vom Juni 2017 eingehalten werden können.



- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit innerhalb von 6 Monaten adäquat zu ersetzen. Die jeweiligen Standorte können um bis zu 5 m in nördliche oder südliche Richtung verschoben werden, wenn ein Abstand von mindestens 5 m zu anderen Bäumen gewahrt wird.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dachform Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen kann von der vorgeschriebenen Dachform „Flachdach“ abgewichen werden.
- Niederschlagswasser Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossene Gebäudegrundfläche einzuleiten und für Bewässerungs- oder Brauchwasserzwecke bereit zu halten. Überläufe an das öffentliche Kanalsystem sind vorzusehen.
- HINWEISE 1. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen die Begründung des Planungs- und Baurechtsamtes vom 12.06.2025 und die Geräuschimmissionsprognose der RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch-Hall, vom 13.06.2023 zugrunde. 2. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zugrunde. 3. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 24.10.2022. 4. Die Satzung und die Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, eingesehen werden. 5. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

- Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets "Neckarsulm (Neckartalau)" (LUBW-Nr. 125.056).
- Bergbauvermerk: Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Heilbronn“ und „Onkel Hans“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigten. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG bzw. das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung 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, BGBl. I S. 1310) würde Schadensersatz nach § 115 ff. BBergG geleistet.
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium Stuttgart hat eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG HEIL115: Neolithische Siedlungsreste verschiedener Zerstelung sowie Siedlungsreste der Urnenfelder- und der Hallstattzeit, außerdem ein neolithisches und urnezeitliches Grabfeld. Seit dem späten 19. Jh. konnten in diesem Areal - auch im Bereich der ehemaligen Hafefabrik - bei Baumaßnahmen wiederholt archäologische Befunde und Funde unterschiedlicher Zerstelung beobachtet und geborgen werden. Bei Bodeneingriffen in durch die vorherige Bebauung ungestörte Flächen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

HIN Heilbronn

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

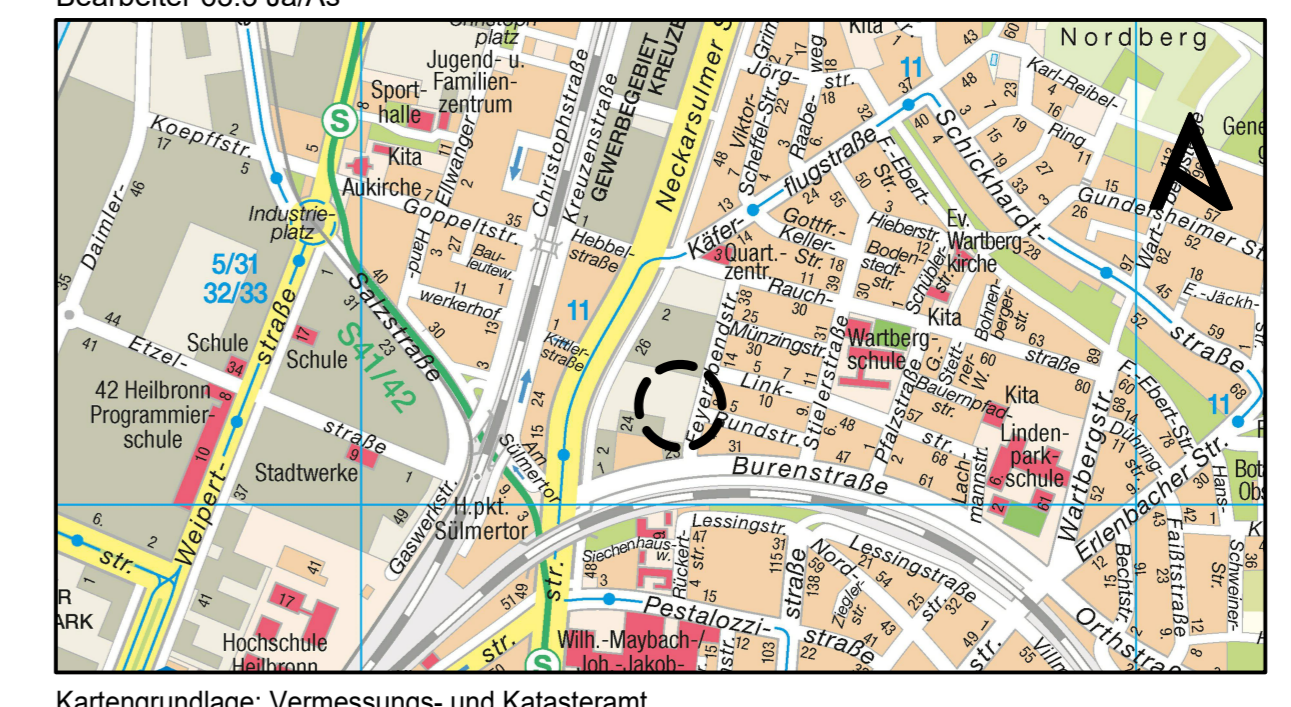
10/24

HEILBRONN

WESTLICH FEYERABENDSTRASSE

LAGEPLAN

M 1 : 500



UMSCHREIBUNG

Flurstück 2788/10

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 10/S2 (Stadtbauplan) sowie Ortsbausatzung 1939

VERFAHREN

Gefertigt	Heilbronn, den 28.11.2025
Entwurf	Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen.
Satzung	Planungs- und Baurechtsamt
	gez. Henschel
Niederschrift Nr.	Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf in seiner Sitzung am zu.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am	Niederschrift Nr.
Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs vom bis	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am
Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a 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 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.	Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs vom bis
Niederschrift Nr.	
Ausgefertigt	Heilbronn, den 28.11.2025 Stadt Heilbronn Bürgermeisteramt in Vertretung
Rechtskraft	Ringle Bürgermeister
	Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. am
	Beglaubigt: Heilbronn, den Vermessungs- und Katasteramt