

Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke 3364 und 3365

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 49A/22, Östlich Kreuzackerstraße

VERFAHREN

Gefertigt	Untergruppenbach, den 07.01.2026
	Für den Inhalt des Bebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
	Käser Ingenieure GmbH + Co. KG Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung
	gez. Herr Dipl.-Ing. Matthias Käser
	Heilbronn, den 07.01.2026
	Planungs- und Baurechtsamt
	gez. Patrik Henschel
Entwurf	Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf in seiner Sitzung am zu.
	Niederschrift Nr.
	Bekanntmachung der Veröffentlichung am
	Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes vom bis
Satzung	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. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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. Nr. 25), in Verbindung mit § 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 im beschleunigten Verfahren 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 Vermessung- und Katasteramt



ZEICHENERKLÄRUNG

HGP maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern ü. NHN § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO siehe Textteil A. 3

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe § 9 (1) 3 BauGB siehe Textteil A. 4

0,6 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO siehe Textteil A.3.1

O offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

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

Einfahrtsbereich § 9 (1) 4 BauGB

Pflanzgebot: Einzelbäume § 9 (1) 25a BauGB siehe Textteil A. 9

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

TGA Fläche für Nebenanlage, hier Tiefgarage § 9 (1) 4 BauGB siehe Textteil A.6

FD Dachform: Flachdach § 74 LBO BW

DN Dachneigung § 74 LBO BW

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Erdgeschossfußbodenhöhe

Dachform und Dachneigung
--------------------------

TEXTTEIL

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros BARTH-PARTNER, Freie Architekten BDA aus Esslingen vom 18.07.2025.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässige Vorhaben (§ 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 12 (3) und (3a) BauGB)**  
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl**  
Im Plangebiet sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Nutzungen zulässig:
  - ein Gebäude für das Therapeutikum Heilbronn mit Arztpraxis, Büroräumen und Appartements für Rehabilitanden
  - eine zugehörige Tiefgarage
  - zugehörige Nebenanlagen wie z.B. überdachte Fahrradstellplätze, Terrasse, Treppen, Rampe
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17, § 18 und § 19 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO)  
Mit den in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 zulässig.
- Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Normalnullhöhe und als Höchstmaß nach oben begrenzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut/Attika) definiert. Unterschreitungen sind zulässig.  
Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**  
Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalnullhöhe nach oben begrenzt. Maßgeblich ist die Fertigfußbodenhöhe. Unterschreitungen sind zulässig.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- Lichtschächte, Terrassen, Fußwege, Rampen und Treppenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern das Pflanzgebot gemäß A.9 ohne Einschränkungen umgesetzt werden kann.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 11 BauNVO)**
- Die Tiefgarage mit unterirdischen Nebenanlagen sowie deren Überdachung und deren Zufahrt ist in der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür vorgesehenen Fläche (TGA) zulässig.
- Im Plangebiet sind Nebenanlagen analog des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb und außerhalb der überbaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- Die Befestigung der Müllabstellfläche sowie der Hauszugangswege bzw. der Innenhofwege darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).
- Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Tiefgaragenbegrünung: Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Bereiche der Tiefgarage sind mit mindestens 80 cm Erdbüschelung zu realisieren und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind die Flächen für die Ein- und Ausfahrt, Zugänge und Terrassen.
- Fassadenbegrünung: Die Gebäudefassade ist fachgerecht und zu mind. 20 % zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.  
Pflanzqualität:
  - Rank- oder Kletterpflanzen
  - standortgerechte und klimaresiliente Arten
  - Wuchshöhe mind. 5,0 m
  - Pflanzbeet mind. 2 m<sup>2</sup> mit mind. 1 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Substrat pro Pflanze
- Dachbegrünung: Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind vollflächig 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, wasserrückhaltenden Substrats muss mind. 15 cm betragen. Dachbegrünung ist auch dort nachzuweisen, wo Flächen zur Gewinnung von solarer Energie genutzt werden. Die Dachbegrünung ist intensiv zu pflegen und dauerhaft als geschlossene Vegetationsfläche zu erhalten.
- Nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommene Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.
- Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung notwendigen Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Mikroklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, ist der Unteren Naturschutzbehörde eine fachgutachterliche Risikoanalyse vorzulegen, dass die vorgesehene Bauart nicht zu einem signifikant erhöhten Verletzungs- oder Tötungsrisiko bezogen auf Vogelschlag führt. Kommt die Risikoanalyse zu dem Ergebnis, dass ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko besteht, sind Maßnahmen der Vermeidung darzustellen.

Auf die fachgutachterliche Risikoanalyse kann verzichtet werden, wenn auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen (z.B. Streifen- oder Punktmarkierungen) an folgenden relevanten Glasscheiben umgesetzt werden:

- Eckverglasung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss an der Südwest-Ecke und der Südost-Ecke des Gebäudes.
- Große Fensterfronten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss an der Süd- und der Westfassade
- Bodentiefe Fenster (französische Balkone), sofern diese aus durchsichtigem Glas sind

8. Vorkkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließliche Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

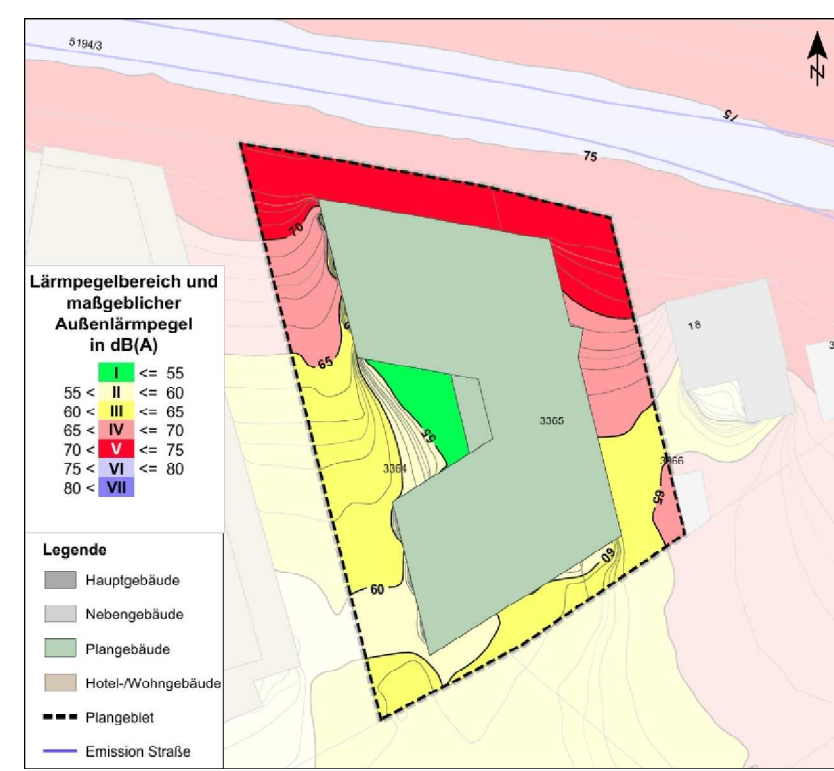


Abbildung – Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Rechenhöhe 8 m über Gelände ca. 2.0G  
Quelle: Schalltechnische Untersuchung vBPlan 49A/31 „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“ in Heilbronn, S. 61

8.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in nachfolgender Abbildung in den rot gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß R<sub>w,rot</sub> des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

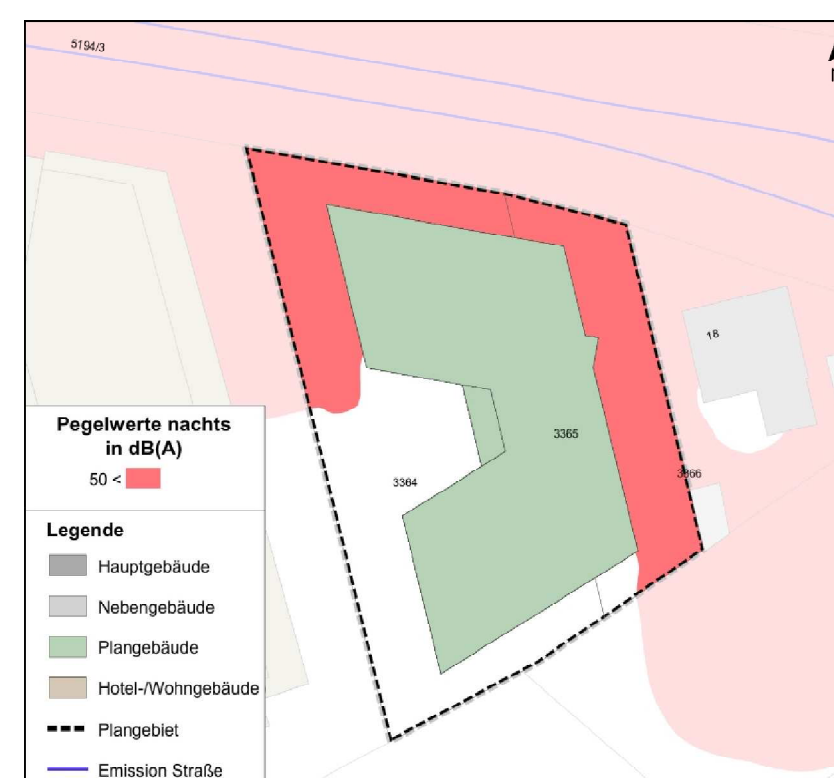


Abbildung – Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (hellrot: Pegelwerte nachts > 50 dB(A)), Rechenhöhe 8 m über Gelände ca. 2.0G  
Quelle: Schalltechnische Untersuchung vBPlan 49A/31 „Sontheimer Landwehr 16 u. 16/1“ in Heilbronn, S. 62

8.3 Schallschutz gegenüber dem Parkierungsverkehr

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Plangebiet rechnerisch eingehalten werden:

- Beschilderung der Tiefgaragenzufahrt bzw. explizite Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf 10 km/h nachts (auf Rampe).
- Die Rampen sind zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen.

9. Pflanzgebot: Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

An den im Lageplan festgesetzten Stellen sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen. Von den im Lageplan dargestellten Standorten kann max. 3 m abgewichen werden.

- Pflanzqualität:
- mind. mittelkroniger Hochstamm, mit Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
  - 3x verpflanzt, mit Ballen
  - Baumbeet jeweils mind. 12 m<sup>3</sup> Substratvolumen oder entsprechendem Erdan-schluss.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74(1) LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Fassaden der Gebäude: untergeordnete Bauteile in Blech oder Stahl und sonstigen reflektierenden Materialien außer Glas sind nur zulässig, sofern deren Fläche 10 % der Gebäudeansichtsseite nicht überschreitet.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Städte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.
- Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Heckenelemente, als mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugtiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern. Die Tiefgaragenzufahrt ist von sichtbehindernder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ein Retentionsdach mit einem Speichervolumen von mind. 3m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche und ein Regenwasserspeicher für Beregnungs- und Brauchwasserzwecke von 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche umzusetzen. Überläufe an das öffentliche Kanalsystem sind zulässig.

C. Hinweise

- Dem Bebauungsplan liegen die Begründung vom 21.07.2025 und der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.07.2025, die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom November 2023 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Oktober 2024 sowie die schalltechnische Untersuchung vom 02.06.2025 zugrunde.
- Der Bebauungsplan 49A/22 wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 49A/31 aufgehoben und durch diesen ersetzt.
- Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 27.04.2024.
- Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zugrunde.
- Die Satzung und die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, eingesehen werden.
- Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldspflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbeerarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.  
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beachtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Stadt Heilbronn Planungs- und Baurechtsamt -Umwelt und Arbeitsschutz – als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).  
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.  
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- Zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
- Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.  
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.  
Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.  
Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub der Unteren Umweltschutzbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.
- Das Untersuchungsgebiet liegt in einem mehrfach bombardierten Bereich. Auf den vorliegenden Kriegsflugbildern konnten Bombentrichter im umliegenden Bereich des Plangebiets festgestellt werden. Die umliegende Bebauung wurde stellenweise schwer beschädigt. Bombenblindgänger können daher nicht ausgeschlossen werden. Weitere Vorortmaßnahmen sind erforderlich.
- Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Abbrucharbeiten, Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 (5) S. 1 i.V.m. § 44 (1-3) BNatSchG).