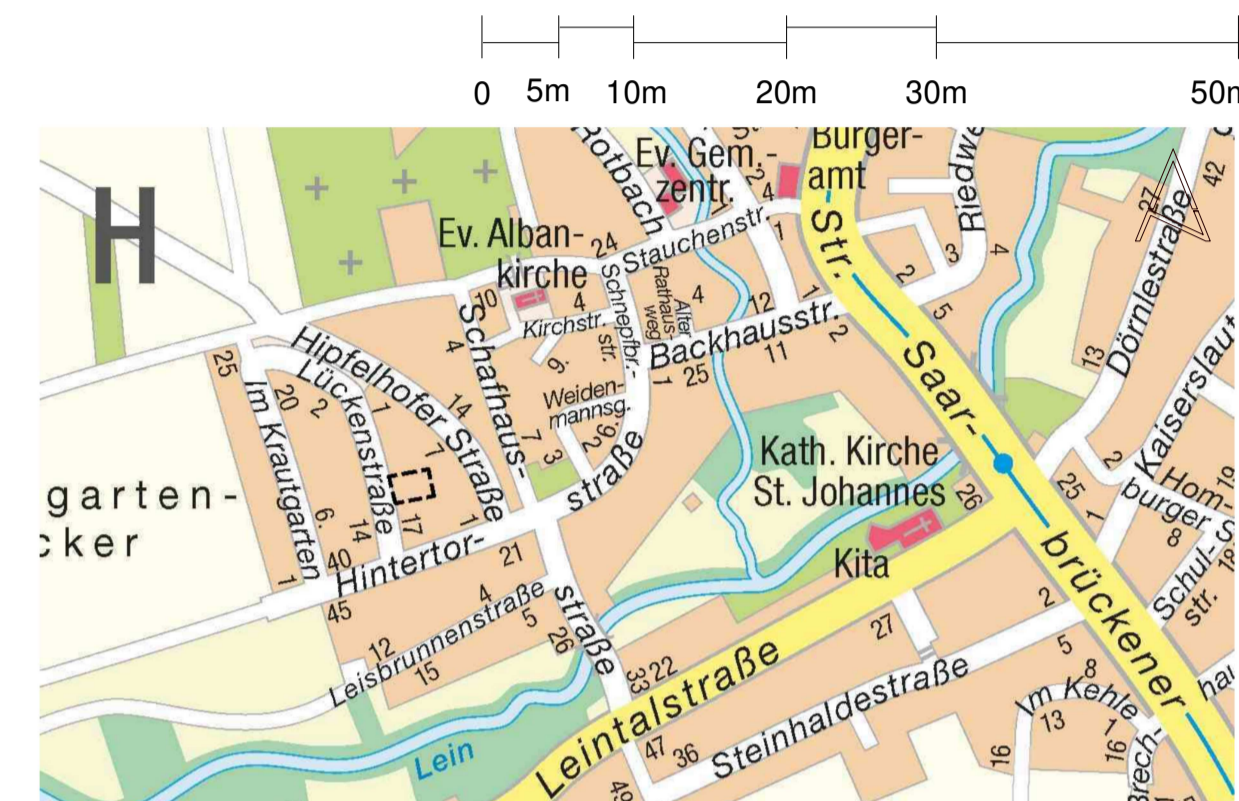


LÜCKENSTRASSE FLURSTÜCK 1201/5

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

LAGEPLAN M 1:500



Kartgrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

UMSCHREIBUNG

Für das Flurstück 1201/5

ÄNDERUNG

Bebauungsplan 101/1A, Lückenstraße - Weststraße

VERFAHREN

Gefertigt	Untergruppenbach, den 15.01.2026	
	Für den Inhalt des Bebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen	
	Käser Ingenieure Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung	
	gez. Matthias Käser	
	Heilbronn, den 15.01.2026	
	Planungs- und Baurechtsamt	
	gez. 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. 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 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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP) in Normalhöhennull (NHN) und als Höchstmaß nach oben begrenzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut/Dachfirst) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Höhenlage baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Normalhöhennull nach oben begrenzt. Maßgeblich ist die Rohfußbodenhöhe. Unterschreitungen sind zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Planeinschrieb TGa) zulässig. Die Vorgaben nach A.6.1 sind zu beachten. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen.
- Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2025 dargestellten Nebenanlagen, insbesondere Stützmauern, Flächen für Müllsammelbehälter, Wärmepumpen, Kinderspielflächen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig

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

- Die Befestigung von (Tiefgaragen-)Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder Ähnliches). Wasserdurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandstufe ist unzulässig.
- 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. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäuern dürfen Abbrucharbeiten, Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (vgl. auch § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Der obere Stamm- und Kronenbereich des großen Birnbaums und des Walnussbaums sind vor der Rodung nochmals zu kontrollieren, um artenschutzrechtliche Konflikte sicher auszuschließen.

Höhlenbrüter: Die vier bestehenden Nistkästen sind vor der Baufeldräumung an Gehölze oder Gebäude im Umfeld umzuhängen. Ergänzend sind ein Starenkasten (45 mm Fluglochweite mit Marderschutz) und zwei Nistkästen (32 mm Fluglochweite mit Marderschutz) aufzuhängen.

Fledermäuse: An Gehölzen oder Gebäuden im Umfeld sind eine Fledermaushöhle (z.B. SCHWEGLER Fledermaushöhle 2F) und zwei Fledermausfachkästen aufzuhängen.

Die Standorte der Kästen sind in einem Lageplan einzutragen, der der unteren Naturschutzbehörde übermittelt wird. Die Anbringung der Kästen ist fachgutachterlich zu begleiten und nachzuweisen. Die Kästen sind für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

- Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung notwendigerweise befestigten Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- 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 abzuschleppen. Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. 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 Erdmassenaussgleich 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.

7. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR: Leitungsrecht zugunsten des Trägers der bestehenden Telekommunikationslinie (derzeit Telekom).

8. Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Pflanzzwang - Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.
- Flächiger Pflanzzwang: Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter, gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum sowie 4 Laubsträucher zu pflanzen. Pflanzgebote nach A.8.1 werden angerechnet.

- Pflanzqualität Obstbäume:
 - standortgerechte, klimaresiliente Arten
 - Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - 3x verpflanzt, mit Ballen.

- Pflanzqualität sonstige Laubbäume:
 - Standortgerechte, klimaresiliente Arten,
 - Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - 3x verpflanzt mit Ballen.

Baumbeet jeweils mind. 12 m³ Substratvolumen oder entsprechender Erdanschluss. Größe im aufgewachsenen Zustand: min. 5 m hoch und 4-6 m Kronenbreite.

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

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Auf untergeordneten Dachflächen /Dachaufbauten ist Flachdach zulässig.
 - Dächer: Dachgauben sind nur bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der Traufkantenlänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen mindestens 1,50 m horizontalen Abstand zu den Firstgiebeln aufweisen.
 - Fassaden und Dacheindeckungen Wohngebäude: untergeordnete Bauteile in Metall und sonstigen reflektierenden Materialien außer Glas sind nur zulässig, sofern deren Fläche 10 % der Gebäudeansichtseite bzw. der jeweiligen Dachfläche nicht überschreitet.
- Einfriedungen, Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
 - Einfriedungen sind nur als Laubhecken, als mit Laubhecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder als Holzzäune bis zu einer Höhe vom 1,2 m zulässig. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern.
 - Müllbehälterstandplätze, die nicht in die Gebäude einbezogen werden, sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Holzverschalungen, berankte Pergolen oder Laubhecken gegen Einsicht von der Straße und gegen Wettereinflüsse abzuschirmen.
- Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)**
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Bewässerungs- bzw. Brauchwasserzwecke zu nutzen. Das Mindestvolumen der Zisterne(n) beträgt 3 m³ je 100 m² Gebäudegrundfläche. Überläufe an das öffentliche Kanalsystem sind zulässig.

C. Hinweise

- Dem Bebauungsplan liegen die Begründung vom 15.01.2026, der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2025 und die artenschutzrechtliche Bewertung vom 19.08.2024 des Büros Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach zugrunde.
- Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 02.01.2024.
- 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 zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, eingesehen werden.
- Kampfmittelprüfung und -beseitigung
Aufgrund der Bombardierung Heilbronn im Zweiten Weltkrieg ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kampfmittel (Blindgänger, Sprengstoffe o. Ä.) befinden können.
Vor Beginn jeglicher Bau- oder Erdarbeiten sind in geeigneter Form Maßnahmen zu ergreifen, um eventuell gefährdete Bereiche zu identifizieren und die Sicherheit für Bauvorhaben und Bevölkerung zu gewährleisten.
Hierzu ist eine umfassende Kampfmitteluntersuchung in Form einer Luftbildauswertung durch ein fachkundiges Unternehmen durchzuführen.
Sollte die Auswertung Hinweise auf Kampfmittelverdacht ergeben, sind weitergehende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung in Form einer Vor-Ort-Untersuchung des Planungsgebiets zu veranlassen.
Entdeckte Kampfmittel sind fachgerecht zu bergen und zu entschärfen bzw. zu beseitigen.
- Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten 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 Denkmalschutzbehörde 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.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Leinbachtal“ (LUBW-Nr. 125.133). Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen wird hingewiesen.
- 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 dem Grundstückseigentümer wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (§ 12 Abs. 1 BauGB).
- Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht.
- Im Zuge von nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind
 - ein qualifizierter Freiflächenplan mit vollständigen Angaben zu planungsrechtlichen und vorhabenbezogenen Freiraumregelungen wie Bepflanzung, Beläge, etc. nachzuweisen
 - ein Überflutungsnachweis unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der gültigen Arbeitsblätter und Merkblätter als Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung zu führen.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)		Füllschema der Nutzungsschablone							
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)	<table border="1"> <tr> <td>Art der baul. Nutzung</td> <td>Höhe baulicher Anlagen</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl GRZ</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Baumassenzahl</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>max. Zahl der Wohnj. je Geb.</td> <td>Dachform und Dachneigung</td> </tr> </table>	Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl	Bauweise	max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung
Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen									
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl									
Baumassenzahl	Bauweise									
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung									
	siehe Textteil, vorhabenbezogene Festsetzung		Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern u. NHN)							
	Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)		EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil A.2.3 (Höchstgrenze)							
0,4	Grundflächenzahl		Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)							
HGP	max.Höhe baulicher Anlagen (NHN) gem. Textteil A.2.2		Begrenzung von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung des Einfahrtbereichs							
DN	zulässige Dachneigung		Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)							
SD	Satteldach gem. Textteil B.1.		Pflanzzwang (PZE) gem. Textteil A.7.1							
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)		Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)							
o	offene Bauweise		LR Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Telekommunikationslinie							
	Baugrenze									
	Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)									
	Tiefgarage									

TEXTTEIL

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.03.2025 des Architekturbüros a.m. Andreas Mörlin aus Leingarten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan 101/1A wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 101/3 aufgehoben und durch diesen ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**
Zulässig ist ein Mehrfamilienhaus, unterirdische Stellplätze in einer Tiefgarage und Nebenanlagen.
Ausnahmsweise können Räume für die Kindertagesbetreuung sowie für freie Berufe zugelassen werden.