

Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke: 1 teilw. (Leinbach), 350 teilw. (Frankenbacher Straße), 392/1, 3414, 3424, 3425 (Krautgartenweg), 3451, 3452, 3454, 3455, 3456, 3463, 3464, 3465, 3470, 3470/1, 3472, 3473, 3475, 3476, 3477/1, 3483, 3486, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494/1, 3494/2, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3505/2, 3508, 3509, 3510, 3511, 3513, 3513/1, 3514, 3519, 3522, 3523, 3524, 3525/1, 3525/2, 3526, 3527, 3527/2, 3529, 3530, 3531, 3532, 3534, 3540, 3541, 3542, 3543, 3564 (Talstraße), 3565, 3565/1, 3566, 3567, 3568, 3570, 3571, 3572/1, 3572/2, 3573, 3574, 3576, 3578, 3580, 3582, 3583, 3584, 3586, 3587, 3588, 3588/1, 3590, 3590/1, 3591, 3592, 3593, 3595, 3598, 3600, 3604, 3605/1, 3605/2, 3606, 3609, 3610, 3611, 3612, 3612/1, 3613, 3613/1, 3614, 3614/1, 3615, 3616, 3616/1, 3617/1, 3617/4, 3618, 3618/1 und 3624 teilw.

ÄNDERUNG

Bebauungsplanung 38/16, 42/2, 42/4 und die Ortsbauausweisung 1939.

VERFAHREN

Gefertigt Eberbach, den 04.02.2026

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Planungsbüro Dr.-Ing. Schauerer

gez. Dr.-Ing. Schauerer

Heilbronn, den 04.02.2026

Planungs- und Baurechtsamt

gez. Henschel

Entwurf Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf in seiner Sitzung am zu.

Niederschrift Nr.

Bekanntmachung der Veröffentlichung am

Veröffentlichung des 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 Artikel 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. 336), zuletzt geändert durch Artikel 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

Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. am

Beglaubigt: Heilbronn, den

Vermessungs- und Katasteramt

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteile A.1.1. und A.2.) § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
WB Besonderes Wohngebiet (siehe Textteil A.1.2.) § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 40 BauNVO
GE Gewerbegebiet. Zulässig bis zum Eintritt bestimmter Umstände (siehe Textteil A.1.3.) § 9 (1) 1 u. 9 (2) 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO
WH max. Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Fertiggelände (siehe Textteil A.1.4.) § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe Textteil A.1.5. u. A.1.6.) § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 19 BauNVO
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 20 BauNVO
EFH = 158,70 m Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude (siehe Textteil A.1.7.) § 9 (1) 1 u. 9 (3) BauGB
O Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- Baulinie § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO
Baugrenze (siehe Textteil A.1.6.) § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in WA- und WB- Gebieten § 9 (1) 6 BauGB

- von der Bebauung frei zu haltende Fläche § 9 (1) 10 BauGB
öffentliche Verkehrsfläche (siehe Textteil A.3.) § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Ausbau § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkplätze § 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftsweg § 9 (1) 11 BauGB

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität § 9 (1) 11 BauGB § 9 (1) 12 BauGB
Private Grünfläche 1 Zweckbestimmung: Gärten § 9 (1) 15 BauGB
Private Grünfläche 2 (siehe Textteil A.4.) § 9 (1) 15 BauGB

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Textteil A.5.) § 9 (1) 20 BauGB
Mit Gehrecht zu belastende Fläche (siehe Textteil A.7.1.) § 9 (1) 21 BauGB
Mit Gehrecht zu belastende Fläche (siehe Textteil A.7.2.) § 9 (1) 21 u. 9 (2) 2 BauGB
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe Textteil A.7.3.) § 9 (1) 21 BauGB

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (siehe Textteil A.8.3.) § 9 (1) 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
1 2 3 Baugebietsbezeichnung

- B. Örtliche Bauvorschriften
FD Dachform: Flachdach § 74 LBO
SD Dachform: Satteldach § 74 LBO
30°-45° Dachneigung Satteldach: Winkelangabe § 74 LBO

ZEICHENERKLÄRUNG

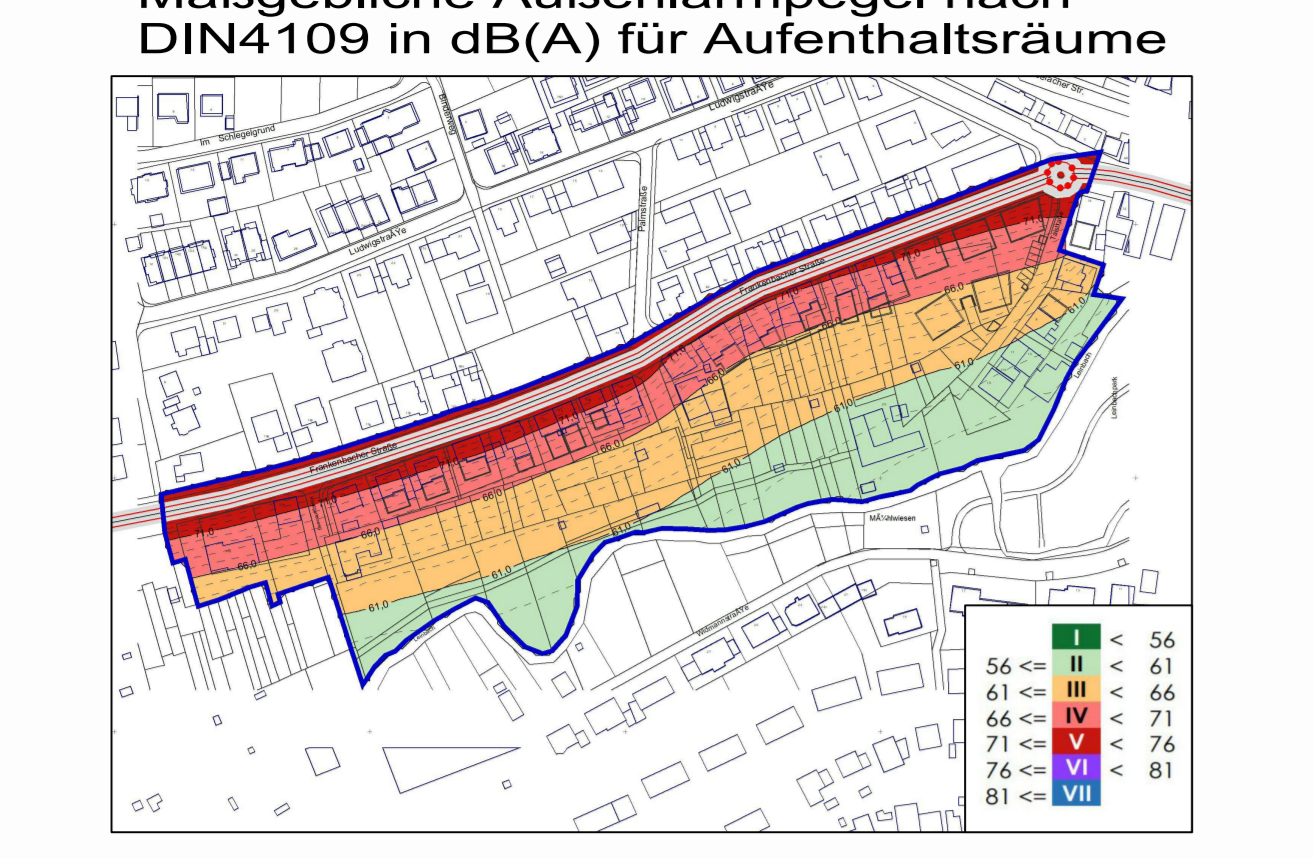
C. Hinweise

- A1 Altlastverdachtsfläche: ehem. Tankstelle Frankenbacherstraße 77-87 AS Nr. 1269 Beweisiniveau 2 Handlungsbedarf B= Belassen Kriterium: Entsorgungszustand
A2 Altlastverdachtsfläche: Schreinerei Talstraße 13 AS Nr. 1249 Beweisiniveau 1 Handlungsbedarf B= Belassen Kriterium: Entsorgungszustand
A3 Altlastverdachtsfläche: Schreinerei Talstraße 23 AS Nr. 1250 Beweisiniveau 1 Handlungsbedarf B= Belassen Kriterium: Entsorgungszustand
A4 Altlastverdachtsfläche: ehem. Tankstelle Frankenbacher Straße 129 AS Nr. 1270 Beweisiniveau 1 Handlungsbedarf OU = Orientierende Altlasterkennung. Kriterium: Vor einer Neubebauung oder sonstiger Flächenumnutzung ist eine orientierende Altlasterkennung erforderlich.
Anschlaglinie der Flächenausbreitung für HQ Extrem
Anschlaglinie der Flächenausbreitung für HQ = 100

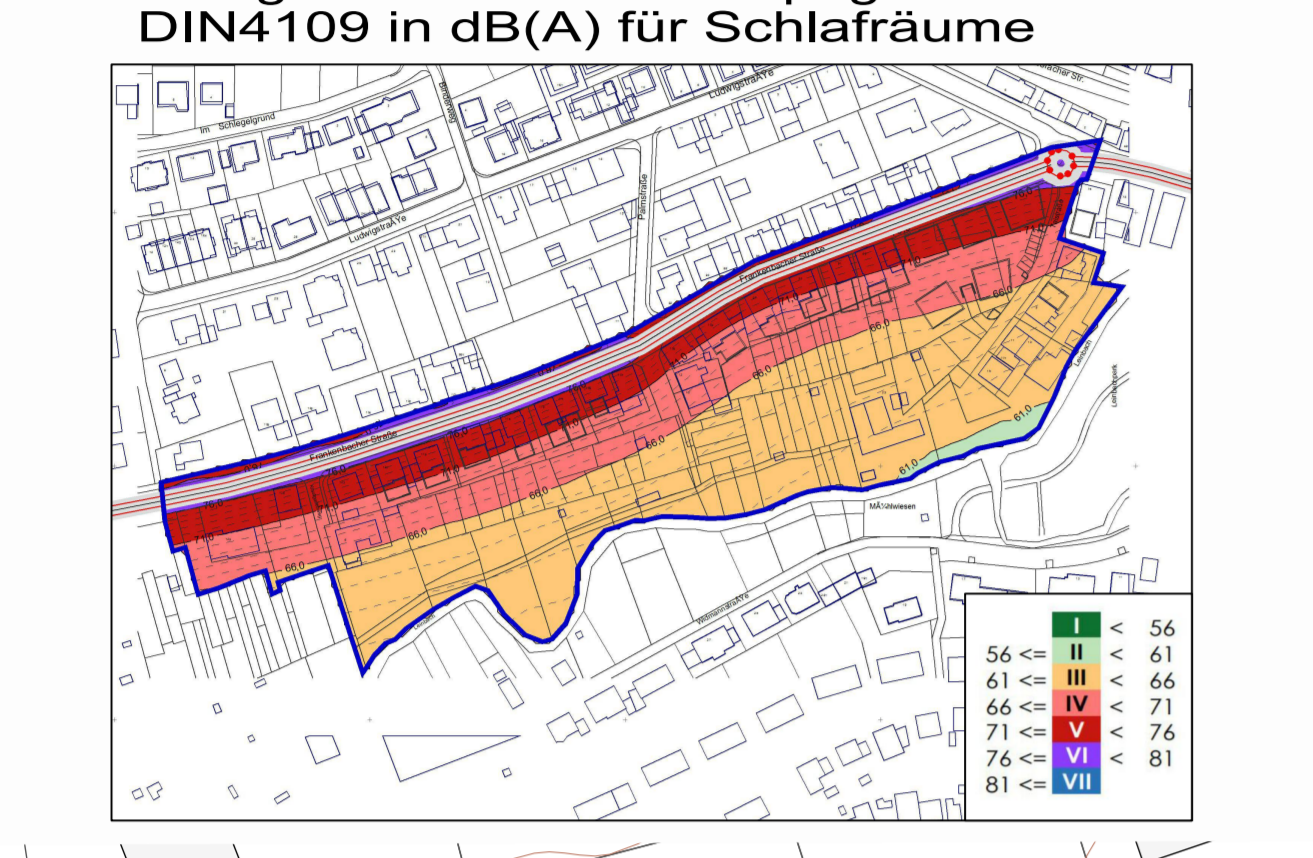
D. Nachrichtliche Übernahme

- Geschütztes Biotop: „Auwaldstreifen am Leinbach zwischen HN-Frankenbach und Neckargartach“
Landschaftsschutzgebiet „Leinbachtal“
Überschwemmungsgebiete am Leinbach nach Rechtsverordnung des Bürgermeisters der Stadt Heilbronn vom 22.09.1986

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN4109 in dB(A) für Aufenthaltsräume

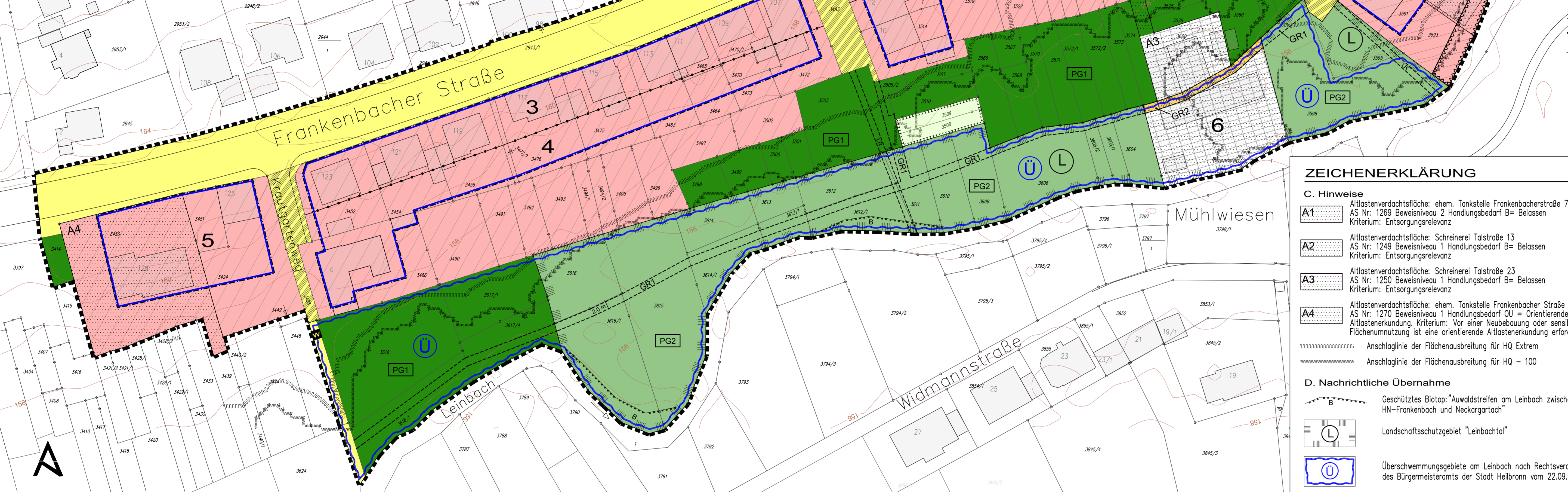


Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN4109 in dB(A) für Schlafräume



NUTZUNGSSCHABLONEN

Table with columns BAUGEBIET (1-6), ART (WA, WB, GE), GRZ, GFZ, WH max., BAUWEISE, DACHFORM.



TEXTTEIL

Die Bebauungspläne 38/16, 42/2, 42/4 und die Ortsbauausweisung 1939 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 42/14 aufgehoben.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und § 9 (2) 2 BauGB i.V.m. §§ 4, 4a, 16 und 18 BauNVO)
1.1. In allgemeinen Wohngebieten WA werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2. Im besonderen Wohngebiet WB sind gem. § 1 (5) BauNVO Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, sowie Bordenale und sonstige Anlagen des Sexgewerbes unzulässig.
1.3. Im Gewerbegebiet GE (Baugebiet 6) sind gem. § 9 (2) 2 BauGB bereits genehmigte Nutzungen und bauliche Anlagen nur bis zum Eintritt folgender Umstände zulässig:
1.4. Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude mit Satteldach (Höhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachnaht an den Traufseiten) und der Gebäude mit Flachdach (Höhe bis zur Oberkante Attika) sind an jeder Stelle über Oberfläche des Fertigpflandes als Bezugsgröße einzuhalten (siehe auch Textteil B.3.).
1.5. Für Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m und Begrünung kann eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.
1.6. Die Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Balkone und ebenerdige Terrassen um 0,035 auf eine GRZ von 0,435 erhöht werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen dabei überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baulinien.
1.7. Die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind als Höhen über NNH definiert. Zulässig ist eine Abweichung von ±0,3 m.

TEXTTEIL

- 2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandslinien (§ 9 (1) 2a BauGB)
3. Öffentliche Verkehrsflächen. Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 (1) 11 und § 9 (1) 14 BauGB)
4. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
7. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 und § 9 (2) 2 BauGB)
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Textteil A.5.)

TEXTTEIL

- 7.3. Für die mit Leitungsrecht LR zu belastenden Flächen gilt:
8. Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen – Lärmwirkungskbereiche (§ 9 (1) 24 BauGB)
8.1. Die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sowie Büros müssen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1, Mindestanforderungen 2016) ausgebildet werden (siehe Grafiken).
8.2. Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit tenenunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
8.3. Auf den nach § 9 (1) 24 BauGB hierfür in der Planzeichnung speziell festgesetzten Flächen sind Glaswände oder ähnliche überwiegend transparente Wandscheiben mit mindestens 10 cm Höhe zu errichten.
8.4. Bei Gebäuden mit Fassadenbereichen, an denen gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel (im Sinne der Kopparatorsions-Lärmaktionsplanung vom Oktober 2018 Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg) entstehen, sind ausschließlich Grundrisse zulässig, die schutzwürdige Räume nur an der lüftungsgewandten Seite vorsehen.
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
10. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)
11. Die Länge von Dachaufbauten sowie Zwerchhäusern dürfen zusammen die 70 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
12. Für ebenerdige Garagen sind Flachdächer zulässig (siehe Textteil A.6.2.).

TEXTTEIL

- 2. Gestaltung der unbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)
3. Geländeveränderungen (§ 74 (3) 1 LBO)
4. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)
5. Folgende Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
6. Es wird empfohlen, im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen.
7. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes 'Neckarsum (Neckartal)' (LUW-Nr. 58).
8. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechnung 'Heilbronn' und in der Nähe des Grubengebäudes vom Steinsalzbergwerk Heilbronn.
9. Es wurde eine multimedialer Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsflugfotos vom Kampffeldbesichtigungsflug (Az. HN-8222).
10. Die Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt während der Dienststunden eingesehen werden.
11. Ein städtebaulicher Vertrag wird abgeschlossen.

TEXTTEIL

- 6. Es wird empfohlen, im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen.
7. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes 'Neckarsum (Neckartal)' (LUW-Nr. 58).
8. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechnung 'Heilbronn' und in der Nähe des Grubengebäudes vom Steinsalzbergwerk Heilbronn.
9. Es wurde eine multimedialer Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsflugfotos vom Kampffeldbesichtigungsflug (Az. HN-8222).
10. Die Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt während der Dienststunden eingesehen werden.
11. Ein städtebaulicher Vertrag wird abgeschlossen.

C. HINWEISE

- 1. Dem Bebauungsplan liegen die Begründung vom 05.09.2025 und der Gestaltungsplan vom 26.08.2024 des Planungsbüros Dr.-Ing. Schauerer aus Eberbach, die archaische Untersuchung vom Juni 2024 des IIS Instituts für Umweltstudien Heibel & Nass GmbH aus Heilbronn und die Geräuschmissionsprognose vom 20.06.2024 der rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG aus Schwäbisch Hall zugrunde.
2. Dem Bebauungsplan liegt die Bauverordnungsverordnung 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 Mai 2023.
4. Zu Bauanträgen für Neubauten in den Baugebieten 1 und 2 sind Freiflächenplanung mit Darstellung von Vegetationsflächen und Pflanzgebieten (s. Ziff. A.9.) einzureichen.
5. Im Zuge der weiteren Planungen oder der Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunderhebungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Bereich des archaischen Kulturdenkmals gem. § 2 DStGH 'Mittelaltliche Siedlung, Spätbronzezeitliche Siedlung, Späthallstatt- / Frühaltsteinzeitliche Siedlung und Grabfund, Römische Siedlung, Gräberfeld und Römerstraße, Frühmittelalterliche Bestattungen'. Seit dem Anfang des 20. Jh. wurden hier zahlreiche Fundstellen mittelalterlicher, spätbronzezeitlicher, späthallstatt-/frühaltsteinzeitlicher und römischer Siedlungen und Bestattungen sowie frühmittelalterlicher Gräber und einer Römerstraße dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist mit dem Vorhandensein archaischer Kulturdenkmäler gemäß § 2 DStGH zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach §§ 8 und 15 DStGH. Um Planungssicherheit zu erlangen und Wertzeiten durch archaische Untersuchungen zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind geplante Bodeneingriffe im Hinblick auf archaische Denkmäler vor Abstimmung vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass archaische Untersuchungen erforderlich sein können, die Dokumentation und Bergung archaischer Kulturdenkmäler einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.