



ZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung		
	Oberkante, als Höchstmaß	§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO
	Erdgeschossfußbodenhöhe	§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
Verkehrsflächen		
	Einfahrtbereich	§ 9 (1) 4 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Fläche für Tiefgarage	§ 9 (1) 4 und § 22 BauGB § 21a BauNVO
	Fläche für Stellplätze	§ 9 (1) 4 und § 22 BauGB § 21a BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB

TEXTTEIL

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.08.2025.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Verwaltungs- und Sitzungssaalgebäudes mit Schulungsbereich gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 BauNVO)**
2.1 Die Höhenlage des Gebäudes wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Höhe des Fertigfußbodens definiert. Die EFH ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.
2.2 Für die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Höhenwerte maßgebend. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind an der Oberkante Attika / Brüstung zu messen. Die zulässige Gebäudehöhe wird als absolute Höhe über NHN festgesetzt.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Aufzugsschächte, Fluchttreppenhäuser oder ähnliches bis zu einer Höhe von maximal 4,90 m überschritten werden. Sie müssen von den Fassaden einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- Geländer dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,10 m überschreiten. Geschlossene, flächige Ausführungen sind unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie Zisternen, Fahrradstellplätze, Liftanlagen und Mülleneinhausungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze, Carports und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)**
4.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind im Geltungsbereich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Zulässig sind zudem Carports im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von maximal 4,30 m über OK Gelände.
4.2 Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.

TEXTTEIL

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Dachflächen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind technisch notwendige Aufbauten und Flächen zur Belichtung der Innenräume.
- Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 60 cm zu begrünen und mit einer Bewässerungsanlage für Substratüberdeckungen zu versehen. Bei einer Vegetationstragschicht von mehr als 80 cm kann von einer Bewässerungsanlage abgesehen werden.
- Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser ist einer möglichst großflächigen Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück zuzuführen. Das auf den befestigten Freiflächen (Hof- und private Wegeflächen), auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, anfallende Niederschlagswasser ist einer möglichst großflächigen Versickerungsanlage auf dem Baugrundstück zuzuführen.
Durch geeignete Bepflanzung und Wartung ist die Sickerfähigkeit des Bodens zu erhalten. Auf dem Baugrundstück sind Überläufe der Versickerungsanlage in Regenwasserspeicher für Beregnungs- und Brauchwasserzwecke (z.B. Zisternen) vorzusehen. Das Mindestvolumen der Regenwasserspeicher beträgt mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche. Es darf ausschließlich der 2-jährige Bemessungsregen in die öffentliche Kanalisation abgeben werden.
- Es darf nur unbelastetes und gereinigtes Wasser versickert werden. Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln und Fledermäusen vor Baubeginn:
 - Die Enternung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
 - Die Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.
 - Eingriffe in Bestandsgebäude müssen außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 15. November und 28./29. Februar durchgeführt werden.
- Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln und Fledermäusen während der Bauphase:
 - Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.
 - Die Enternung von Gehölzen ist ausschließlich zulässig, soweit sie für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlich ist.
 - Baustelleneinrichtungsfächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen.
- Die Maßnahmenausführung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen und die Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und insbesondere bei Glasfassaden und -wänden müssen auf Dauer angelegte, objektspezifische Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisiko an Glasflächen getroffen werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Anordnung und Dimensionierung von Glasflächen, Anbringung von Mustern/Strukturen auf der Glasfläche)
Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.
- Es sind bei allen Quartierkonstruktionen vogelfreundliche Materialien zu verwenden. Keine Verwendung von Holzschutzmitteln. Anstrichflächen können mit biozidfreien Anstrichmitteln behandelt werden. Verwendung von dauerhaften Holzarten wie Lärche, Kiefer, Eiche und Douglasie.
- Für den Entfall eines Blauweissenbrutplatzes sind insgesamt drei künstliche Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 27 mm vorzusehen. Die künstlichen Nisthöhlen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an Gebäuden oder Gehölzen zu installieren. Die Nisthöhlen sind dauerhaft in Stand zu halten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind jährlich im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu reinigen.
- Für die entfallenden Brutplätze der Mauergeläger sind insgesamt fünf künstliche Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 x 70 mm bzw. 30 x 65 mm vorzusehen. Die künstlichen Nisthöhlen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an Gebäuden oder Gehölzen zu installieren. Die Nisthöhlen sind dauerhaft in Stand zu halten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Verwendung hoch angesetzter, nach oben oder seitwärts abstrahlender Lichtquellen ist nicht zulässig (Beschränkung des Lichtkegels auf die zu beleuchtenden Flächen). Zudem ist die Beleuchtungsintensität in späteren Nachtstunden (insbesondere in den Monaten März bis November) zu reduzieren und auf das aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendige Maß zu reduzieren.
- 13 Im Plangebiet ist auf insekten schonende Beleuchtung zu achten. Es sind daher ausschließlich insektenlicht eingebaute Beleuchtungskörper zu verwenden. Das Leuchtspektrum muss möglichst wenige Blauanteile enthalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, für öffentliche Beleuchtung ist max. 2.700 Kelvin anzustreben). Ausleuchtungen müssen grundsätzlich von oben nach unten erfolgen. Vermeidbare Lichtemissionen, z.B. durch seitliche oder obenliegende Lichtstreunungen, sind unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich standortgerechte und klimaresiliente Arten, die zu mind. 50 % heimische Arten aus gebietsheimischem Pflanzmaterial bestehen, zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.
Für Baumbeste mit Erdanschluss ist eine Mindestgröße von 12 m² und eine Mindestbreite von 2,50 m vorzuzulassen. Sofern das Baumbest aus technischen Gründen nicht an den gewachsenen Erdboden angeschlossen werden kann, muss das Baumbest mind. 1,5 m tief sein und mind. 15 m² Baumsustrat aufweisen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
1.1 Die Dachform wird als Flachdach festgesetzt.
1.2 Carports als Träger für Photovoltaikanlagen sind in Form eines Pultdaches (maximaler Neigungswinkel von 10°) zulässig.
1.3 Werbepanels sind betriebsgebundene Werbeanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in direkter Zuordnung zu den Betriebszufahrten erstellt werden.
1.4 Folgende Arten von Werbeanlagen sind unzulässig:
1.4.1 Lichtwerbung mit Blitzlicht, wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit rotierender oder bewegter Anschlagfläche, Werbung mit elektronischen oder akustischen Medien; Werbung mit fluoreszierenden Farben (Tagesleuchtfarben); Werbeanlagen auf und über Dächern, sowie über Gebäudeecken.
1.4.2 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Aluminium und Verbundwerkstoffe (z. B. Faserzement, Sperrholz, faserverstärkte Kunststoffe, „Sandwich-Elemente“ etc.) sind nicht zulässig. Kunststoffe sind zu vermeiden.
1.4.3 **Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht überdachte Freiräume im Gebäudekomplex sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Folgende Gestaltungsmaßnahmen müssen dabei erfüllt werden:
Bei der Gestaltung von Gärten (Bepflanzung, Wegebau und bauliche Anlagen) ist grundsätzlich die Schaffung und Förderung günstiger lokaler Klimaverhältnisse und Artenvielfalt zu beachten. Vorzugsweise sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
Die Verwendung wasserundurchlässiger Folien ist unter Vegetationsflächen unzulässig.

TEXTTEIL

C. HINWEISE

- Bestandteile**
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Bestandteile und Gutachten zugrunde:
 - die Begründung vom 10.02.2026
 - der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Birk Heilmeyer und Frenzel mbH in der Fassung vom 08.08.2025
 - die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Planbar Güthler in der Fassung vom 15.08.2025
 - die Verschattungstudie des Büros Okopla in der Fassung vom 28.02.2025
- Rechtsgrundlagen**
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. I Nr. 176), zugrunde.
- Kampfmittelbeseitigung**
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 Plangebiets zu veranlassen. Entdeckte Kampfmittel sind fachgerecht zu bergen und zu entschärfen bzw. zu beseitigen.
- Denkmalpflege / archaische Funde**
Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalrelevanten Objekte „Vorgeschichtlicher Bestattungszentrum“ (Listen-Nr. 31, ADAB-Id. 113147651), Prüllfall. Vor Eingriff in das Plangebiet ist eine Sondierung sowie ggf. eine Rettungsgrabung durchzuführen.
Beim Vollzug der Planung können weitere archaische Funde und Befunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
- Ingenieurlogie**
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfateinstösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
- Bergbauberechtigung „Heinrich“**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Heinrich“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.
Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Auswirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) wurde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.
- Allastan**
Im Plangebiet befinden sich allastverdächtige Flächen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches nicht frei verwertbar ist.
- Heilbewertung 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 Farbtonen mit einem Albedo-Wert von mind. 0,7 (mind. 70 % Reflexion und max. 30 % Absorption) empfohlen, um die Oberflächenenergie durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen zu verringern. Abweichungen in einzelnen Gebäuden sind zulässig, sofern im Ensemble auf Bauebene angemessene Ausgleichs nachgewiesen werden und die Abweichungen eine Fläche von 25 % nicht überschreiten.
- Katastergrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Januar 2026.
- Durchführungsvertrag**
Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
- Planungsvorschriften**
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.
- Festsetzungen**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die bestehenden Festsetzungen des Stadtbauplans 07A/S1, des Bebauungsplans 07A/25 sowie der Ortsbausatzung 1939 aufgehoben.
- Bäume**
Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG von März bis September nicht zulässig.
- Überflutungsnachweis**
Für Baugrundstücke ist 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.
- Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten**
 - Bei Nachpflanzungen sollten Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Feigenbäume, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartnagel, Weissdorn, Pfaffentüchchen, Schiele oder Wolliger Schneeball) verwendet werden um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.
 - Als populationsstützende Maßnahme für gebäudebrütende Vogelarten wird die Installation von künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter in Form von Halbhöhlen und/oder Mauergelgemiskästen an dem neuen Gebäudekomplex empfohlen.
 - Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sollten nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (2700-3000 Kelvin)) verwendet werden.
 - Durch die Schaffung von künstlichen Fledermausquartieren kann Kumulationswirkungen vorgebeugt werden. Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme wäre es wünschenswert, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Strukturen an den Habitatbäumen durch künstliche Fledermausquartiere zu ersetzen. Es könnten vier künstliche Fledermausquartiere im räumlich-funktionalen Zusammenhang installiert werden.



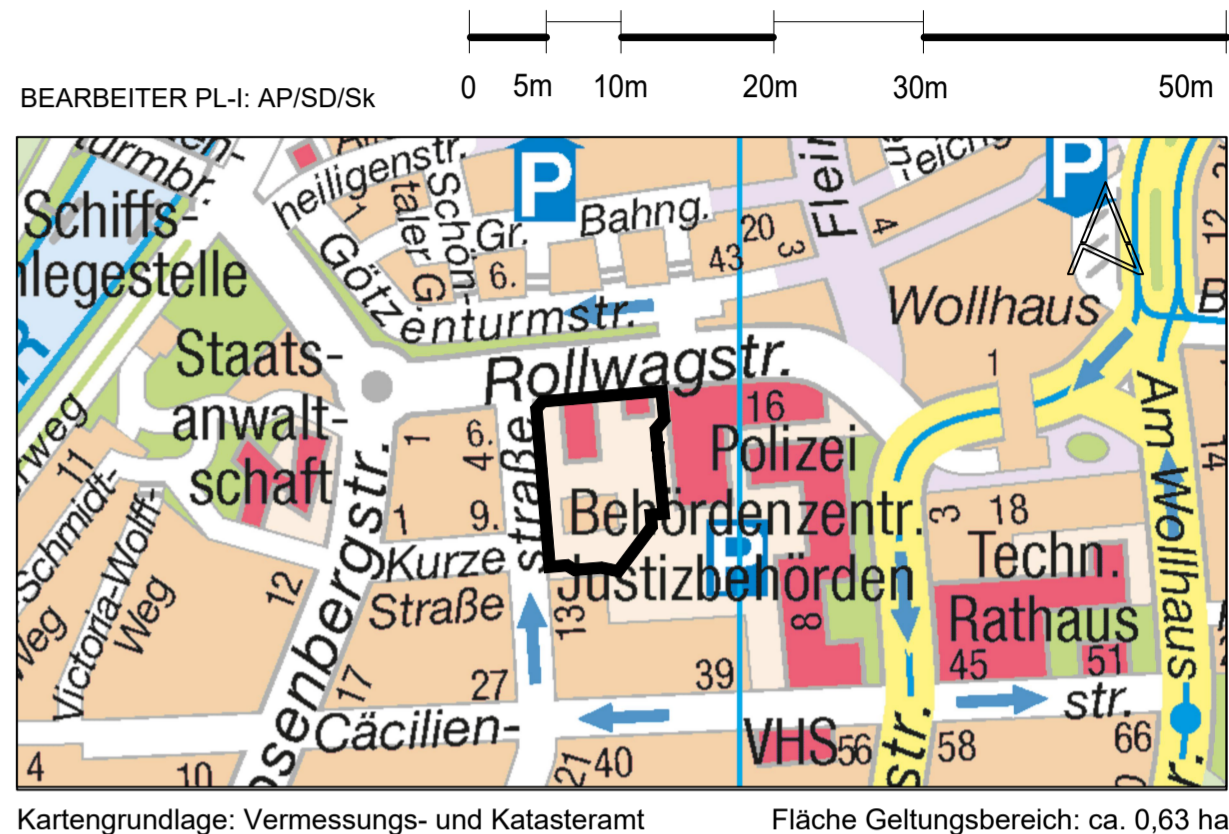
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 07A/40

HEILBRONN

ROLLWAGSTRASSE 8-14

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

LAGEPLAN M 1:500



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Fläche Geltungsbereich: ca. 0,63 ha

UMSCHREIBUNG

Für die Flst. Nr.: 819/1 (teilw.), 820 (teilw.)

ÄNDERUNG

der Bebauungspläne: 07A/25, 07A/S1, Ortsbausatzung 1939

VERFAHREN

Gefertigt	Heilbronn, den 10.02.2026
Planungs- und Baurechtsamt	Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.
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 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 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	