



NUTZUNGSCHARLONE	
Baugebiet	
Höhe baulicher Anlagen	
Erdgeschossfußbodenhöhe	
Bauweise	
Dachform	
1	MU
OK 17,3 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
2	MU
OK 17,3 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
3	MU
OK 14,1 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
4	MU
OK 14,1 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
5	MU
OK 14,1 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
6	MU
OK 14,1 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
7	MU
OK 17,3 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
8	MU
OK 14,1 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	
9	MU
OK 23,5 m	
EFH 0,0 - 0,8 m	a
FD	

ZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	
Urbanes Gebiet	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
Bezeichnung Teilfläche	
Maß der baulichen Nutzung	
Oberkante, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Oberkante, zwingend	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Erdgeschossfußbodenhöhe	§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
Baulinie (siehe Textteil A.4)	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO
Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 und (6) BauGB
Einfahrtbereich	§ 9 (1) 4 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasseranschlüssen	
unterirdisch	§ 9 (1) 13 und (6) BauGB
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 und (6) BauGB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Wasserfläche	§ 9 (1) 16 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Maßnahmenfläche Artenschutz	§ 9 (1) 20 und (6) BauGB
Pflanzgebiet Einzelbaum Typ A / Typ B (siehe Textteil A.11)	§ 9 (1) 25 a) und (6) BauGB
Pflanzbindung Einzelbaum Typ A	§ 9 (1) 25 b) und (6) BauGB
Sonstige Pflanzzeichen	
Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage)	§ 9 (1) 4 und § 22 BauGB § 21a BauNVO
Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (siehe Textteil A.9)	§ 9 (1) 21 und (6) BauGB
Höhenbezugspunkt für Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (3) BauNVO
Örtliche Bauvorschriften	
Flachdach	§ 74 (1) LBO
Hinweise	
Brücke	
Bezeichnung Baublock	
Amphibienschutzzaun (siehe Textteil A.8.4)	
Fläche für Gemeinschaftsanlage "Garten" (siehe Textteil A.2.1)	

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet MU (§ 6a i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 In Baulichen, die sich unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe befinden, sind Wohnnutzungen zulässig.

1.2 Weiterarbeiten als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.

1.3 Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 und 21a BauNVO)

2.1 Zur Berechnung der Grundflächenzahl und der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, die sich außerhalb des Baugrundstücks befinden, hinzuerechnen.

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, "Garten" sind die jeweils umliegenden und durch die festgesetzten Verkehrsflächen voneinander abgetrennten Baugebiete zugeordnet.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für:

- Baublock A: 0,65
- Baublock B: 0,7
- Baublock C: 0,55
- Baublock D: 0,5
- Baublock E: 0,5
- Baublock F: 0,55
- Baublock G: 0,55

2.3 Für Tiefgaragen einschließlich Zufahrten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 0,9 zugelassen werden.

2.4 Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die tatsächliche Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte des Baugrundstücks. Die Höhen baulicher Anlagen sind an der Oberkante der Altbaubauweise zu messen.

2.5 Innerhalb der Teilflächen 1, 3 und 5 sind die Erdgeschossfußbodenhöhen von Hauseinheiten in Hausgruppen jeweils ohne Versatz in einheitlichen Höhen einzurichten.

2.6 Auf Dachflächen darf die zulässige Gebäudehöhe (z.B. durch Treppenhäuser, Pergolen, Überdachungen, technische Anlagen, Geländer) überschritten werden:

- Um bis zu 2,5 m, wenn die Aufbauten insgesamt nicht mehr als 25 % der darunterliegenden Dachflächen überdecken
- Aufbauten sind zur Straßenseite um mindestens 3,0 m von den darunterliegenden Fassaden einzurücken.
- Aufbauten an seitlichen bzw. rückwärtigen Fassaden sind um mindestens 1,5 m von den darunterliegenden Fassaden einzurücken. Ausnahmeweise können geringere Maße zugelassen werden, wenn die Aufbauten maximal 13 % der Länge der darunterliegenden Fassaden einnehmen.
- Auf den weiteren Flächen um bis zu 1,0 m der Gelände.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1. In der abweichenden Bauweise a gilt die offene Bauweise ohne Längsbegrenzung. Innerhalb von Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch bei vertikalen Höhenversparungen keine seitlichen Grenzabstände erforderlich.

4. Überbauung Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Ausnahmeweise zulässig ist die Überschreitung der Baulinien ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone mit bis zu 2 m² Fläche.

4.2 Abweichend von Punkt 4.1 kann an der Westseite der Baublocke C-G die Überschreitung der Baulinien ab dem 1. Obergeschoss durch Balkone mit bis zu 6 m² Fläche (max. 1,5 m Tiefe) ausnahmeweise zugelassen werden.

4.3 Baulinien in Block A werden wie folgt festgesetzt: Baulinie 1 gilt für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, Baulinie 2 gilt ab dem 2. Obergeschoss.

4.4 Ausnahmeweise zulässig ist das Rückspiegeln von Baulinien um max. 5 m auf einer Länge von max. 10 m in Gliederung der Fassaden ab einer Gebäudelänge von 50 m.

4.5 Ausnahmeweise können für oberste Geschosse Erleichterungen von Baulinien zugelassen werden. Die Brutto-Grundfläche des obersten Geschosses muss dabei mindestens 75 % der darunterliegenden Geschosse betragen. Ein Zurücktreten ist nur auf maximal 40 % der Länge der jeweils darunterliegenden Fassade zulässig.

4.6 Tiefgaragen in den Blöcken A und B sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinschaftsanlage „Garten“ zulässig. Tiefgaragen in den Blöcken C bis G sind ausschließlich innerhalb der Gemeinschaftsanlage „Garten“ zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten.

5. Abweichende Maße der Tiefe von Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.1 Je nach Art der Baubauweise, die eine Abstandfläche erfordert und die bis zu 21 m lang sind, genügt eine Abstandfläche von 2,5 m.

5.2 Abstandflächen können auch auf den Gemeinschaftsanlagen „Garten“ festgesetzten Flächen liegen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 16 BauNVO)

6.1 Im urbanen Gebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

6.2 Garagengeschosse müssen eine lichte Höhe (Durchfahrthöhe) von mind. 2,1 m aufweisen.

6.3 Zu- und Abfahrten sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereiche in die Gebäude zu integrieren. Folgende maximale Breiten sind zulässig:

- getrennte Zu- bzw. Abfahrt jeweils maximal a 4 m
- gemeinsame Zu- und Abfahrt maximal 7 m Gesamtbreite.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage mit Wasserfläche“.

Innerhalb der Parkanlage sind Wasserflächen zulässig.

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

8.1 Dächer sind auf mind. 75 % ihrer Fläche fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Flächen auf Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Die Stellplätze sind in die Hauptgebäude zu integrieren bzw. deren angrenzenden Grünflächen zu integrieren.

Die Vegetationsbedeckung muss mindestens 15 cm betragen und ist im einschichtigen Aufbau mit rein mineralischen, durchwurzelbarem Substrat herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Phosphorgehalt (P) im Dränwasser muss < 10 Mikrogramm / Liter betragen. Die Düngung darf nur phosphorfrei erfolgen. Im Rahmen der Baugemittelprüfung ist die Verminderung von Phosphorabtrag nachzuweisen bzw. sicherzustellen (z.B. Dachsubstrate gem. RAL-Gütesystem 62 253, Säulensicher, Düngungs-Pflegekonzept).

8.2 Tiefgaragen sowie unterirdische Gebäudeteile sind nach den Vorgaben von Ziffer B.3.1 mit einer intensiven Dachbegrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die fachrichtige wirksame Substratschicht muss mindestens 60 cm betragen, an Baustandorten ist mindestens eine 100 cm starke Substratschicht vorzusehen.

8.3 Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Wege- und Platzflächen in dauerhaft wasserundurchlässiger Bauart herzustellen bzw. seitlich über unversiegelte Flächen zu entlasten. Die Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) ist unzulässig.

8.4 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Wechselknoten:

Bauzeitliche Maßnahmen:

- Installation eines Amphibienschutzzauns um das Plangebiet vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen, insbesondere zur Nord- und Westseite, ergoßene Ausläufe künstlicher Versickerung entlang des Zäuns.
- Wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter Versickeren und nachts v.a. auf Wegen im Geltungsbereich sowie versetzen von geländete Tieren in den Bereich des Halterparks.
- Soweit im Rahmen des Baubaus möglich, kann anstelle des temporären baulichen Zäuns auch die vorgezogene Herstellung der dauerhaften Schutzvorrichtung erfolgen (siehe „dauerhafte Maßnahmen“).

Dauerhafte Maßnahmen:

- Einbau einer dauerhaften, wirksamen und einfach zu unterhaltenden Amphibienschutzvorrichtung.
- Die Lage der Absperreinrichtung kann Abbildung 12 (S.62) des Umweltbundes vom 19.11.2025 entnommen werden.

TEXTTEIL

1. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.1 Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen:

- Anlage von Unterschlupfmöglichkeiten (Tagesverstecke) entlang der Absperreinrichtung.
- Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgerecht zu begüten.

8.5 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Mauereisen:

- Anpflanzung und Umsetzung von Mauereisenindividuen aus dem gegenständlichen Geltungsbereich in externe Flächen.
- Vermehrung einer Bepflanzung durch Anbringung eines bauplanischen Notplans.
- Wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgewählten künstlichen Versickeren und entlang von Zäunen sowie versetzen von geländete Tieren in den Bereich des Halterparks.

8.6 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln:

Bauzeitliche Maßnahmen:

- Baufeldreinigung während der Vegetationsruhe im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar, Auf § 38 Abs. 5 BaugeschG zu verweisen.
- Bauwerkbezogene Maßnahmen:
- Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Glasfassaden und wänden (z.B. Bauwerktauschen) müssen objektspezifische Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B. Anbringung und Dimensionierung von Glasflächen, Minimierung der Reflexion, Vermeidung freistehender Glasflächen wie Balkongeländer, Lärm- oder Sichtschutzvorrichtungen und Zäune, Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen, Vermeidung von Einfliegen und Turmeln bzw. Durchstachen durch Gebäude, Einsatz von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad), fachgerecht, auf Dauer angelegte Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugemittelprüfungsverfahrens nachzuweisen.
- Bei baulichen Veränderungen in Uferzonen sind Ausstöße für verunfallte und flugunfähige Vögel und Säugtiere vorzusehen.

8.7 Für gebäudebedingte Vögel sind pro neuem Gebäude 4 Nisthilfen anzubringen:

- Anbringung von 2 Nisthilfen pro Gebäude für die Melschwalbe sofern ein Dachüberstand oder ein anderer Überstand den erforderlichen Schutz bietet. Anbringung bevorzugt in min. 4 m Höhe und Ostausrichtung. Anbringung eines Kolobates.
- Anbringung von 5 Mauereisenkästen in Nord- oder Ostexposition in 5 m Höhe.
- Sofern kein (Dach-) Überstand verfügbar ist sind anstelle der Nisthilfen für die Melschwalbe eine weitere Nisthilfe für den Mauereisen und ein in geringer Lage montierter Halterkasten anzubringen.

Die angebrachte, auf Dauer angelegte Anbringung der Nisthilfen ist im Baugemittelprüfungsverfahren fachgerecht durch eine Detailplanung bzw. eine Umweltbegleitung nachzuweisen.

8.8 Im Plangebiet ist auf insektenresistente Beleuchtung zu achten. Es sind daher ausschließlich insektenresistente eingebaute Beleuchtungskörper zu verwenden. Das Leuchtspektrum muss möglichst wenig blaue Anteile enthalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, für öffentliche Beleuchtung max. maximal 2.700 Kelvin anzustreben). Ausleuchtungen müssen grundsätzlich von oben unterliegen. Vermeidbare Leuchtemissionen, z.B. durch seitliche oder oberseitige Lichtstrahlungen, sind unzulässig.

8.9 Geltungsbereich „A“:

Heilbronn, Flurstücke 12217, 12218, 12219, 12220, und 12221: Pflege und Neuentwicklung von 850 m² Baulflächen als Naturgebietsfläche für die Vogelarten: Stieglitz und Dorngraske.

8.10 Geltungsbereich „B“:

Heilbronn, Flurstücke 12231 und 1/61: Anlage und Unterhaltung eines abtastbaren 180-220 m² großen Wechselknoten-Lachwassers. Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgerecht zu begüten.

8.11 Geltungsbereich „C“:

Heilbronn, Flurstück 11902 (Wolfsgraben): Neuschaffung einer Lebensstätte für Mauereisenchen, Größe 5.500 m².

8.12 Geltungsbereich „D“:

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2788 und 2826 (Zehnersche Grube)

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2872 und 2875 (ehem. Gärtnerei Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zäunwesen, Größe 9.286 m²

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2872 und 2875 (ehem. Gärtnerei Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zäunwesen, Größe 5.401 m²

9. Geh-, Fahr- und Leuchtungsregeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Leuchtungsregeln zugunsten der Versorgungstätigkeit der Sparten Gas und Wasser

10. Lärmschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schallischen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2 vom Januar 2018) ausgebildet sein.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der folgend abgebildeten Karte „Lärmpegelbereiche nach DIN 4109“ in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung (mit Messungen Einzelpunktbeurteilungen, Anlagen P1, P2) vom 18.12.2023 des Büros Heine + Juhl, Stuttgart.

10.2 Maschinelle Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit maschinellen Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der Beurteilungspegel (Gesamtdurchschnitt) mehr als 50 dB(A) beträgt. Wird die Lüftung durch besondere Fensteranordnungen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeführten Fenster nicht überschritten werden.

Ausnahmeweise kann auf maschinelle Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die Schallschutzanforderungen durch eine andere Lüftung (z.B. Lärmabgewandte Seite) durch Einzelanweisung im Baugemittelprüfungsverfahren nachzuweisen werden.

10.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z.B. Loggien, Balkone, Terrassen, Haugärten sind bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) hoch durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Vergläserung, Schutzvorrichtungen während des Tageszeitraumes (6.00 bis 22.00 Uhr) zu schützen. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 8 auf S. 45 der schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.2023 des Büros Heine + Juhl, Stuttgart zu entnehmen.

10.4 Gewerelärm

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der nächtliche Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse überschritten. In diesem Bereich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 5 auf S. 39 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

TEXTTEIL

1. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.1 Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen:

- Anlage von Unterschlupfmöglichkeiten (Tagesverstecke) entlang der Absperreinrichtung.
- Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgerecht zu begüten.

8.5 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Mauereisen:

- Anpflanzung und Umsetzung von Mauereisenindividuen aus dem gegenständlichen Geltungsbereich in externe Flächen.
- Vermehrung einer Bepflanzung durch Anbringung eines bauplanischen Notplans.
- Wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgewählten künstlichen Versickeren und entlang von Zäunen sowie versetzen von geländete Tieren in den Bereich des Halterparks.

8.6 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln:

Bauzeitliche Maßnahmen:

- Baufeldreinigung während der Vegetationsruhe im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar, Auf § 38 Abs. 5 BaugeschG zu verweisen.
- Bauwerkbezogene Maßnahmen:
- Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Glasfassaden und wänden (z.B. Bauwerktauschen) müssen objektspezifische Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B. Anbringung und Dimensionierung von Glasflächen, Minimierung der Reflexion, Vermeidung freistehender Glasflächen wie Balkongeländer, Lärm- oder Sichtschutzvorrichtungen und Zäune, Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen, Vermeidung von Einfliegen und Turmeln bzw. Durchstachen durch Gebäude, Einsatz von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad), fachgerecht, auf Dauer angelegte Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugemittelprüfungsverfahrens nachzuweisen.
- Bei baulichen Veränderungen in Uferzonen sind Ausstöße für verunfallte und flugunfähige Vögel und Säugtiere vorzusehen.

8.7 Für gebäudebedingte Vögel sind pro neuem Gebäude 4 Nisthilfen anzubringen:

- Anbringung von 2 Nisthilfen pro Gebäude für die Melschwalbe sofern ein Dachüberstand oder ein anderer Überstand den erforderlichen Schutz bietet. Anbringung bevorzugt in min. 4 m Höhe und Ostausrichtung. Anbringung eines Kolobates.
- Anbringung von 5 Mauereisenkästen in Nord- oder Ostexposition in 5 m Höhe.
- Sofern kein (Dach-) Überstand verfügbar ist sind anstelle der Nisthilfen für die Melschwalbe eine weitere Nisthilfe für den Mauereisen und ein in geringer Lage montierter Halterkasten anzubringen.

Die angebrachte, auf Dauer angelegte Anbringung der Nisthilfen ist im Baugemittelprüfungsverfahren fachgerecht durch eine Detailplanung bzw. eine Umweltbegleitung nachzuweisen.

8.8 Im Plangebiet ist auf insektenresistente Beleuchtung zu achten. Es sind daher ausschließlich insektenresistente eingebaute Beleuchtungskörper zu verwenden. Das Leuchtspektrum muss möglichst wenig blaue Anteile enthalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, für öffentliche Beleuchtung max. maximal 2.700 Kelvin anzustreben). Ausleuchtungen müssen grundsätzlich von oben unterliegen. Vermeidbare Leuchtemissionen, z.B. durch seitliche oder oberseitige Lichtstrahlungen, sind unzulässig.

8.9 Geltungsbereich „A“:

Heilbronn, Flurstücke 12217, 12218, 12219, 12220, und 12221: Pflege und Neuentwicklung von 850 m² Baulflächen als Naturgebietsfläche für die Vogelarten: Stieglitz und Dorngraske.

8.10 Geltungsbereich „B“:

Heilbronn, Flurstücke 12231 und 1/61: Anlage und Unterhaltung eines abtastbaren 180-220 m² großen Wechselknoten-Lachwassers. Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgerecht zu begüten.

8.11 Geltungsbereich „C“:

Heilbronn, Flurstück 11902 (Wolfsgraben): Neuschaffung einer Lebensstätte für Mauereisenchen, Größe 5.500 m².

8.12 Geltungsbereich „D“:

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2788 und 2826 (Zehnersche Grube)

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2872 und 2875 (ehem. Gärtnerei Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zäunwesen, Größe 9.286 m²

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2872 und 2875 (ehem. Gärtnerei Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zäunwesen, Größe 5.401 m²

9. Geh-, Fahr- und Leuchtungsregeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Leuchtungsregeln zugunsten der Versorgungstätigkeit der Sparten Gas und Wasser

10. Lärmschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schallischen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2 vom Januar 2018) ausgebildet sein.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der folgend abgebildeten Karte „Lärmpegelbereiche nach DIN 4109“ in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung (mit Messungen Einzelpunktbeurteilungen, Anlagen P1, P2) vom 18.12.2023 des Büros Heine + Juhl, Stuttgart.

10.2 Maschinelle Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit maschinellen Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der Beurteilungspegel (Gesamtdurchschnitt) mehr als 50 dB(A) beträgt. Wird die Lüftung durch besondere Fensteranordnungen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeführten Fenster nicht überschritten werden.

Ausnahmeweise kann auf maschinelle Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die Schallschutzanforderungen durch eine andere Lüftung (z.B. Lärmabgewandte Seite) durch Einzelanweisung im Baugemittelprüfungsverfahren nachzuweisen werden.

10.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z.B. Loggien, Balkone, Terrassen, Haugärten sind bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) hoch durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Vergläserung, Schutzvorrichtungen während des Tageszeitraumes (6.00 bis 22.00 Uhr) zu schützen. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 8 auf S. 45 der schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.2023 des Büros Heine + Juhl, Stuttgart zu entnehmen.

10.4 Gewerelärm

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der nächtliche Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse überschritten. In diesem Bereich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 5 auf S. 39 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

TEXTTEIL

1. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.1 Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen:

- Anlage von Unterschlupfmöglichkeiten (Tagesverstecke) entlang der Absperreinrichtung.
- Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgerecht zu begüten.

8.5 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Mauereisen:

- Anpflanzung und Umsetzung von Mauereisenindividuen aus dem gegenständlichen Geltungsbereich in externe Flächen.
- Vermehrung einer Bepflanzung durch Anbringung eines bauplanischen Notplans.
- Wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgewählten künstlichen Versickeren und entlang von Zäunen sowie versetzen von geländete Tieren in den Bereich des Halterparks.

8.6 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln:

Bauzeitliche Maßnahmen:

- Baufeldreinigung während der Vegetationsruhe im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar, Auf § 38 Abs. 5 BaugeschG zu verweisen.
- Bauwerkbezogene Maßnahmen:
- Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Glasfassaden und wänden (z.B. Bauwerktauschen) müssen objektspezifische Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B. Anbringung und Dimensionierung von Glasflächen, Minimierung der Reflexion, Vermeidung freistehender Glasflächen wie Balkongeländer, Lärm- oder Sichtschutzvorrichtungen und Zäune, Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen, Vermeidung von Einfliegen und Turmeln bzw. Durchstachen durch Gebäude, Einsatz von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad), fachgerecht, auf Dauer angelegte Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugemittelprüfungsverfahrens nachzuweisen.
- Bei baulichen Veränderungen in Uferzonen sind Ausstöße für verunfallte und flugunfähige Vögel und Säugtiere vorzusehen.

8.7 Für gebäudebedingte Vögel sind pro neuem Gebäude 4 Nisthilfen anzubringen:

- Anbringung von 2 Nisthilfen pro Gebäude für die Melschwalbe sofern ein Dachüberstand oder ein anderer Überstand den erforderlichen Schutz bietet. Anbringung bevorzugt in min. 4 m Höhe und Ostausrichtung. Anbringung eines Kolobates.
- Anbringung von 5 Mauereisenkästen in Nord- oder Ostexposition in 5 m Höhe.
- Sofern kein (Dach-) Überstand verfügbar ist sind anstelle der Nisthilfen für die Melschwalbe eine weitere Nisthilfe für den Mauereisen und ein in geringer Lage montierter Halterkasten anzubringen.

Die angebrachte, auf Dauer angelegte Anbringung der Nisthilfen ist im Baugemittelprüfungsverfahren fachgerecht durch eine Detailplanung bzw. eine Umweltbegleitung nachzuweisen.

8.8 Im Plangebiet ist auf insektenresistente Beleuchtung zu achten. Es sind daher ausschließlich insektenresistente eingebaute Beleuchtungskörper zu verwenden. Das Leuchtspektrum muss möglichst wenig blaue Anteile enthalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, für öffentliche Beleuchtung max. maximal 2.700 Kelvin anzustreben). Ausleuchtungen müssen grundsätzlich von oben unterliegen. Vermeidbare Leuchtemissionen, z.B. durch seitliche oder oberseitige Lichtstrahlungen, sind unzulässig.

8.9 Geltungsbereich „A“:

Heilbronn, Flurstücke 12217, 12218, 12219, 12220, und 12221: Pflege und Neuentwicklung von 850 m² Baulflächen als Naturgebietsfläche für die Vogelarten: Stieglitz und Dorngraske.

8.10 Geltungsbereich „B“:

Heilbronn, Flurstücke 12231 und 1/61: Anlage und Unterhaltung eines abtastbaren 180-220 m² großen Wechselknoten-Lachwassers. Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgerecht zu begüten.

8.11 Geltungsbereich „C“:

Heilbronn, Flurstück 11902 (Wolfsgraben): Neuschaffung einer Lebensstätte für Mauereisenchen, Größe 5.500 m².

8.12 Geltungsbereich „D“:

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2788 und 2826 (Zehnersche Grube)

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2872 und 2875 (ehem. Gärtnerei Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zäunwesen, Größe 9.286 m²

Heilbronn-Bödingen, Flurstücke 2872 und 2875 (ehem. Gärtnerei Zehnersche Grube)

Schaffung von Lebensraum für Schmetterlinge und Zäunwesen, Größe 5.401 m²

9. Geh-, Fahr- und Leuchtungsregeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Leuchtungsregeln zugunsten der Versorgungstätigkeit der Sparten Gas und Wasser

10. Lärmschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schallischen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2 vom Januar 2018) ausgebildet sein.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der folgend abgebildeten Karte „Lärmpegelbereiche nach DIN 4109“ in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung (mit Messungen Einzelpunktbeurteilungen, Anlagen P1, P2) vom 18.12.2023 des Büros Heine + Juhl, Stuttgart.

10.2 Maschinelle Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit maschinellen Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn der Beurteilungspegel (Gesamtdurchschnitt) mehr als 50 dB(A) beträgt. Wird die Lüftung durch besondere Fensteranordnungen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei mindestens einem teilgeführten Fenster nicht überschritten werden.

Ausnahmeweise kann auf maschinelle Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, wenn die Schallschutzanforderungen durch eine andere Lüftung (z.B. Lärmabgewandte Seite) durch Einzelanweisung im Baugemittelprüfungsverfahren nachzuweisen werden.

10.3 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z.B. Loggien, Balkone, Terrassen, Haugärten sind bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) hoch durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Vergläserung, Schutzvorrichtungen während des Tageszeitraumes (6.00 bis 22.00 Uhr) zu schützen. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 8 auf S. 45 der schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.2023 des Büros Heine + Juhl, Stuttgart zu entnehmen.

10.4 Gewerelärm

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der nächtliche Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse überschritten. In diesem Bereich sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden. Die im Geltungsbereich betroffenen Bereiche sind der Abbildung 5 auf S. 39 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

TEXTTEIL

1. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.1 Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen:

- Anlage von Unterschlupfmöglichkeiten (Tagesverstecke) entlang der Absperreinrichtung.
- Konzeption, Detailplanung und Einbau sind fachgerecht zu begüten.

8.5 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Mauereisen:

- Anpflanzung und Umsetzung von Mauereisenindividuen aus dem gegenständlichen Geltungsbereich in externe Flächen.
- Vermehrung einer Bepflanzung durch Anbringung eines bauplanischen Notplans.
- Wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgewählten künstlichen Versickeren und entlang von Zäunen sowie versetzen von geländete Tieren in den Bereich des Halterparks.

8.6 Zur Vermeidung / Minimierung artenschutzrechtlicher Verbote bei Vögeln:

Bauzeitliche Maßnahmen:

- Baufeldreinigung während der Vegetationsruhe im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar, Auf § 38 Abs. 5 BaugeschG zu verweisen.
- Bauwerkbezogene Maßnahmen:
- Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Glasfassaden und wänden (z.B. Bauwerktauschen) müssen objektspezifische Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen getroffen werden (z.B. Anbringung und Dimensionierung von Glasflächen, Minimierung der Reflexion, Vermeidung freistehender Glasflächen wie Balkongeländer, Lärm- oder Sichtschutzvorrichtungen und Zäune, Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen, Vermeidung von Einfliegen und Turmeln bzw. Durchstachen durch Gebäude, Einsatz von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad), fachgerecht, auf Dauer angelegte Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugemittelprüfungsverfahrens nachzuweisen.
- Bei baulichen Veränderungen in Uferzonen sind Ausstöße für verunfallte und flugunfähige Vögel und Säugtiere vorzusehen.

8.7 Für gebäudebedingte Vögel sind pro neuem Gebäude 4 Nisthilfen anzubringen:

- Anbringung von 2 Nisthilfen pro Gebäude für die Melschwalbe sofern ein Dachüberstand oder ein anderer Überstand den erforderlichen Schutz bietet. Anbringung bevorzugt in min. 4 m Höhe und Ostausrichtung. Anbringung eines Kolobates.
- Anbringung von 5 Mauereisenkästen in Nord- oder Ostexposition in 5 m Höhe.
- Sofern kein (Dach-) Überstand verfügbar ist sind anstelle der Nisthilfen für die Melschwalbe eine weitere Nisthilfe für den Mauereisen und ein in geringer Lage montierter Halterkasten anzubringen.

Die angebrachte, auf Dauer angelegte Anbringung der Nisthilfen ist im Baugemittelprüfungsverfahren fachgerecht durch eine Detailplanung bzw. eine Umweltbegleitung nachzuweisen.

8.8 Im Plangebiet ist auf insektenresistente Beleuchtung zu achten. Es sind daher ausschließlich insektenresistente eingebaute Beleuchtungskörper zu verwenden. Das Leuchtspektrum muss möglichst wenig blaue Anteile enthalten (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin, für öffentliche Beleuchtung max. maximal 2.700 Kelvin anzustreben). Ausleuchtungen müssen grundsätzlich von oben unterliegen. Vermeidbare Leuchtemissionen, z.B. durch seitliche oder oberseitige Lichtstrahlungen, sind unzulässig.

8.9 Geltungsbereich „A“:

Heilbronn, Flurstücke 12217, 12218, 12219, 12220, und 12221: Pflege und Neuentwicklung von 850 m² Baulflächen als Naturgebietsfläche für die Vogelarten: Stieglitz und Dorngraske.

8.10 Geltungsbereich „B“: