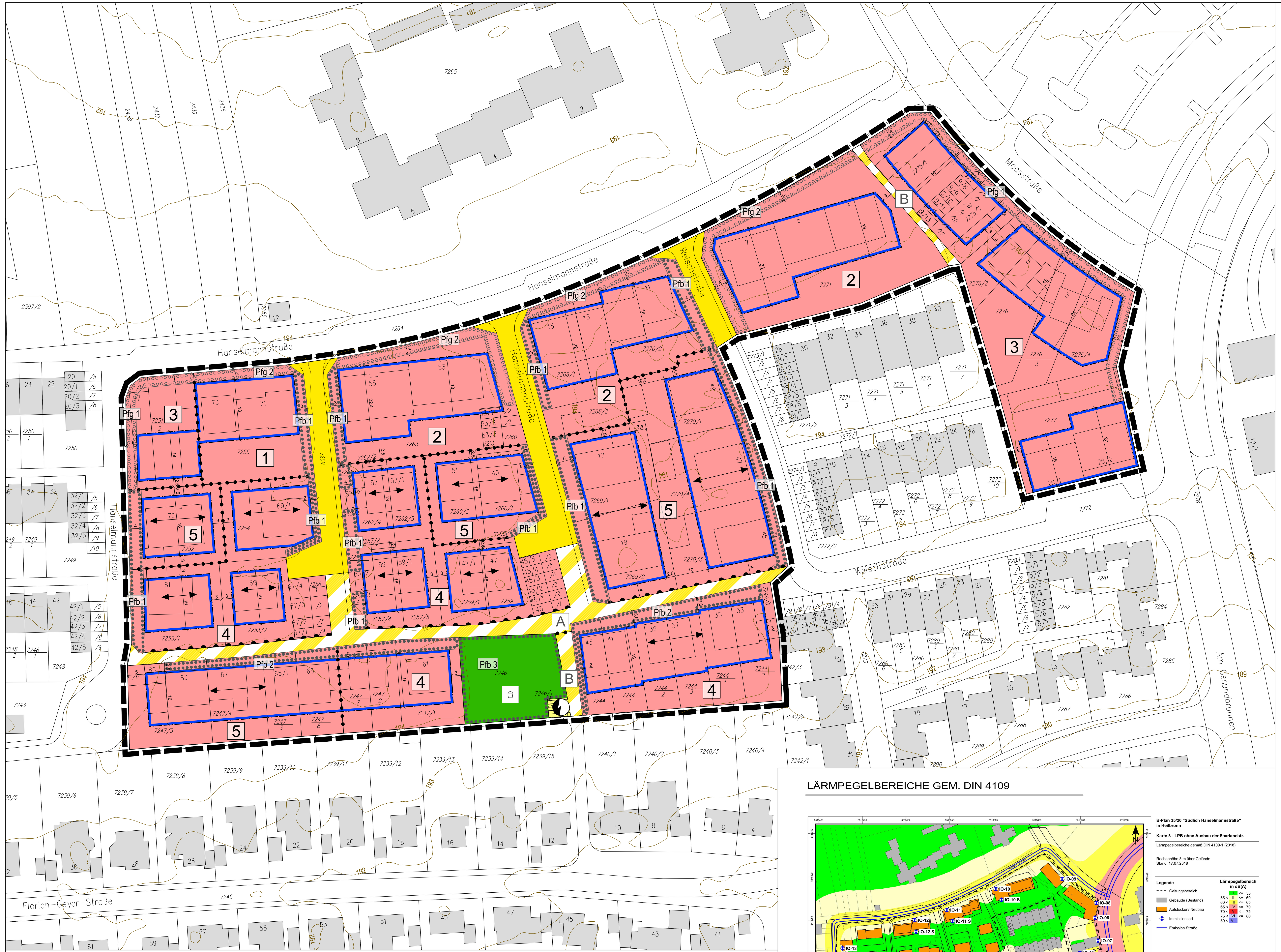


NUTZUNGSSCHABLONEN

1

WA 1	
GRZ 0,4	OK max. 16,00 m
	o
FD 0-7°	

2

WA 1	
GRZ 0,4	OK1 max. 12,5 m OK2 max. 16,0 m
	o
FD 0-7°	

3

WA 1	
GRZ 0,4	OK1 max. 10,5 m OK2 max. 13,0 m
	o
FD 0-7°	

4

WA 2	2 Wo je DHH 4 Wo je EH
GRZ 0,35	TH max. 7,5 m FH max. 10,5 m
ED	o
SD 25-30°	

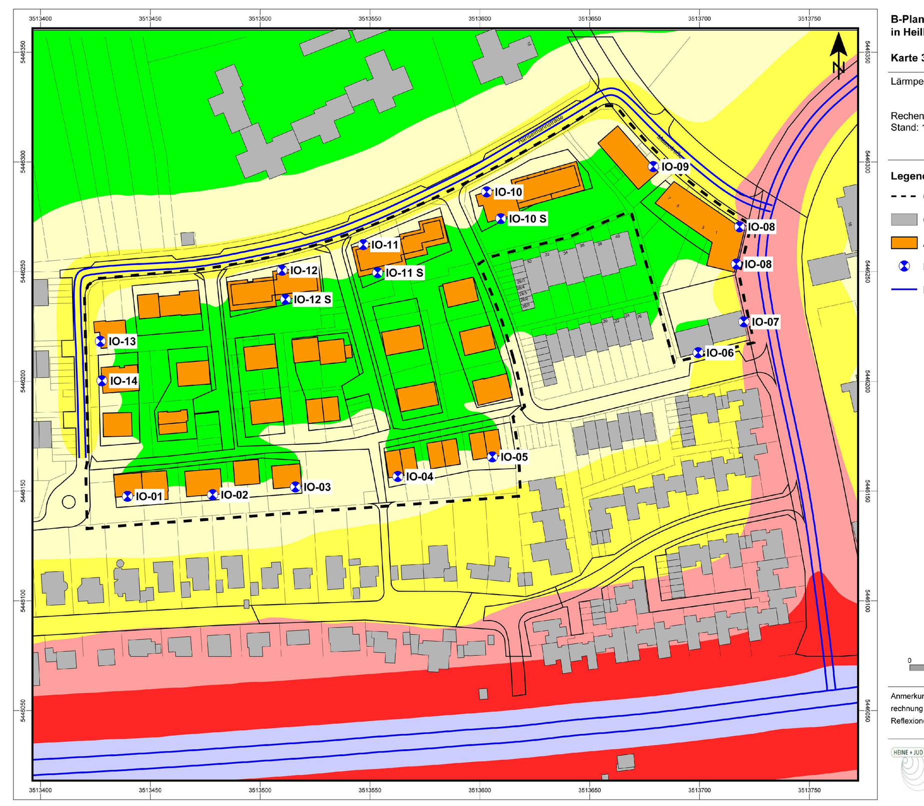
5

WA 2	3 Wo je DHH 6 Wo je EH
GRZ 0,4	TH max. 7,5 m FH max. 10,5 m
ED	o
SD 25-30°	

Füllschema Nutzungsschablone

TEILGEBIET	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Bauweise
Dachform / Dachneigung	

LÄRMPEGELBEREICHE GEM. DIN 4109



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

WA – **Allgemeines Wohngebiet**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
(siehe Textteil A.1)

GRZ – **Grundflächenzahl**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
(siehe Textteil A.2.1)

OK – **Oberkante Attika als Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO (s. Textteil A.2.2)

TH/FH – **Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO (s. Textteil A.2.2)

o – **offene Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

ED – **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

2 Wo – **maximale Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (s. Textteil A.6)
(siehe Einschrieb, DHH=Doppelhaushälfte, EH=Einzelhaus)

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (s.Textteil A.3)
(Firstrichtung der Hauptgebäude)

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: A Anliegerweg B Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung: Umformerstation

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Spielplatz

Pfg 1 / Pfg 2 – **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
(siehe Textteil A.9.3)

Pfb 1 / Pfb 2 – **Flächen für Pflanzbindungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
(siehe Textteil A.10.1, 10.2)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SD – **Dachform: Satteldach**
(s. Textteil B.1)

FD – **Dachform: Flachdach**
(s. Textteil A.7.2 und B.1)

25-30° / 0-7° – **Dachneigungswinkel als Mindest- und Höchstwert**
(s. Textteil B.1)

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet **"WA 1"** sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet **"WA 2"** sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind im "WA 2" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Satz 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im allgemeinen Wohngebiet **"WA1"** eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, soweit diese mitzurechnenden Anlagen als Vegetationsflächen mit mind. 40 cm Erdüberdeckung gärtnerisch angelegt sind. Bei begrünten Garagengeschossen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen kann ausnahmsweise bereits eine Erdüberdeckung von mindestens 13 cm berücksichtigt werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe ist durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Als **oberer Bezugspunkt** für die Höhenfestsetzung gilt in den Nutzungsbereichen 4 und 5 die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH); in den Nutzungsbereichen 1 bis 3 gilt die Oberkante Attika bzw. die höchste Stelle des Dachs (OK).

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die im Mittel gemessene Straßen-/Gehweghöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze; bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel.

In den **Nutzungsbereichen 2 und 3** darf die festgesetzte "**OK 1**" durch ein zusätzliches von der Außenkante zurückversetztes Staffelgeschoss bis zur "**OK 2**" überschritten werden. Dabei ist das Staffelgeschoss an drei Seiten um mind. 0,75 m und an der von der Straße abgewandten Seite um mind. 1,5 m von der Außenwand zurückzuversetzen; grundrissbedingte Ausnahmen, z.B. für Treppenhäuser und Aufzugschächte, können zugelassen werden.

In den **Nutzungsbereichen 1 bis 3** ist eine **Überschreitung der festgesetzten Höhen** durch haustechnisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Klimatisierungsaufbauten usw. bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückspringen und die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

In den **Nutzungsbereichen 1 bis 3** ist eine **Überschreitung der festgesetzten Höhen** durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, sofern diese Anlagen mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Außenwand zurückspringen.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet **"WA 2"** ist für die Stellung der Hauptgebäude die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB i.V.m. §§ 5, 6 LBO)
Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehende Garagenzeilen sind bei Erneuerung an gleicher Stelle bis zu einer Höhe von 3,0 m ohne Grenzabstand zulässig, auch wenn die Wandfläche der Grenzbebauung 25 m² überschreitet oder länger als 9 m bzw. 15 m ist.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtsseite mind. 5,5 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten, sofern zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Ferienwohnungen sind hierbei anzurechnen.

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

7.1 Oberflächenmaterialien
Parkierungsanlagen, Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen, sofern es sich nicht um unterbaute Flächen handelt.

7.2 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Bodenüberdeckung bündig an das umgebende Gelände anzuschließen und zu begrünen. Ausnahmsweise kann die Höhe der Bodenüberdeckung auf bis zu 40 cm verringert werden, wenn technische Maßnahmen zur Wasserversorgung umgesetzt werden. Ausnahmen für Terrassen auf Tiefgaragen können bis zu 15 m² je Wohnung zugelassen werden.

7.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn die Dächer als Fläche für technische Anlagen oder als begehbare Dachterrasse dienen. Dachbegrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 13 cm auszuführen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen
Im gesamten Plangebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen mindestens entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) ausgebildet werden. (Passive Schallschutzmaßnahmen)
Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus dem nebenstehenden Plan "Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109".
Ausnahmsweise genügen für die Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen die Schalldämmmaße niedrigerer Lärmpegelbereiche, wenn im Einzelfall nachgewiesen ist, dass im Bereich des Bauvorhabens wegen der Abschirmung vorhandener Gebäude bzw. aktiver Lärmschutzmaßmaßnahmen (Bebauungsplan 35/15) oder aufgrund von dauerhaft verringertem Verkehrslärm niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel bestehen.

8.2 Fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung für Schlafräume
Schlafräume sind ab Lärmpegelbereich III mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen (z.B. maschinelle Belüftung) zu versehen, welche die Anforderungen an die Lüftung von Wohnungen nach DIN 1946-6 (Raumtechnik Teil 6, 2009) bei gleichzeitiger Erfüllung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 erfüllen.

Wird im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden, kann von den o.g. Anforderungen an den Schallschutz abgewichen werden. Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Einzelpflanzgebote auf den Baugrundstücken
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang: mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder ein Obstbaum (Stammumfang: mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die diese Voraussetzungen erfüllen, können angerechnet werden.

9.2 Stellplätze
Stellplatzreihen sind nach maximal 4 Stellplätzen durch Baumstandorte zu unterbrechen; je 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einem mindestens 12 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen und dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten. Die Unterpflanzung ist mit einer standortgerechten Gebrauchsrasenmischung einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Vorgärten
Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen **"Pfg 1"** und **"Pfg 2"** sind gärtnerisch mit Pflanzbeeten, Rasenflächen sowie Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hauszugangswege/Fußwege bis 2,0 m Breite je Hauszugang sind in den Pflanzgebotsflächen zulässig.

Außerdem sind innerhalb dieser Flächen offene Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und Nebenanlagen zulässig:

Bei **"Pfg 1"** bis zu Gesamtbreite von 25 % der jeweiligen straßenseitigen Grundstückslänge, bei Grundstücken mit einer straßenseitigen Grundstückslänge von weniger als 24 m können die o.g. Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Gesamtbreite von maximal 6,0 m zugelassen werden.

Bei **"Pfg 2"** offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten ohne Beschränkung, jedoch nur unter Beachtung der Festsetzung 9.2, Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m² je Hauszugang zulässig

10. Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

10.1 Vorgärten, Eingrünung
Die mit Pflanzbindungen belegten Flächen **"Pfb 1"** und **"Pfb 2"** sind als gärtnerisch angelegte Flächen mit Pflanzbeeten, Rasenflächen sowie Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Hauszugangswege/Fußwege bis 2,0 m Breite je Grundstück sind in den Pflanzbindungsflächen zulässig.

Außerdem sind innerhalb der Pflanzbindungsflächen **"Pfb 1"** offene Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m je Grundstück zulässig.

Innerhalb der Pflanzbindungsflächen **"Pfb 2"** sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bis zu einer Gesamtbreite von 3,0 m je Grundstück zulässig.

10.2 Baumerhalt
Innerhalb der Pflanzbindungsfläche **"Pfb 3"** (Spielplatz) sind die vorhandenen Bäume dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe).

11. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Geländeveränderungen sind nur bis zu 0,5 m über bzw. unter natürlichem Gelände zulässig. Dies gilt nicht für die Herstellung von Hauszugängen und Zufahrten zu Tiefgaragen.

Für die Herstellung von Terrassen im Anschluss an das Erdgeschoss des Wohngebäudes können ausnahmsweise Geländeveränderungen bis 1,5 m über bzw. unter natürlichem Gelände zugelassen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachformen
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind den nebenstehenden Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Im allgemeinen Wohngebiet **"WA 2"** können Anbauten an den Hauptbaukörper bis zu maximal 70 m² Geschossfläche (im Sinne des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) auch mit Flachdächern bis 7° Dachneigung zugelassen werden.

1.2 Dachgestaltung
Dachaufbauten sind nur als Flachdachgauben zulässig.

Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten darf in der Summe 40 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelne Dachgauben dürfen eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen folgende Mindestabstände aufweisen:

zur Außenwand der Giebelseite (Ortgang):	min. 2,00 m
zur benachbarten Doppelhaushälfte (Brandwand)	min. 1,25 m
zum First	min. 1,20 m
zur Außenwand der Traufseite	min. 0,50 m

Dachaufbauten dürfen nicht über Gebäudeecken ausgebildet werden.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet **"WA 2"** sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,0 m² zulässig.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet **"WA 1"** sind Werbeanlagen nur als horizontal ausgerichtete Einzelelemente (Buchstaben, Signets) mit einer Höhe von maximal 60 cm über eine Länge von maximal 50 % der entsprechenden Gebäudeseiten zulässig.
Die Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden.

3. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung und Bepflanzung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, sodass der unversiegelte Pflanzflächenanteil dauerhaft und deutlich mehr als 50 % beträgt. Lose Stein- und Materialschüttungen, insbesondere in Kombination mit nichtdurchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

3.2 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubhecken zulässig. Ausnahmsweise können Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden, wenn sie mit Laubhecken hinterpflanzt werden. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 3 m³ pro 100 m² Gebäudegrundfläche für Bewässerungs- und Brauchwasserzwecke zu sammeln. Überläufe an das öffentliche Kanalsystem sind zulässig.

Ausnahmsweise kann anstelle einer Zisterne eine Versickerungsanlage errichtet werden, wenn hierfür im Einzelfall geeignete Boden- bzw. Untergrundverhältnisse sowie die Schadlosigkeit der Versickerung gutachterlich nachgewiesen sind.

C. HINWEISE

1. Dem Bebauungsplan liegen die Begründung des Planungsbüros Stadt-Land-Plan, Speyer vom 13.05.2019, die Vorprüfung des Einzelfalls des Planungsbüros Stadt-Land-Plan, Speyer vom 26.09.2018, der Gestaltungsplan des Planungsbüros Stadt-Land-Plan, Speyer vom 18.06.2018 mit Nachverdichtungskonzept vom 14.06.2018 und die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud, Stuttgart vom 17.07.2018 zugrunde.

2. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

3. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 35/20 werden alle bestehenden Festsetzungen und Bauvorschriften aufgehoben.

4. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom 23.08.2017. (Gauß-Krüger-Koordinatensystem)

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

6. Die Aufteilung mit Fahrbahn, Gehweg, Straßenbegleitgrün und Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist als informelle Planung dargestellt und nicht Bestandteil dieser Satzung.

7. Die den Festsetzungen und Bauvorschriften zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, Zimmer C 1.49 während der Dienststunden eingesehen werden.

8. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. 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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 125.058 (Stadt Neckarsulm "TB II und III, Schachtbrunnen Freibad, Flachbrunnen 1 bis 8").

10. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Gustav Hauck", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Horizon Immobilien GmbH, Hannover.
In der genannten Bergbauberechtigung wurde in der Vergangenheit Sole durch Auslaugung der in 150 m Tiefe anstehenden Steinsalzlagerstätte des Mittleren Muschelkalks gewonnen. Nach den dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen liegt das Planungsgebiet außerhalb des potentiellen Einflussbereiches des ehemaligen Solungsgebietes. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

11. Die multitemporale Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Baden-Württemberg ergab keine Anhaltspunkte für ein Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets. Dies kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

H!N Heilbronn

BEBAUUNGSPLAN **35/20**

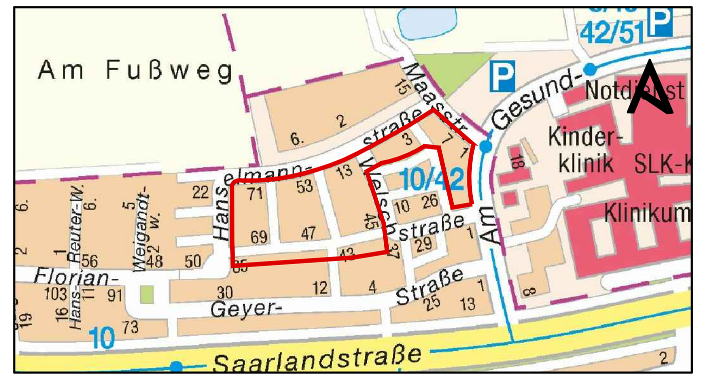
HEILBRONN - BÖCKINGEN

SÜDLICH HANSELMANNSTRASSE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB

LAGEPLAN M 1:500

0 5m 10m 20m 30m 50m



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

UMSCHREIBUNG

für die Flurstücke Heilbronn – Böckingen:

7244, 7244/1, 7244/2, 7244/3, 7244/4, 7244/5, 7244/6, 7246, 7246/1, 7247/1, 7247/2, 7247/3, 7247/4, 7247/5, 7247/6, 7247/7, 7247/8, 7251/1, 7251/2, 7252, 7253/1, 7253/2, 7254, 7255, 7256/1, 7256/2, 7256/3, 7256/4, 7257/1, 7257/2, 7257/3, 7257/4, 7257/5, 7258, 7258/1, 7258/2, 7258/3, 7258/4, 7258/5, 7258/6, 7259, 7259/1, 7260, 7260/1, 7260/2, 7261, 7261/1, 7261/2, 7262/1, 7262/2, 7262/3, 7262/4, 7262/5, 7263, 7268/1, 7268/2, 7269 (Hanselmannstr.), 7269/1, 7269/2, 7270/1, 7270/2, 7270/3, 7270/4, 7272 (Welschstr., teilw.), 7271, 7275/1, 7275/3, 7275/4, 7275/5, 7275/6, 7275/7, 7275/8, 7275/9, 7275/10, 7275/11, 7275/12, 7276, 7261/1 (teilw.), 7276/2, 7276/3, 7276/4, 7277.

ÄNDERUNG

Bebauungspläne 35/12 und 35/15

VERFAHREN

Gefertigt: Speyer, den 31.01.2020
Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.
Planungsbüro STADTLANDPLAN Stefanie Hanisch STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG

gez. Hanisch

Heilbronn, den 31.01.2020
Planungs- und Baurechtsamt

gez. Dr. Böhmer

Entwurf: Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf in seiner Sitzung am
zu.
Niederschrift Nr.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am

Öffentliche Auslegung 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) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Niederschrift Nr.

Ausgefertigt: Heilbronn, den
Stadt Heilbronn
Bürgermeisteramt
In Vertretung

Hajek
Bürgermeister

Rechtskraft: Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. am

Beglaubigt:
Heilbronn, den
Vermessungs- und Katasteramt