

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- 178,80 üNN maximale Gebäudehöhe § 16 (2) 4 BauNVO
 - Baulinie § 23 (2) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - TG Tiefgarage Unterbauung § 9 (1) 4, 22 BauGB
 - g geschlossene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB
 - ✕✕✕ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 16 BauNVO
 - █ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Örtliche Bauvorschriften
siehe Textteil Punkt "B"

- Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen
- ▨ Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3 BauGB

TEXTTEIL

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.04.2017

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
Im Plangebiet ist ein Wohngebäude mit ca. 28 Wohneinheiten und einer Tiefgarage zulässig. Vergnügungsstätten und Wettbüros sind unzulässig.
 - Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen**
Die Höhenfestsetzungen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Technikanlagen oder Aufzugsschacht um bis zu 2,5 m überschritten werden.
 - Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB**
Als Bauweise wird "geschlossene Bauweise" festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO**
Eine geringfügiges Überschreiten der Baulinien sowie Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.
 - Abstandsflächen § 9 (1) 2a BauGB**
Für das Plangebiet ist eine geringere Abstandsfläche von 0,2 der Gebäudehöhe zulässig. Ein Grenzabstand von mindestens 2,50 m ist jedoch einzuhalten.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen – Lärmeinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB**
Im gesamten Plangebiet müssen Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989 mit Berichtigung vom August 1992) ausgebildet werden. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der Untersuchung der Schallimmissionen des Büros W & W Bauphysik vom 08.09.2016.
- B. Örtliche Bauvorschriften**
- Stellplatzverpflichtung für Kfz-Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
In Abweichung zu § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung auf 0,8 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit eingeschränkt.
- C. Hinweise**
- Dem Bebauungsplan liegen die Begründung vom 22.05.2017 zum B-Plan 08B/34, sowie die ergänzende Begründung vom 06.06.2019 und die schalltechnische Untersuchung des Büros W & W Bauphysik, Leutenbach vom 08.09.2016, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.04.2017 zugrunde.
 - Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

TEXTTEIL

- Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14.06.2016
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde auftreten. Diese sind unverzüglich den zuständigen Denkmalschutzbehörden oder der Stadt Heilbronn anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
 - Die Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Massnahmen durchgeführt werden. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Heilbronn", 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 den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.
 - Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- D. Kennzeichnungen**
- Im Plan werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnet. Für die Flächen ist der Nachweis der Altlastenbeseitigung vor Baubeginn zu erbringen.

VERFAHREN

- Gefertigt Heilbronn, den 14.02.2020
- Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.
- 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 Bebauungsplanentwurfes vom bis
- Satzung Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuchs in der Fassung 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. 357), zuletzt geändert durch das 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), 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
- Hojek Bürgermeister
- Rechtskraft Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. am
- Beglaubigt : Heilbronn, Vermessungs- u. Katasteramt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

08B/34a

HEILBRONN

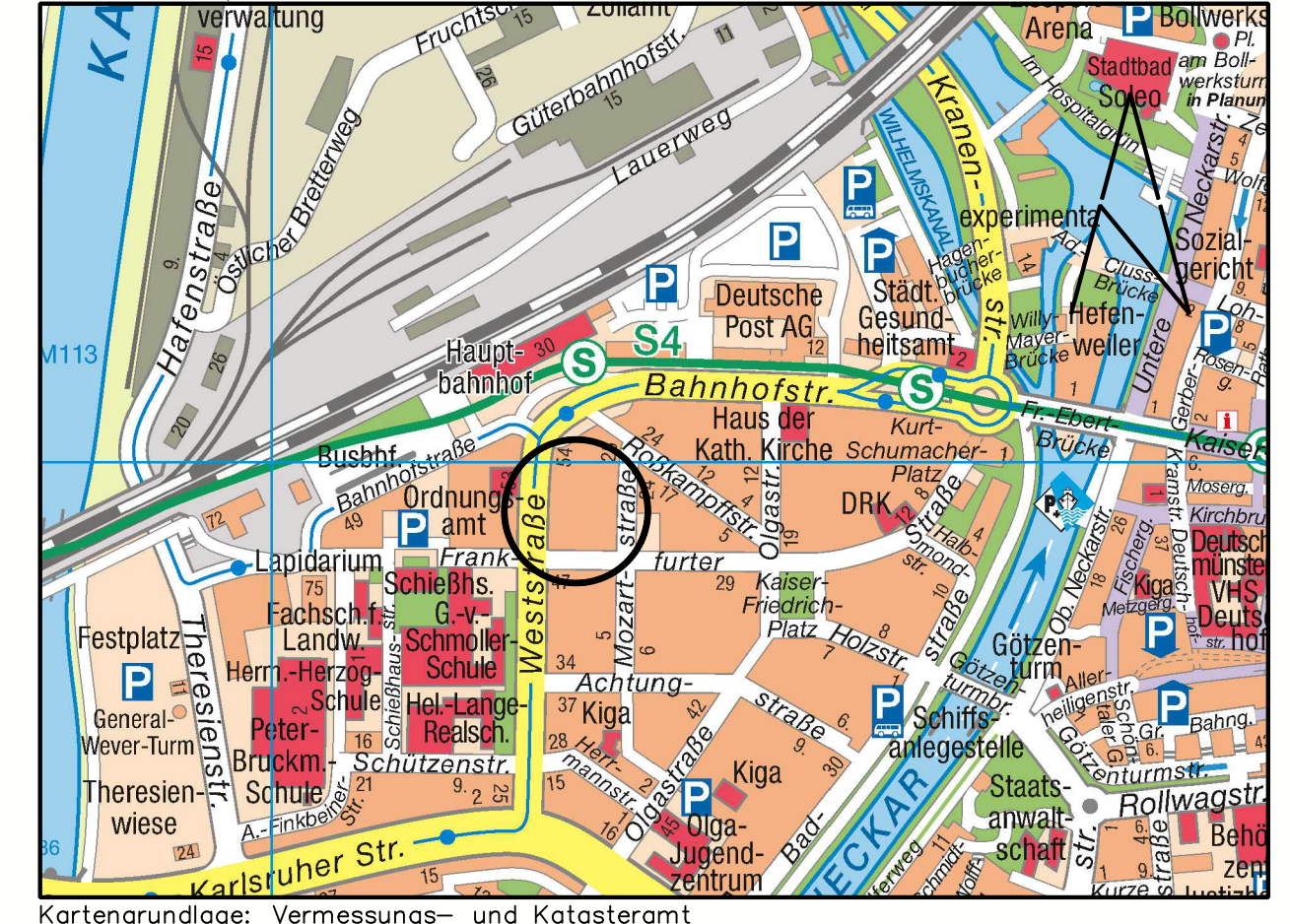
WESTSTR.52/III

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

M = 1:500

Bearbeiter: 63/PL.Sn,Pe

0 10m 25m 50m



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

ca. 0.1 ha

GELTUNGSBEREICH

█

UMSCHREIBUNG

Für das Flurstück Nr. 1095

ÄNDERUNG

08B/34