

Stadt Heilbronn	Dez. IV	Amt: Planungs- und Baurechtsamt	Datum: 08.08.2017	GR-Drucks. Nr. <b>223</b>
Az.: 63/Pl-A/Sr		App: 3404		
<b>Vorberatung</b>		<b>Entscheidung</b>		
V B+U BE Wi J Uml BBR <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		V B+U BE Wi J Uml GR BMA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Tag: BBR Ki: 07.09.2017  BBR Bi: 29.09.2017  B+U: 17.10.2017  <input type="checkbox"/> öffentlich <input checked="" type="checkbox"/> nichtöffentlich		Tag: 26.10.2017  <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
Anlagen: Lageplan vom 08.08.2017 Begründung vom 08.08.2017				
Betreff:	Bebauungsplan 120/20 Heilbronn-Kirchhausen/-Biberach "Mühlberg/Weirach III" - Zustimmung zum Entwurf -			

## I. Antrag

Dem Bebauungsplan 120/20 Heilbronn-Kirchhausen/-Biberach

Mühlberg/Weirach III

zur Änderung der Bebauungspläne: 120/14, 120/15, 120/19 und 120/24

für die Flurstücke:

Markung Biberach: 4716/2 – 4716/5, 4717/2 (Carl-Zeiss-Straße), 4718/2, 4719/2 – 4719/5, 4720/2, 4721/1 – 4721/3, 4722 teilw., 7530 teilw. (Weg), 7531, 7532.

Markung Kirchhausen: 6650/1, 6653/1, 6653/2, 6656/1, 6661/1, 6662/1, 6664/1, 6664/2, 6669/1, 6669/2, 6669/3, 6826/1, 6830/1, 6841/3, 6846/1, 6846/2, 11084 (Carl-Zeiss-Straße), 11086 teilw. (Ernst-Abbe-Straße), 11087, 11088, 11091, 11091/1, 11091/2, 11092 – 11094, 11096 – 11101, 11101/1, 11102 – 11104.

nach dem Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 08.08.2017 wird als

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

zugestimmt.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 08.08.2017 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen. Für den Bebauungsplan gilt die Begründung vom 08.08.2017.

## II. Sachverhalt

### 1. Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet „Mühlberg/Weirach III“ umfasst die Grundstücks- und Verkehrsflächen an der Carl-Zeiss-Straße und der Ernst-Abbe-Straße im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets Kirchhausen. Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils auf der Gemarkung Heilbronn-Kirchhausen, teilweise aber auch auf der Gemarkung Heilbronn-Biberach und hat eine Gesamtgröße von ca. 11,9 ha.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Betriebe der Metall- und Holzbearbeitung, Gerüst- und Straßenbau, Lagerhallen sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe und ein Autohaus. Für die Ansiedlung von weiteren Betrieben sind in dem Erweiterungsgebiet an der Ernst-Abbe-Straße derzeit noch mehrere freie Grundstücke vorhanden.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist, die Planungsvorgaben des Märkte- und Zentrenkonzepts und des Standortkonzepts „Restmüllbeseitigungsanlage“ planungsrechtlich umzusetzen sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen zu regeln. Die bereits bestehenden Bebauungspläne werden dadurch entsprechend geändert bzw. ergänzt. Dafür ist die Aufstellung des Bebauungsplans 120/20 „Mühlberg/Weirach III“ erforderlich.

### 2. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn als gewerbliche Fläche (Bestand und geplant) gem. § 1 (1) 3 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan ändert die bereits ausgewiesenen Baugebietsarten (Gewerbe- und Industriegebiet) nicht und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Derzeitiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird um die Flurstücke 11087, 11088 und 11102 erweitert.

Der vorliegende Bebauungsplan 120/20 überlagert und ergänzt folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 120/14 Heilbronn-Biberach „Industriegebiet Weirach“, rechtsverbindlich seit 08.11.1973, gilt für die Teilfläche „B“ des vorliegenden Bebauungsplans.
- Bebauungsplan 120/15 Heilbronn-Kirchhausen „Industriegebiet Mühlberg“, rechtsverbindlich seit 03.03.1977, gilt für die Teilfläche „A“ des vorliegenden Bebauungsplans.
- Bebauungsplan 120/19 Heilbronn-Kirchhausen/Biberach „Mühlberg/Weirach II“, rechtsverbindlich seit 22.03.2001, gilt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme der Flurstücke 11087, 11088 und 11102, Gemarkung Kirchhausen.
- Bebauungsplan 120/24 Heilbronn-Kirchhausen „Südlich Ernst-Abbe-Straße“, rechtsverbindlich seit 18.12.2008, gilt für die Flurstücke 11087, 11088 und 11102 Gemarkung Kirchhausen des vorliegenden Bebauungsplans.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Betrieben der Restmüllbehandlung im Geltungsbereich regelt, gelten die übrigen Festsetzungen der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne unverändert weiter.

#### 4. Planungsrechtliche Erläuterungen

Der Bebauungsplan schließt den Einzelhandel im Plangebiet aus. Dieser generelle Ausschluss von Einzelhandel ist eine notwendige Maßnahme um Flächen für produzierendes Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern. Ausgenommen vom grundsätzlichen Einzelhandelsverbot sind lediglich die der Gebietsversorgung dienenden Läden. Es handelt sich dabei um Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche je Betrieb von 20 m<sup>2</sup>, die ausschließlich Güter des täglichen Bedarfs vertreiben. Der Bebauungsplan lässt auch den Verkauf von am Standort hergestellten Waren (sog. Handwerkerprivileg) unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen zu. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten/-anlagen muss dem eigentlichen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können auch Autohäuser zugelassen werden, zumal im Plangebiet ein Autohaus bereits vorhanden ist.

Durch planungsrechtliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch Vergnügungsstätten geregelt. Der Bebauungsplan schließt erotik- und sexorientierte Vergnügungsstätten aus, da diese Art der Vergnügungsstätten den Gebietsbestimmungen nicht entspricht. Aus denselben Gründen werden im Plangebiet Spielhallen und Wettbüros ebenfalls ausgeschlossen. Die übrigen Arten an Vergnügungsstätten können gemäß § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen „Standortkonzept Restmüllbehandlungsanlage“ vom 18.02.2003 werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Abfallwirtschaftsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Restmüllentsorgung oder Restmüllwiederverwertung stehen, ausgeschlossen. Die Ansiedlung eines Recyclinghofs ist im Plangebiet jedoch weiterhin zulässig. Es handelt sich dabei nicht um einen Betrieb der Restmüllentsorgung, sondern um die Sammlung und Lagerung wiederverwertbarer Wertstoffe und Abfälle.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften

Durch örtliche Bauvorschriften wird im südöstlichen Teil des Plangebiets, der im Bebauungsplan als Teilfläche „B“ gekennzeichnet ist, das Errichten/Anbringen von Werbeanlagen geregelt. In diesem Bereich wurde die Werbung bislang nicht geregelt, während es im restlichen Teil des Plangebiets mehrere Bauvorschriften gibt, die die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen regeln.

#### 6. Eigentumsverhältnisse

Außer den öffentlichen Verkehrsflächen sowie einzelner Baugrundstücke, die zum aktuellen Zeitpunkt zusammen einen Anteil von ca. 20 % des Geltungsbereichs ausmachen, sind die Bauflächen im Plangebiet in Privateigentum.

#### 7. Einnahmen und Ausgaben

Für die Stadt Heilbronn sind durch den Bebauungsplan weder Einnahmen noch Ausgaben zu erwarten.

#### 8. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Am 27.06.2003 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 120/20 Heilbronn-Kirchhausen/-Biberach Mühlberg/Weirach III gefasst.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Dabei wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

### III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

### IV. Bürgerbeteiligung

Die einmonatige Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nach der Zustimmung zum Entwurf.

Amtsleiter

Gesehen!  
Bürgermeisteramt

gez.  
i.V. Pilz

gez.  
Harry Mergel  
Oberbürgermeister

## **Bebauungsplan 120/20 Heilbronn-Kirchhausen/-Biberach**

### **„Mühlberg/Weirach III“**

#### **Begründung**

##### **1. Geltungsbereich und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet „Mühlberg/Weirach III“ umfasst die Grundstücks- und Verkehrsflächen an der Carl-Zeiss-Straße und der Ernst-Abbe-Straße im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets Kirchhausen. Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils auf der Gemarkung Heilbronn-Kirchhausen, teilweise aber auch auf der Gemarkung Heilbronn-Biberach und hat eine Gesamtgröße von ca. 11,9 ha.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Betriebe der Metall- und Holzbearbeitung, Gerüst- und Straßenbau, Lagerhallen sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe und ein Autohaus. Für die Ansiedlung von weiteren Betrieben sind in dem Erweiterungsgebiet an der Ernst-Abbe-Straße derzeit noch mehrere freie Grundstücke vorhanden.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist, die Planungsvorgaben des Märkte- und Zentrenkonzepts und des Standortkonzepts „Restmüllbeseitigungsanlage“ planungsrechtlich umzusetzen sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Werbeanlagen zu regeln. Die bereits bestehenden Bebauungspläne werden dadurch entsprechend geändert bzw. ergänzt. Dafür ist die Aufstellung des Bebauungsplans 120/20 „Mühlberg/Weirach III“ erforderlich.

##### **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Der vorliegende Bebauungsplan 120/20 „Mühlberg/Weirach III“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des bereits überplanten und bebauten Gewerbe- und Industriegebiets Kirchhausen. Daher handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor.

### 3. Rechtliche und tatsächliche Grundlagen

#### 3.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn als gewerbliche Fläche (Bestand und geplant) gem. § 1 (1) 3 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan ändert die bereits ausgewiesenen Baugebietsarten (Gewerbe- und Industriegebiet) nicht und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.2. Derzeitiges Planungsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan 120/20 überlagert und ergänzt folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 120/14 Heilbronn-Biberach „Industriegebiet Weirach“, rechtsverbindlich seit 08.11.1973, gilt für die Teilfläche „B“ des vorliegenden Bebauungsplans.
- Bebauungsplan 120/15 Heilbronn-Kirchhausen „Industriegebiet Mühlberg“, rechtsverbindlich seit 03.03.1977, gilt für die Teilfläche „A“ des vorliegenden Bebauungsplans.
- Bebauungsplan 120/19 Heilbronn-Kirchhausen/Biberach „Mühlberg/Weirach II“, rechtsverbindlich seit 22.03.2001, gilt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme der Flurstücke 11087, 11088 und 11102. Dieser Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Ausschluss vom Einzelhandel.
- Bebauungsplan 120/24 Heilbronn-Kirchhausen „Südlich Ernst-Abbe-Straße“, rechtsverbindlich seit 18.12.2008, gilt für die Flurstücke 11087, 11088 und 11102 des vorliegenden Bebauungsplans.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungstätten und Betrieben der Restmüllbehandlung im Geltungsbereich regelt, gelten die übrigen Festsetzungen der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne unverändert weiter.

#### 3.3. Märkte- und Zentrenkonzept

Das am 14.10.2004 vom Gemeinderat beschlossene Märkte- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk sowie ausgewählte Komplementärnutzungen im Oberzentrum Heilbronn sieht für das Gebiet „Industriegebiet ohne Einzelhandel (mit Ausnahme gebietsversorgende Läden und dem sog. Handwerkerprivileg)“ vor.

### 3.4. Standortkonzept Restmüllbehandlung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Abfallwirtschaftsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Restmüllentsorgung oder –wiederverwertung stehen, ausgeschlossen werden. Zugrunde gelegt wird hierbei das vom Gemeinderat beschlossene „Standortkonzept Restmüllbehandlungsanlage“ vom 18.02.2003.

## 4. Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Einzelhandel

Die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen sollen auch zukünftig einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Aufgrund der Gewerbeflächenknappheit in Heilbronn ist es besonders wichtig, Flächen für produzierendes Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzusehen. Das Märkte- und Zentrenkonzept sieht außerdem vor, innerstädtische, zentrale Einkaufsbereiche sowie die Stadtteilzentren als Standorte für den Einzelhandel zu sichern. Dabei soll dem sog. Integrationsgebot für die Einzelhandelsstandorte Rechnung getragen werden. Der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet ist daher eine notwendige Maßnahme zur Realisierung des Konzeptes.

Ausgenommen vom grundlegenden Einzelhandelsverbot sind lediglich die der Gebietsversorgung dienenden Läden. Es handelt sich dabei um Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche je Betrieb von 20 m<sup>2</sup>, die ausschließlich Güter des täglichen Bedarfs vertreiben. Zulässig sind in erster Linie Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Der Bebauungsplan lässt auch den Verkauf für am Standort hergestellte Waren an den/die Endverbraucher (sog. Handwerkerprivileg) unter bestimmten Voraussetzungen und Bedingungen zu. Es sind Verkaufsstätten/-anlagen zulässig, die die hergestellten oder handwerklich bearbeiteten Waren eines ansässigen Handwerksbetriebs oder des produzierenden, verarbeitenden und reparierenden Gewerbes verkaufen. Diese Verkaufsstätten/-anlagen müssen neben dem betrieblichen Zusammenhang auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gewerbe oder Handwerk stehen. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätten/-anlagen muss dem eigentlichen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein. Der Bebauungsplan macht folgende Einschränkungen für diese Verkaufsfläche: maximal 10 % je Nutzfläche des Betriebs jedoch nicht größer als 200 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können auch Autohäuser zugelassen werden, zumal im Plangebiet ein Autohaus bereits vorhanden ist.

### 4.2. Planungsrechtliche Festsetzung zu Vergnügungsstätten

Durch planungsrechtliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch Vergnügungsstätten geregelt.

Der Bebauungsplan schließt erotik- und sexorientierte Vergnügungsstätten aus, da diese Art der Vergnügungsstätten den Gebietsbestimmungen nicht entspricht. Außerdem können die erotik- und sexorientierten Vergnügungsstätten einen negativen Einfluss auf das Gebietsimage hervorrufen und somit einen Verdrängungseffekt für die eigentlichen Gewerbebetriebe erzeugen.

Aus denselben Gründen werden im Plangebiet Spielhallen und Wettbüros ebenfalls ausgeschlossen.

Die übrigen Arten an Vergnügungsstätten können gemäß § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Das Störpotential und die Genehmigungsfähigkeit muss dann in jedem einzelnen Fall gutachterlich geprüft werden.

#### 4.3. Betriebe der Abfallwirtschaft

Entsprechend dem vom Gemeinderat am 25.03.2003 beschlossenen „Standortkonzept Restmüllbehandlungsanlage“ vom 18.02.2003 werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Abfallwirtschaftsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Restmüllentsorgung oder Restmüllwiederverwertung stehen, ausgeschlossen. Neben den städtebaulich negativen Auswirkungen stellt für das unmittelbare Umfeld auch die verkehrliche Anbindung durch einen erheblichen LKW-Verkehr ein Störpotential dar. Daher weist das Konzept im Stadtgebiet nur einzelne passende Standorte für die Restmüllbehandlungsanlagen aus. Das Gewerbegebiet Kirchhausen eignet sich für diese Art der Gewerbebetriebe nicht.

Obwohl ein Bauvorhaben zur Errichtung eines solchen Betriebs einem immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren unterliegt, ist es grundsätzlich in praktisch allen Gewerbegebieten zulässig. Daher müssen diese Betriebe planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung eines Recyclinghofs ist im Plangebiet weiterhin zulässig. Es handelt sich dabei nicht um einen Betrieb der Restmüllentsorgung, sondern um die Sammlung und Lagerung wiederverwertbarer Wertstoffe und Abfälle.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird im südöstlichen Teil des Plangebiets, der im Bebauungsplan als Teilfläche „B“ gekennzeichnet ist, das Errichten/Anbringen von Werbeanlagen geregelt. In diesem Bereich wurde die Werbung bislang nicht geregelt, während es im restlichen Teil des Plangebiets mehrere Bauvorschriften gibt, die die Gestaltung der Werbeanlagen vorschreiben.

Zum Angleichen der Vorschriften bzgl. Werbeanlagen an die bestehenden Regelungen des westlich, ebenso an der Bundesstraße B 39 liegenden Bereichs, werden auch im östlichen Bereich (in der Teilfläche „B“) die zu Straßen wirkenden Werbeanlagen nur mit einem Ab-

stand von mindestens 20 m vom Straßenrand zugelassen.

Die in die freie Landschaft wirkenden und beleuchteten sowie blinkenden Werbeanlagen werden, wie es im nördlichen Bereich des Plangebiets bereits geregelt ist, ebenso ausgeschlossen. Somit wird eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Analog zum nördlichen Bereich, wird aus gestalterischen Gründen die Höhe der Werbepylone, die an der Stätte der Leistung errichtet werden, auf 10 m beschränkt. Die Werbepylone, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sog. Fremdwerbung), dürfen aber nur bis zu max. 3 m hoch sein. Somit werden die Werbeanlagen der Fremdwerbung, die keinen Bezug zur Örtlichkeit besitzen und eher als störend empfunden werden, in ihrer Auffälligkeit eingeschränkt.

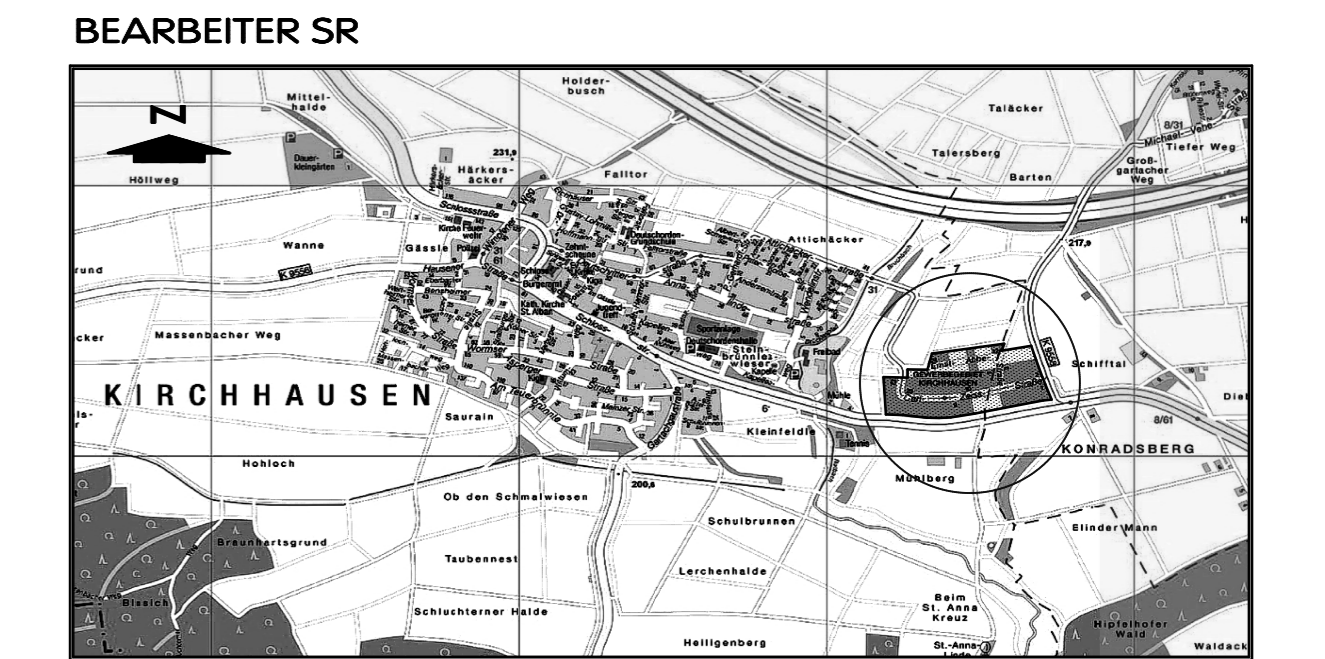
## **6. Eigentumsverhältnisse**

Außer den öffentlichen Verkehrsflächen sowie einzelnen Baugrundstücken, die zum aktuellen Zeitpunkt zusammen einen Anteil von ca. 20 % des Geltungsbereichs ausmachen, sind die Bauflächen im Plangebiet in Privateigentum.

## **7. Einnahmen und Ausgaben**

Für die Stadt Heilbronn sind durch den Bebauungsplan weder Einnahmen noch Ausgaben zu erwarten.

gez.  
i.V. Pilz



Fläche ca. 11,9 ha Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

**UMSCHREIBUNG**  
 Markung Biberach:  
 4716/2 - 4716/5, 4717/2 (Carl-Zeiss-Straße), 4718/2, 4719/2 - 4719/5, 4720/2, 4721/1 - 4721/3, 4722 teilw., 7530 teilw. (Weg), 7531, 7532.  
 Markung Kirchhausen:  
 6650/1, 6653/1, 6653/2, 6656/1, 6661/1, 6662/1, 6664/1, 6664/2, 6669/1, 6669/2, 6669/3, 6826/1, 6830/1, 6841/3, 6846/1, 6846/2, 11084 (Carl-Zeiss-Straße), 11086 teilw., 11087, 11088, 11091, 11091/1, 11091/2, 11092 - 11094, 11096 - 11101, 11101/1, 11102, 11103, 11104.

**ÄNDERUNG**  
 Bebauungspläne 120/14, 120/15, 120/19 und 120/24

**VERFAHREN**  
 Gefertigt Heilbronn, den 08.08.2017

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

Planungs- und Baurechtsamt

gez. i.V. Pilz

Entwurf Der Gemeinderat stimmt 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 13a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S.501) 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



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- A** Teilfläche "A" (siehe Textteil A.1.).
- B** Teilfläche "B" (siehe Textteile A.1. und B.).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. § 9 (7) BauGB
- Hochspannungsleitung oberirdisch (Hinweis)

**TEXTTEIL**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Die rechtskräftigen Bebauungspläne 120/14, 120/15, 120/19 und 120/24 werden wie folgt geändert bzw. ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen unverändert weiter.  
 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO  
 1. Einzelhandel  
 Innerhalb der Teilflächen "A" und "B" ist Einzelhandel nicht zulässig. Ausgenommen davon sind:  
 - Einzelhandel einschließlich Autozubehör.  
 - Gebietsversorgende Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 20 m<sup>2</sup>.  
 - Einzelhandel mit den im Plangebiet selbst hergestellten oder handwerklich bearbeiteten Waren (sog. Handwerkerprivileg). Die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten/-anlagen des Handwerkerprivilegs darf maximal 10 % der Nutzfläche des eigentlichen Betriebs und maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.

**TEXTTEIL**

**2. Vergnügungsstätten**  
 Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe des Sexgewerbes und die im Zusammenhang mit Sex- und Erotikgewerbe stehenden Vergnügungsstätten sowie Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.  
 Die übrigen Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Vergnügungsstätten keine unzumutbare Störung im Sinne der Lärmimmissionen für die nähere Umgebung darstellen.

**3. Abfallwirtschaftsbetriebe**  
 Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe der Restmüllentsorgung oder Restmüllwiederverwertung sowie entsprechende Lagerplätze nicht zulässig.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 Werbeanlagen  
 In der Teilfläche "B" gelten folgende örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen:  
 1. Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der B 39 und der Straße K9558 (Kirchhausen-Biberach), gemessen vom äußersten Fahrbahnrand, sind Werbeanlagen nicht zulässig.

**TEXTTEIL**

**2. Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken, dürfen nicht beleuchtet werden oder selbstleuchtend sowie blinkend sein.**  
**3. Werbeflyer an der Stätte der Leistung sind nur bis 10 m Höhe über Gelände zulässig.**  
**4. Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte Fremdwerbung), sind nur bis 3 m Höhe über Gelände zulässig.**

**C. HINWEISE**  
 1. Dem Bebauungsplan liegt die Begründung vom 08.08.2017 zugrunde.  
 2. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) zugrunde.  
 3. Das Plangebiet liegt im Bereich der Berechtigten der Südwestlichen Salzwerke AG. Zukünftige bergbauliche Aktivitäten können nicht ausgeschlossen werden. In solchen Fällen müßte mit Geräuschwirkungen infolge untertägiger Sprengungen gerechnet werden. Des weiteren können sich zukünftig Ausgleichsbewegungen des überlagernden Gebirges als Reaktion auf die Hohlraumstellung durch geringe Bodensenkungen äußern.  
 4. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Oktober 2016.