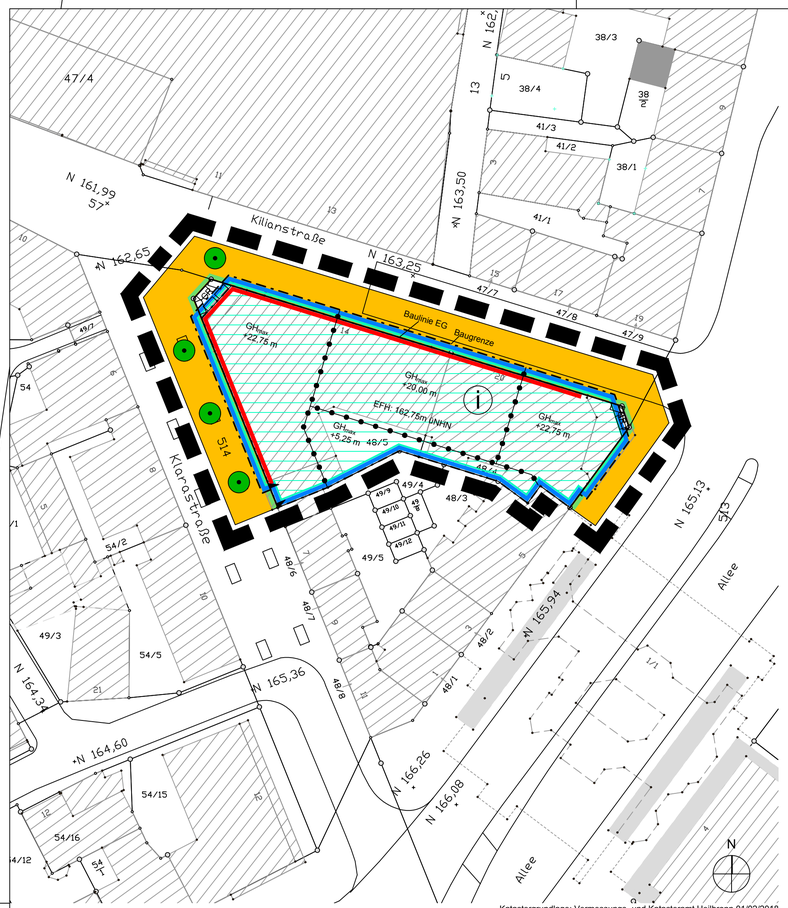


Katastergrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Heilbronn 01/02/2018
Koordinatensystem: Gauß-Krüger Zone 3 / EPSG-Code 31467
Höhenbezug: NN-Höhensystem - Status 130 / DHHN12

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

EFH: 162,75 üNN — Festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (siehe Textteil A.2.)

GH_{max} — Maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NHN (siehe Textteil A.2.) (§ 16 BauNVO)

2. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie (siehe Textteil A.4.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (siehe Textteil A.4.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (siehe Textteil A.6.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (siehe Textteil A.6.)

Einfahrtsbereich (siehe Textteil A.6.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

besondere Maßnahmen gegen Verkehrslärmimmisionen gem. Textteil A.8. notwendig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Pflanzbindung - Erhalt von Bäume (siehe Textteil A.9.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets hier: Unterschiedliche Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

GR — Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe Textteil A.7.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TEXTTEIL

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan von BGF+ Architekten PartGmbB, Wiesbaden (Blatt 1+2) vom 27.11.2020.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist ein Gebäude mit Hotelnutzung analog des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) gemäß Planeintrag in der Planzeichnung.

Die maximals Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der Oberkante Flachdach/Attika und der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Mit haustechnischen Anlagen und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien darf die Gebäudehöhe (GHmax) um maximal 1,50 m überschritten werden.

Höhenlage

Die Höhenlage des Gebäudes wird durch die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Höhe des Fertigfußbodens definiert.

Die EFH ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhenull (ü NHN) festgesetzt. Überschreitungen von 0,30 m sind zulässig. Unterschreitungen sind generell zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

g Es wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt**.**

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgelegt. Gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO sind folgende Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig:

- Lichtschächte
- Vordächer
- Dächer im Eingangsbereich
- untergeordnete Fassadenteile

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen, welche mit der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gehrecht überlagert sind, ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche frei zu halten.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 14 i.V.m. 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen analog des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die innere Einteilung ist unverbindlich.

Zufahrten zu Garagenanlagen

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenanlagen sind entsprechend der Planzeichnung anzuordnen. Die Garagenein- bzw. ausfahrten dürfen eine maximale Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

7. Mit Geh- und Fahrrecht belegte Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan ist eine Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Für die innerhalb der mit ① gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben u. ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 21. Januar 2021 (A6355).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Dachbegrünung

Die Dachflächen des Gebäudes die nicht, als baurechtlich zulässige Dachterrassen, für technische Anlagen und als Glasdach genutzt werden, sind auf der verbleibenden Fläche, fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die wirksame Substratschicht mit einem insektenfreundlichen Habitat aus heimischen Pflanzen hat mind. 20 cm zu betragen.

Erhalt von Bäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume müssen durch geeignete Neupflanzungen ersetzt werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

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

Dächer

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung.

TEXTTEIL

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Bestandteile

Dem Bebauungsplan liegt die Begründung vom 08.02.2021, die Habitatpotentialanalyse der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen vom 08.06.2020, die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 01B/33 "Kilianstraße 14 + 20" der BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 21.01.2021 und die Verschattungsstudie von ÖKOPLANA, Mannheim vom 15.06.2020 zugrunde.

2. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegt die
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

3. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.02.2018.

4. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse durch das Büro PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION aus Unterensingen mit dem Datum 08.06.2020 erstellt.
Aus dem Artenschutzgutachten ergeben sich folgende **Maßnahmenempfehlungen**, die im Zuge des geplanten Bauvorhabens umgesetzt werden sollten:

M1 Straßenbegleitgehölze

Etwaige Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände, möglicherweise auch durch die Abbrucharbeiten des Gebäudekomplexes verursacht, sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen - die mit einer baubedingten Zerstörung von potenziellen Brutstätten und Quartieren verbundene Tötung möglicherweise anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können ausweichen.

M2 Schutz sonstiger Arten

Obwohl die Straßentaube als einzige einheimische Vogelart gemäß § 7 BNatSchG nicht besonders geschützt ist, sollten aus Tierschutzgründen im Dachbereich des zum Abriss vorgesehenen Gebäudekomplexes durch geeignete Maßnahmen (z.B. Vergrämung von Adulttieren) etwaige Bruten dieser Vogelart verhindert werden.

M3 Verminderung Vogelschlag-Risiko (Empfehlung)

Verminderung des Vogelschlag-Risikos durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad).

M4 Vermeidung von Lichtemissionen (Empfehlung)

Vermeidung von Lichtemissionen durch insektenfreundliche, UV-freie Leuchtmittel, wie etwa LED-Beleuchtung, was allgemein dem Schutz nachtaktiver Tiere wie etwa Fledermäusen, Vögeln und Schmetterlingen zugutekommt.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es gelten entsprechend die Werbeanlagensatzungen der Stadt Heilbronn.

- 01A/21 Werbeanlagensatzung vom 20.02.1997
- 01A/29 Werbeanlagen Altstadt II vom 14.10.2004

6. Bodenfunde

Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.

7. Altlasten

Die Grundstücke (Kilianstraße 14 und 20 / FlSt 48/5 und 48/4) sind Stand heute nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Hinweise über Bodenverunreinigungen und Schadensfälle zu den genannten Flurstücken liegen der Stadt Heilbronn nicht vor.

8. Bergbauberechtigung "Hans"

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Onkel Hans“, 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 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

9. Kampfmittel

Die Innenstadt Heilbronns wurde in der Zeit des Zweiten Weltkriegs bombardiert. Die Luftbildauswertung vom 22.03.2019 des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart liegt vor. Es werden flächenhafte Vorortuntersuchungen durch den KMBD oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

10. Vereinbarung

Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

11. Einsichtnahme

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

H|N Heilbronn

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

01B/33

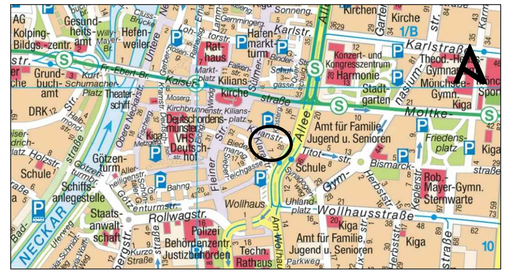
HEILBRONN - INNENSTADT

KILIANSTRASSE 14 + 20

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

LAGEPLAN M 1:500

0 5m 10m 20m 30m 50m


Karlstraße
Kilianstraße
Wollhausstraße
Allee
Moltke
Bismarck
Karlstr.
Kirchen
Kirche
Rathaus
Markt-platz
Kilians-kirche
Deutsch-hof
Wollhaus
Rollwagstr.
Polizei
Behörden
Justizzentrum
Staats-anwalt-schaft
Schiffs-anlegestelle
Götzen-turm
Theater
Harmonie
Konzert- und Kongresszentrum
Stadt-garten
Theod.-Heuss-Gymn.
Münchner Str.
Gymn.
Kiga
Amt für Familie, Jugend u. Senioren
Friedens-platz
Rob.-Mayer-Gymn.
Sternwarte
Schule
Gesundheitsamt
Hefenweiler
Kolping-Bildungszentr.
Grundbuchamt
DRK
Technik Rathaus
Parkweg
NECKAR
Badstr.
Lerchenstr.
Karlstr.
Theodor-Heuss-Str.
Kaiserstr.
Cäcilienstr.
Turmstr.
Lohtorstr.
Allee
Moltke
Bismarck
Wollhausstr.
Rollwagstr.
Fleiner Str.
Gymnasiumstr.
Kaiserstr.
Lerchenstr.
Badstr.
Kilianstr.
Kirchbrunnenstr.
Kilians-platz
Deutschordens-platz
Titot-str.
Kirchgasse
Sonneng.
Gemmingen
Hafenmarkt
Hafen-turm
Kilianstr.
Kilianstr.
Kilianstr.