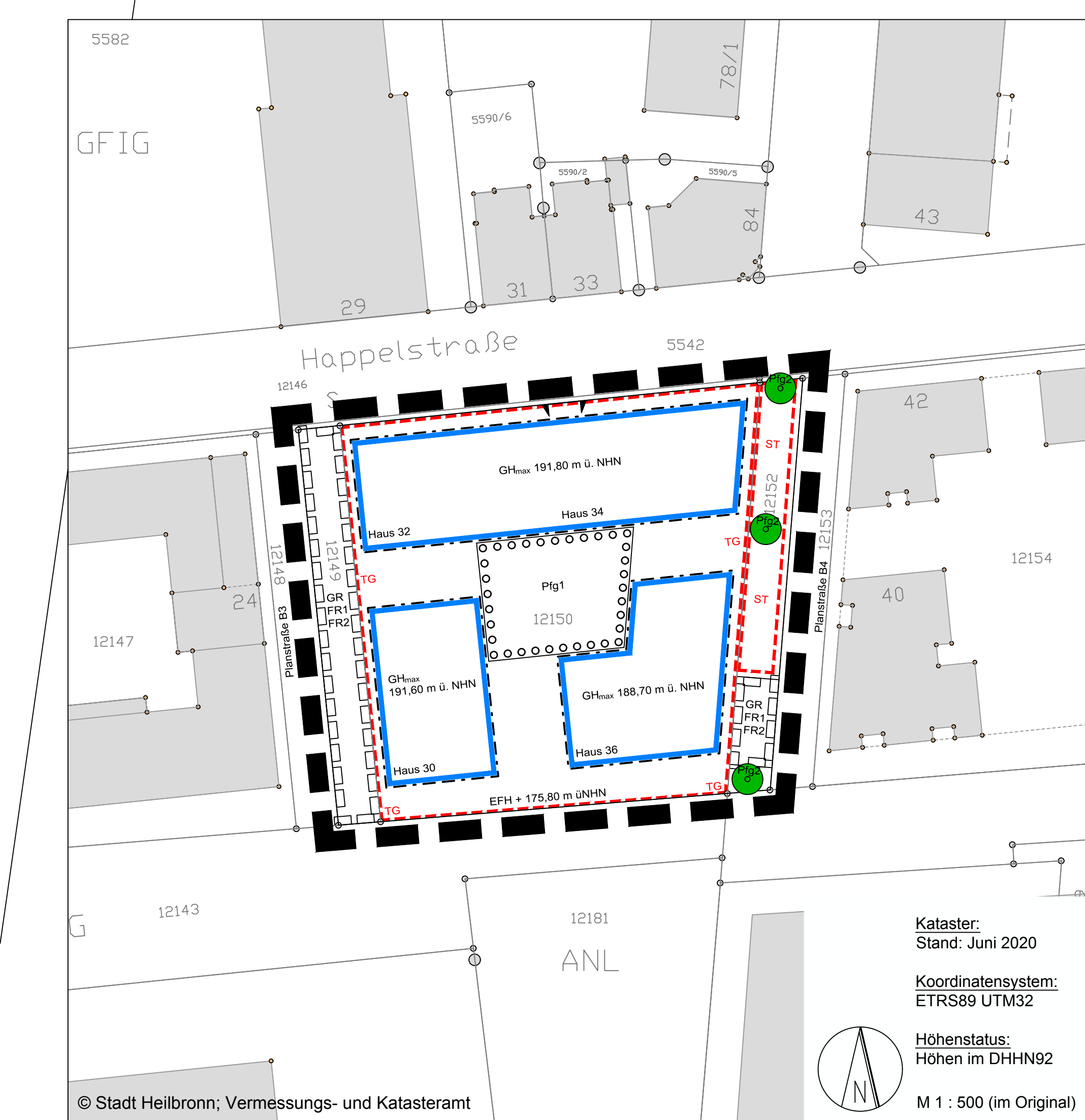




ZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung (Textteil A.2.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH_max 191,80 m ü. NHN
Maximale Gebäudehöhe in
Meter ü. NHN (§ 16 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Textteil A.3.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

3. Nebenanlage (Textteil A.6.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
hier: oberirdische Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
hier: Tiefgarage und unterirdische Nebenanlagen

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (Textteil A.10.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), hier: Geh- und Fahrrecht

GR
FR1
FR2
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und
Nutzer der angrenzenden Baugebiete

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Dachflächen jedes Gebäudes, die nicht als baurechtlich zulässige Dachterrasse genutzt werden, sind auf mind. 75 % der verbleibenden Dachfläche fachgerecht mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die wirksame Substratschicht hat mindestens 13 cm zu betragen. Dieser Substrataufbau ist auch im Bereich von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie vorzusehen.

Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Tiefgaragen sind zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, Flächen für Terrassen und notwendige Flächen für Spielplätze.

Unbebaute Fläche

Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Flächen mit losen Stein- und Materialschüttungen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Flächen für Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

GR Die Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

FR1 Die Flächen sind mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

FR2 Die Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Baugebiete zu belasten.

9. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Abbildung zu entnehmen.

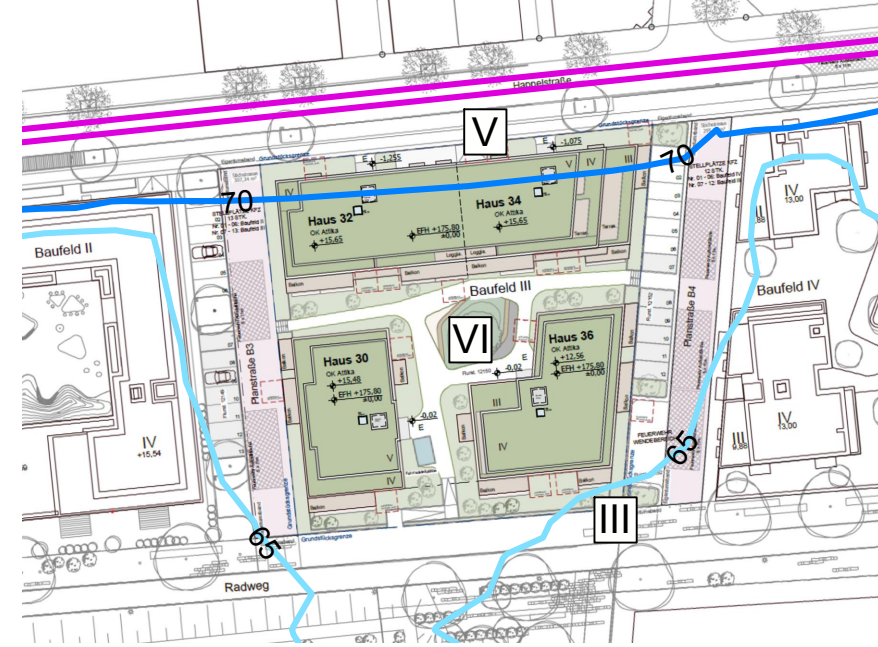


Abb. Lärmpegelbereiche o.M.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Gewerbelärm:

Bei Überschreitungen von Gewerbelärmeinwirkungen bei Tag von 55 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Entlang der West- und Südfassade des Gebäudes 30 sind ab dem 3. OG Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm zu treffen.

Maßnahmen:

Wenn offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden angeordnet sind, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Gewerbelärmeinwirkungen vor den offenbaren Fenstern so mindern, dass vor den offenbaren Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann beispielsweise erfolgen durch:

- Prallscheiben vor offenbaren Fenstern,
- unbeheizte Wintergärten, Balkonverglasungen etc. vor den offenbaren Fenstern der eigentlich schutzbedürftigen Räume.

Ausnahme:

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.

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

Pfg1: Baumpflanzung im Innenhof

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten flächigen Pfg1 sind mindestens drei standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Position der Bäume kann um bis zu 3,0 m in jede Richtung verschoben werden.

Für die Pflanzungen im Bereich der Tiefgarage muss die Schichtdicke des durchwurzelbaren Baumes gemäß der arbedingten Wurzelabsbildung mindestens 0,80 m betragen. Das unterirdische Baumquartier ist entsprechend der Größe der Baumkrone anzulegen.

Qualität: Hochstamm, StU min. 16/18 cm

Pfg2: Baumpflanzung im Bereich der Stellplätze

Gemäß Planzeichnung sind im Bereich der Stellplätze mindesten drei standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Position der Bäume kann zur Gewährleistung von Zuwegen und Zufahrten straßenparallel um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen.

Qualität: Hochstamm, StU min. 20/25 cm

Pfg3: Pflanzgebote für die Gartenflächen / Hofbereiche

Im Bereich der Gartenflächen und Innenhöfen sind geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Hecken zu öffentlichen Grundstücken hin sind mit geschnittenen Hainbuchenhecken zu bepflanzen. Die maximale Höhe beträgt jeweils 1,50 m.

Pflanzliste Pfg 3 Hecken:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fagus sylvatica	Rot-Buche		

Qualität: mindestens Strauch, verpflanzt, H 100-125

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachform

Die Dachform wird als Flachdach festgesetzt.

Ausbildung von Staffelgeschossen

Im Plangebiet sind Staffelgeschosse zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C HINWEISE

1. Bestandteile

Dem Bebauungsplan liegt die Begründung der Project GmbH, Esslingen in der Fassung vom 12.02.2021, der Vorhaben- und Erschließungsplan (2 Blätter) von merz objektbau GmbH & Co. KG, Aalen in der Fassung vom 08.12.2020, die Artenschutzrechtliche Kontrolle von Pustal Landschaftsökologie und Planung in der Fassung vom 16.07.2020, die fachtechnische Stellungnahme Verkehr von Karajan Ingenieure vom 21.07.2020 und die Schalltechnische Untersuchung von FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionschutz in der Fassung vom 25.08.2020 zugrunde.

2. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom Juni 2020.

3. Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich ist im Bodenschutzkataster der Stadt Heilbronn enthalten und als Fläche auf dem Beweismittel 2 mit den Kriterien Neubewertung bei Nutzungsänderung oder Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Folgende altlastenbedingte Sachverhalte ergeben sich bei einer Umnutzung des Geländes und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten:

- Bei Tiefbaumaßnahmen ist nach derzeitigen Erkenntnissen mit nicht frei verwertbarem Aushub zu rechnen (bei Rückbaumaßnahmen ergeben sich bodenbelastungsrelevante zusätzlich Erkenntnisse).
- Für die raumbüßergreifenden Maßnahmen wird eine Abstimmung im Vorfeld empfohlen.
- Die altlastbedingten Anforderungen an einzelne Bauvorhaben können auf der Basis der jeweils Nutzungsabhängigen, aktuell angepassten gutachterlichen Bewertungen, erfolgen.

4. Umweltschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Lampen mit einer gerichteten und abgeschirmten Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) empfohlen.

5. Bodenfunde

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

6. Cäcilienbrunnenbach

Über das Gelände des Südbahnhofes führte früher der Cäcilienbrunnenbach. Sollten sich bei den Untersuchungen oder Baumaßnahmen Hinweise auf den Cäcilienbrunnenbach oder die antike Wasserleitung ergeben, wird um schriftliche Mitteilung an das Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn sowie auch an die untere Denkmalschutzbehörde gebeten. Der Cäcilienbrunnenbach wurde vom Cäcilienbrunnen gespeist und führte früher als Graben über das Gelände. Beim Bau des Südbahnhofs 1899 wurde der Cäcilienbach in diesem Bereich bis hin zum Neckar verrohrt. Die Quellen sind infolge von Bautätigkeiten in den 1950er Jahren versiegt. Die Schüttung des Brunnens wurde bereits 1902 mit nur 2 l/s angegeben. Das Regenwasser des Einzugsgebietes wird über Wirtschaftswege, Straßen und zwei Regenrückhaltebecken der Mischwasserkanalisation zugeführt. Der genaue Verlauf des ehemaligen Cäcilienbrunnenbachs ist nicht bekannt.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkennung Heilbronn) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie in der Südwestecke des Plangebietes im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupersteine werden von Löss und holozänen Abschwemmassen sowie von zwischen 2 m und 5 m mächtigen anthropogenen Auffüllungen überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anthropogenen Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Für Baumaßnahmen im Plangebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 beziehungsweise DIN 4020 empfohlen.

8. Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Heinrich“, 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 dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbaulich 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 Schadenersatz nach § 115 ff. BBergG geleistet.

9. Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes. Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

10. Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen eine weitergehende Regenwasserbewirtschaftung in Form von Regenwassernutzung für Grünflächen über Zisternen anzustreben. Dabei sind rückstaugesicherte Überläufe in die Kanalisation vorzusehen.

11. Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst machte in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan 06B/15 folgende Aussagen:

Für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindangverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

12. Vereinbarung

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

13. Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten, der Angaben zur Art, Anzahl und Pflanzqualität der gewählten Gehölze, zur Art und zum Aufbau der Dachbegrünung sowie zur Art und Qualität der Oberflächen- und Spielplatzgestaltung macht, einzureichen und mit dem Grünflächenamt der Stadt abzustimmen.

14. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

15. Einsichtnahme

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, 1. Obergeschoss, Zimmer C 1.49 während der Dienststunden eingesehen werden.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

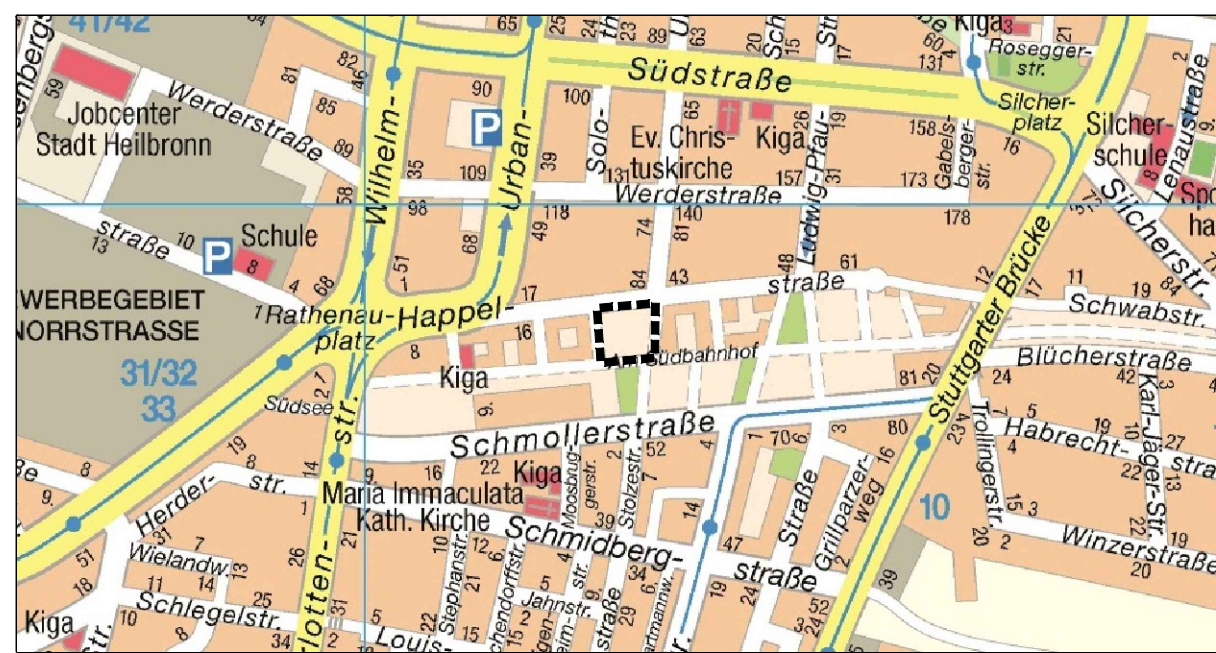
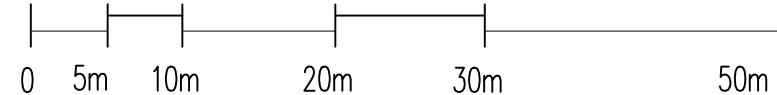
06B/23

HEILBRONN

SÜDBAHNHOF 4. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §13A BAUGB

M 1:500



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke 12149, 12150 sowie 12152

ÄNDERUNG

Bebauungsplan "Südbahnhof Teilgebiet 1" 06B/15 (Teilbereich)

VERFAHREN

Gefertigt	Esslingen, den 25.06.2021 Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.
Planungsbüro	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen
gez. N. Pollich	
Heilbronn, den 25.06.2021 Planungs- und Baurechtsamt	
gez. Dr. Böhmer	
Entwurf	Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf in seiner Sitzung am zu. Niederschrift Nr. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans vom bis
Satzung	Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 § 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 im beschleunigten Verfahren 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