



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt Heilbronn

UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke 48/4 und 48/5. Teilweise sind die Flurstücke 57, 513 und 514 enthalten.

ÄNDERUNG

01B/2c Baulinienplan mit Aufbauplan, Änderung für den Baublock Klara-, Kilianstraße, Allee. Sanierungsgebiet „Innenstadt“ rechtskräftig seit 20.05.2020. In Verbindung gilt die Baustufe I der Ortsbaustufe von 1939, die einem Kerngebiet gem. BauNVO entspricht. Die Bebauungspläne 01A/11 Altstadt, zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen Einrichtungen, 01A/21 und 01A/29 zur Regelung der Werbeanlagen werden nicht ersetzt und gelten weiter.

VERFAHREN

Fertig	Esslingen, den 12.11.2021 Für den Inhalt des Bebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen
Entwurf	Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf in seiner Sitzung am zu. Niederschrift Nr. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom bis	gez. N. Pollich Heilbronn, den gez. Dr. Böhmer Planungs- und Baurechtsamt
Satzung	Aufgrund der §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. 09. 2021 (BGBl. I S. 4147), 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 (GemO) 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.	
Ausgefertigt	Niederschrift Nr. Heilbronn, den Stadt Heilbronn Bürgermeisteramt in Vertretung	
Rechtskraft	Bekanntmachung in der Stadtzeitung Nr. am	

Beglaubigt:
Heilbronn, den
Vermessungs- und Katasteramt

TEXTTEIL

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Plangebiet ist ein Gebäude mit Hotelnutzung analog des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.
- 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 maximale Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der Oberkante Flachdach/Attika oder 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 Normalhöhen (ü NHN) festgesetzt. Überschreitungen von 0,30 m sind zulässig. Unterschreitungen sind generell zulässig.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Mit Geh- und Fahrrecht belegte Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz
Für die innerhalb der mit (I) 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).
- 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 Bäumen
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)

- 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

- 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 OKOPLANA, Mannheim vom 15.06.2020 zugrunde.
- 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.
- Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.02.2018.
- 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.
- Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Es gelten entsprechend die Werbeanlagensetzungen der Stadt Heilbronn.
- 01A/21 Werbeanlagensatzung vom 20.02.1997
- 01A/29 Werbeanlagen Altstadt II vom 14.10.2004
- Bodenfunde**
Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können archäologische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird hingewiesen.
- Alltasten**
Die Grundstücke (Kilianstraße 14 und 20 / FIST 48/5 und 48/4) sind Stand heute nicht im Bodenschutz- und Alltastenkataster geführt.
Hinweise über Bodenverunreinigungen und Schadensfälle zu den genannten Flurstücken liegen der Stadt Heilbronn nicht vor.
- 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 Grundigentum 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.
- Kampfmittel**
Die Innenstadt Heilbronn 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.
- Vereinbarung**
Zwischen der Stadt Heilbronn und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
- Einsichtnahme**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, Zimmer C 1.49 während der Dienstzeiten eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
EFH: 162,75 üNN: Festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (siehe Textteil A.2.)
GHmax: Maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NHN (siehe Textteil A.2.) (§ 16 BauNVO)
- 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)
- Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsfläche (siehe Textteil A.6.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (siehe Textteil A.6.)
Einfahrtbereich (siehe Textteil A.6.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
I: besondere Maßnahmen gegen Verkehrslärmimmissionen gem. Textteil A.8. notwendig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Pflanzbindung - Erhalt von Bäumen (siehe Textteil A.9.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- 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)
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe Textteil A.7.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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