



UMSCHREIBUNG

für die Flurstücke Heilbronn - Böckingen: 7244, 7244/1, 7244/2, 7244/3, 7244/4, 7244/5, 7244/6, 7246, 7246/1, 7247/1, 7247/2, 7247/3, 7247/4, 7247/5, 7247/6, 7247/7, 7247/8, 7251/1, 7251/2, 7251/3, 7251/4, 7251/5, 7251/6, 7251/7, 7251/8, 7251/9, 7251/10, 7251/11, 7251/12, 7251/13, 7251/14, 7251/15, 7251/16, 7251/17, 7251/18, 7251/19, 7251/20, 7251/21, 7251/22, 7251/23, 7251/24, 7251/25, 7251/26, 7251/27, 7251/28, 7251/29, 7251/30, 7251/31, 7251/32, 7251/33, 7251/34, 7251/35, 7251/36, 7251/37, 7251/38, 7251/39, 7251/40, 7251/41, 7251/42, 7251/43, 7251/44, 7251/45, 7251/46, 7251/47, 7251/48, 7251/49, 7251/50, 7251/51, 7251/52, 7251/53, 7251/54, 7251/55, 7251/56, 7251/57, 7251/58, 7251/59, 7251/60, 7251/61, 7251/62, 7251/63, 7251/64, 7251/65, 7251/66, 7251/67, 7251/68, 7251/69, 7251/70, 7251/71, 7251/72, 7251/73, 7251/74, 7251/75, 7251/76, 7251/77, 7251/78, 7251/79, 7251/80, 7251/81, 7251/82, 7251/83, 7251/84, 7251/85, 7251/86, 7251/87, 7251/88, 7251/89, 7251/90, 7251/91, 7251/92, 7251/93, 7251/94, 7251/95, 7251/96, 7251/97, 7251/98, 7251/99, 7251/100.

ÄNDERUNG

Bebauungspläne 35/12 und 35/15

VERFAHREN

Table with columns: Status (e.g., Gefertigt, Entwurf, Ausgerfertigt), Date, and Description of the planning process steps.

TEXTTEIL

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Dachformen
1.2 Dachgestaltung
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
3. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedrungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
C. HINWEISE
1. Dem Bebauungsplan liegen die Begründung des Planungsbüros Stadt-Land-Plan, Speyer vom 13.05.2019, die Vorprüfung des Einzelfalls des Planungsbüros Stadt-Land-Plan, Speyer vom 28.09.2018, der Gestaltungspapier des Planungsbüros Stadt-Land-Plan, Speyer vom 18.06.2018 mit Nachvermerkungsprotokoll vom 14.06.2018 und die sachtechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Juhl, Stuttgart vom 17.07.2018 zugrunde.
2. Dem Bebauungsplan liegt die Bauuntersuchung (BauUN) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) zugrunde.
3. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 35/20 werden alle bestehenden Festsetzungen und Bauvorschriften aufgehoben.
4. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom 23.08.2017. (Gauß-Krüger-Koordinatensystem)
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können bei Bodenergriffen archaische Funde und Befunde entdeckt werden. Auf die Regelung des § 20 DStG wird hingewiesen.
6. Die Aufstellung mit Fahrplan, Gehweg, Straßenbelaggrün und Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist als informelle Planung dargestellt und nicht Bestandteil dieser Satzung.
7. Die den Festsetzungen und Bauvorschriften zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Caldenstraße 45, Zimmer C 149 während der Dienststunden eingesehen werden.
8. Das Plangebiet befindet sich auf Grundstücke der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Graflöcher-Formation (Glockener). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederfeuchtung) des tonigbindigen-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verankerungseinsparungen (offene oder lehrmerflulle Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Verankerung der anliegenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DW-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Verankerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Versenkung der Baugrunderigenschaften sowie ggf. von Sulfatgasemissionen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbocken, Mulden-Röhrchen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum geneigten Baugrunderbau, zu Bodenankerungen, zur Wall- und Tragfähigkeit des Gründungszones, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Anbringen verankerungsbedingter Festbinden wie z.B. offene bzw. lehrmerflulle Spalten) werden entsprechende Baugrunderkundungen gemäß DIN EN 15972 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
9. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 125-058 (Stadt Neckarsulm "TB" und III, Schachtbrunnen Freibad, Fachbauten 1 bis 9).
10. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Gustav Hauck“, die zur Aufschufung und Gewinnung von Steinmaterial berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Horizon Immobilien GmbH, Hannover. In der gesamten Bergbauberechtigung wurde in der Vergangenheit Sole durch Auslaugung der in 150 m Tiefe anstehenden Steinsalzgestänge des Mittleren Muschelkalks gewonnen. Nach dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen liegt das Plangebiet außerhalb des potentiellen Erdbereiches des ehemaligen Solebergbaues. Sollte zukünftig die Aufschufung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsgebietes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. 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.

TEXTTEIL

In den Nutzungsbereichen 1 bis 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch haustechnisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Klimatisierungsaufbauten usw. bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern die Aufbauten von der Außenwand zurückragen und die Gesamthöhe der Aufbauten weniger als 10 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt.

- 1. In den Nutzungsbereichen 1 bis 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, sofern diese Anlagen mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Außenwand zurückragen.
2. In den Nutzungsbereichen 1 bis 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch die Planzierung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, sofern diese Anlagen mindestens 1,0 m von der straßenseitigen Außenwand zurückragen.
3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 5, 6 LBO)
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Oberflächennutzungen
7.2 Tiefgaragen
7.3 Dachbegrünung
8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Schallschirmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen
8.2 Fensterunabhängige, schallschirmende Bildung für Schläufchen
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9.1 Einzelpflanzgebiete auf den Baugrundstücken
9.2 Stellplätze
9.3 Vorgärten
10. Pflanzbindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
10.1 Vorgärten, Eingrünung
10.2 Baumerhalt
11. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ Grundflächenzahl
OK Oberkante Attika als Höchstmaß
TH/FH Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 Wo maximale Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
Baugrenze
Stellung baulicher Anlagen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für Versorgungsanlagen
Öffentliche Grünfläche
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Flächen für Pflanzbindungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

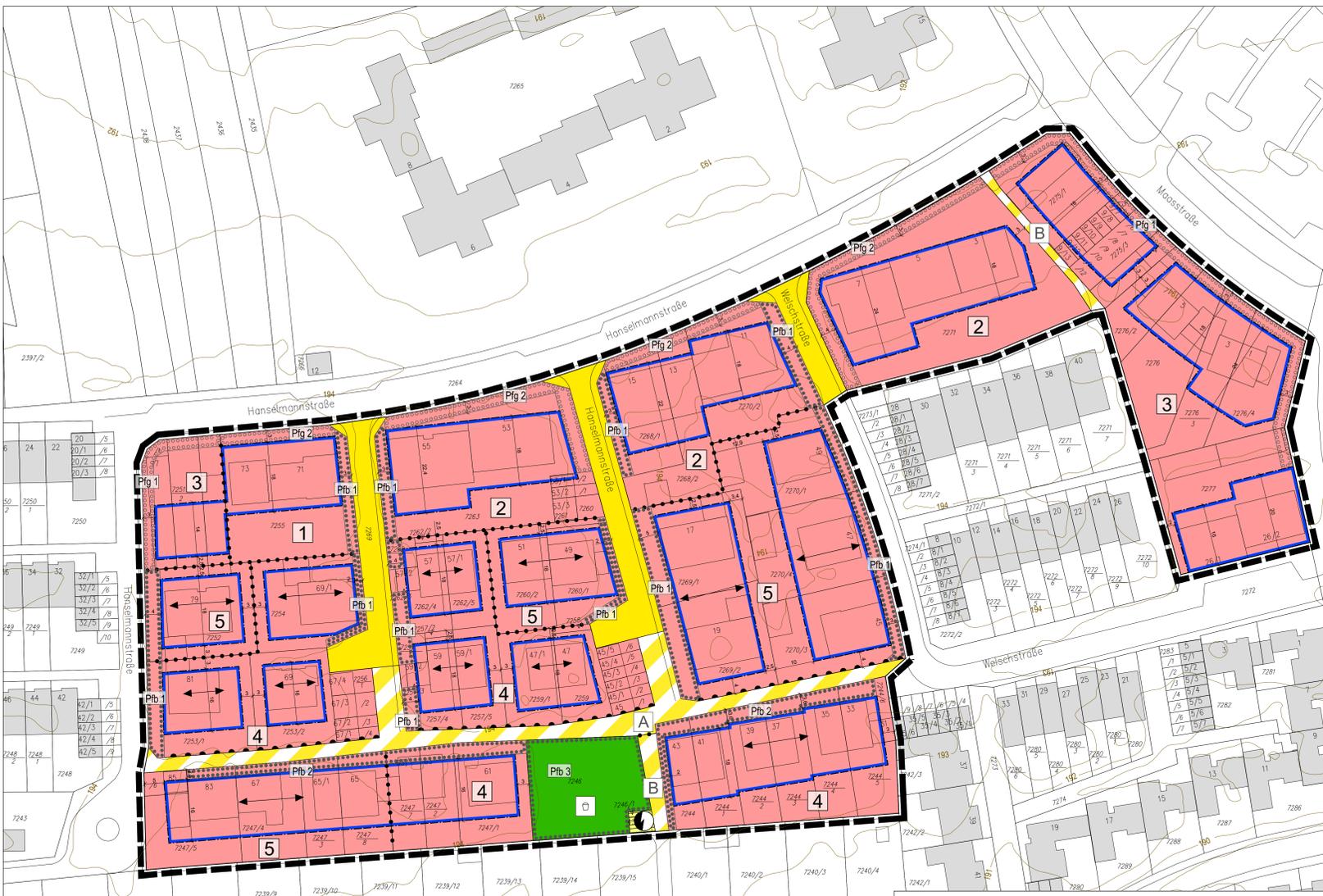
- SD Dachform: Satteldach
FD Dachform: Flachdach
Dachneigungswinkel als Mindest- und Höchstwert

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 19 BauNVO)
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
4. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
5. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

LÄRMPEGELBEREICHE GEM. DIN 4109



NUTZUNGSSCHABLONEN

Table with columns for building type (WA 1, WA 2, OK, TH/FH, o, ED, 2 Wo, Baugrenze) and their corresponding planning parameters (GRZ, OK, TH, FH, SD).

Füllschema Nutzungsschablone

Table defining the symbols used in the site plan for building types and their corresponding planning parameters.