

WA 1	I	WA 2	II	WA 3	II
0,3	0,3	0,35	0,7	0,3	0,6
TH s. Planietztrg PH 4,5 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH
WA 2	II	WA 3	II	WA 4	II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	TH s. Planietztrg PH 5,0 m u. TH	

### ZEICHENERKLÄRUNG

<b>WA 1</b>	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung des Tätigkeitsbereichs (siehe Textteil A.1)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO
<b>0,35</b>	Grundflächenzahl (siehe Textteil A.2.1)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO
<b>0,7</b>	Geschoßflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse des Hochmaß	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO
<b>TH</b>	Maximale Traufhöhe in Meter über Oberkante Straße (siehe Textteil A.2.2)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO
<b>FH</b>	Maximale Firsthöhe in Meter über tatsächlicher Traufhöhe (siehe Textteil A.2.2)	§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO
<b>△</b>	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>△</b>	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
<b>BOULE</b>	Boulevards	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO
<b>BOUGRANZ</b>	Baugrenzen (siehe Textteil A.3)	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
<b>WA 2/3/4</b>	Maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude (siehe Textteil A.4)	§ 9 (1) 6 BauGB
<b>STRAßENVERKEHRSFLÄCHE</b>	Strassenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>STRAßENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWISCHENBESTIMMUNG: VERKEHRSAUSBAU</b>	Strassenverkehrsfläche besonderer Zwischenbestimmung: Verkehrsausbau	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>STRAßENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWISCHENBESTIMMUNG: FUßWEG</b>	Strassenverkehrsfläche besonderer Zwischenbestimmung: Fußweg (siehe Textteil A.5.1)	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>FÜßGÄNGERBRÜCKE</b>	Fußgängerbrücke über Strassenverkehrsfläche (siehe Textteil A.5.2 und C)	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>STRAßENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWISCHENBESTIMMUNG: WIRTSCHAFTSWEG</b>	Strassenverkehrsfläche besonderer Zwischenbestimmung: Wirtschaftsweg	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>.....</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Textteil A.5.3)	§ 9 (1) 11 BauGB

### ZEICHENERKLÄRUNG

<b>GRZ</b>	Verkehrsgrünfläche / Bauschneise als Teil der Strassenverkehrsfläche (siehe Textteil A.5.3)	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>EL</b>	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Transformatorstation)	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>GRÜ</b>	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>FR</b>	Öffentliche Grünfläche: Friedhof (siehe Textteil A.5.1)	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>PK</b>	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage (siehe Textteil A.5.2)	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>SP</b>	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>PR</b>	Private Grünfläche (siehe Textteil A.7)	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>WR</b>	Fläche für die Regelung des Wasserflusses: Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 16 BauGB
<b>FR</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Beschränkung 1-3 (siehe Textteil A.8)	§ 9 (1) 20 BauGB
<b>ANP</b>	Anpflanzung Baum (s. Textteil A.10)	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>SD 30°-42°</b>	Zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung (siehe Textteil B.1. bis B.4.)	§ 74 LBO
<b>FR</b>	Haupt-Firstrichtung (bei Satteldächern) (siehe Textteil B.4.)	§ 74 LBO
<b>-----</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
<b>-----</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen	
<b>-----</b>	Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Traufhöhen	
<b>-----</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
<b>-----</b>	Grundstücksgrenze (unverbindlich)	
<b>-----</b>	Fußweg / Gehweg (unverbindlich)	

Lörmpegelbereiche nach DIN 4109 gem. Schalltechnische Untersuchung von Heine und Jüd



Rechenhöhe 4m über Gelände

### TEXTTEIL

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
    - Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3
    - Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Schön- und Speiseflächen und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.
    - In allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Baherbergungs- und Gewerbebetriebs sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
    - Allgemeine Wohngebiete WA 4
    - In allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
    - In allgemeinen Wohngebieten WA 4 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Baherbergungs- und Gewerbebetriebs sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Grundflächenzahl (GRZ)
 

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche von ebenerdigen Terrassen um einen Wert von 0,05 überschritten werden, wenn deren Oberkante an keiner Stelle mehr als 1 m über dem dazugehörigen Fertigbodenniveau liegt und sie keine über die Oberkante der Terrasse hinausragende feste Einfassung besitzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann die GRZ bei Anrechnung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen bis zu folgenden Werten überschritten werden:

in WA 1	bis zu 0,45
in WA 2	bis zu 0,55
in WA 3	bis zu 0,50
in WA 4	bis zu 0,7
    - Gebäudehöhen
 

Die festgesetzte Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut. Traufhöhen von Zwerchhäusern und Dachböden dürfen die tatsächliche Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten (s. Textteil B.3.)

Untere Bezugshöhe ist in allen o.g. Fällen die Oberkante der jeweils zugeordneten Straße (Endkante) im Mittel senkrecht vor dem Gebäude.

Die Firsthöhe wird gemessen als oberster Punkt des Daches über der tatsächlichen Traufhöhe.
    - Stellplätze, (Teil)Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 

In der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Zufahrten zu Parkierungseinrichtungen nur zulässig, wenn deren Breite zusammen 6,5 m oder maximal 1/3 der Straßendehnung des jeweiligen Baugrundstücks nicht überschreitet. Stellplätze dürfen nur rechteckig zur Erschließungsstraße angeordnet werden.

In der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche können Garagen, Carports, Schuppen, Gartenhäuser und sonstige Hochbauten mit mehr als 1 m Höhe über Fertigbodenniveau nur in einem Abstand von mindestens 5 m von der jeweiligen Erschließungsstraße zugelassen werden.

In der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind Tiefgaragen zulässig, sofern die maximale 1 m über die Geländeoberfläche des vorhandenen Geländes hinausragen. (siehe auch A. 11.5)

Die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist in allen Fällen zu beachten (s. A. 2.1).
    - Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Die festgesetzte maximale zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich ausschließlich auf Einzelhäuser. In Doppelhäusern gilt, dass nur eine Wohnung je Doppelausfahrt zulässig ist.
    - Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
      - Fußweg
 

Die Strassenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ kann auch für das Betreiben durch Radfahrer sowie zur vertikalen Erschließung von separaten Gartengrundstücken, die im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche liegen, frei gegeben werden.
      - Fußgängerbrücke (i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 

Für die festgesetzte Fußgängerbrücke über Strassenverkehrsfläche gilt, dass sie nur Fußgängern dient, das Befahren von Radfahrern zugelassen werden kann und eine Strassenverkehrsfläche mit beidseitigen Bauschneisen unter Einhaltung der geltenden Lichtmengenrichtlinien überbaut wird. Lichte Höhe mindestens 4,5 m über der Fahrbahnoberfläche sowie mindestens 4,0 m über der Oberfläche des seitlichen Gehwegs.
      - Verkehrsgrünfläche
 

Über die festgesetzte Verkehrsgrünfläche sind Grundstücks- und -ausfahrten unzulässig.
    - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
      - Friedhof
 

In der öffentlichen Grünfläche „Friedhof“ sind die für den Betrieb des Friedhofs notwendigen Gebäude zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Bereich, der zusätzlich als Fläche 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist.
      - Parkanlage
 

In der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind Verunstaltungen oder Versickerungsmulden oder -teiche für unverschmutztes Niederschlagswasser zulässig. (siehe auch A. 10.3)
    - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 

In der festgesetzten privaten Grünfläche können bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Gerätehäuschen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese max. 40 % der jeweiligen Gartengrundstücksfläche beanspruchen, ein Volumen von max. 40 m<sup>3</sup> Bruttovolumen je Grundstück und eine Höhe (höchster Punkt) von max. 3,5 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche haben.
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
      - In der festgesetzten Fläche 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt: Strassenbäume sind zu erhalten, zu ergänzen (Nachpflanzungen von 50 bis 70 Bäumen pro ha in baumlosen Bereichen mit Obstbäumen mit mindestens 1,8 m hohen Stämmen), fachmännisch zu pflegen und weiterzuerhalten. Die Grundbesitzer sind zu verpflichten, die Bäume zu pflegen und weiterzuerhalten. Die Fläche ist durch eine ca. 2,5 m hohe und einen Baumstammumfang von weniger als 10 cm sind auszurichten. Verschiedene Kleinstrukturen (z.B. Hecken, Gebüsch, Säume, Bäume, Stämme, Erde- und Gesteine etc.) können ergänzt werden. Es sind 8 Nisthilfen für den Wendehals an Bäumen in einer Höhe von 1,8 m bis 2,5 m anzubringen und jährlich zu warten/renovieren.
      - In der festgesetzten Fläche 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt: Eine Feuchtwiese aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern ist zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Nachpflanzung ist mit einem Reihenschnitt von ca. 1 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m vorzunehmen (Pflanzquadrat: 2 x verpflanzte und 60/80 cm).
      - In der festgesetzten Fläche 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt: Eine kurzrasige Extensivwiese (naturnahe Wiesenschnitt, Mäheweg 3 x bis maximal 4 x pro Jahr, orientierend, ca. 3 bis 4 Wochen zeitversetzt) mit einzelnen Obstbäumen (Stammumfang mind. 12 cm, dicken zeitversetzt) ist anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzung kleiner Gebüschgruppen in 1 m Höhe) ist zulässig und zu erhalten. Die Fläche ist durch eine ca. 2,5 m hohe und einen Baumstammumfang von weniger als 10 cm sind auszurichten. Verschiedene Kleinstrukturen (z.B. Hecken, Gebüsch, Säume, Bäume, Stämme, Erde- und Gesteine etc.) können ergänzt werden. Es sind 8 Nisthilfen für den Wendehals an Bäumen in einer Höhe von 1,8 m bis 2,5 m anzubringen und jährlich zu warten/renovieren.

### TEXTTEIL

- 8.7 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen (Mindestvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche des Daches) mit Überlauf in die Kanalisation einzuleiten. Sollen ein Kanal für unverschmutztes Niederschlagswasser am betreffenden Grundstück bestehen, sind Überläufe der Zisternen in diesen Kanal herzustellen.
- Vorkahrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

In den dargestellten Lärmpegelbereichen sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung der angegebenen Luftschalldämmung die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989 mit Berichtigungen vom August 1992) erfüllen. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der nebenstehenden Grafik.

Abweichend hierzu können für die Außenbauteile die Schalldämmwerte niedrigerer Lärmpegelbereiche, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass im betroffenen Bereich wegen der Abschirmung durch Gebäude oder eine geringere Höhe des Immissionsortes über Gelände ein entsprechend niedriger möglicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 besteht.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang/jährlich innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. (Pflanzqualität: Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzte, mit Blüten, oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe)

Je Grundstück ist mindestens ein dieser Bäume in einem Abstand von maximal 5 m von der Strassenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) zu pflanzen.
- 10.2 In der festgesetzten Strassenverkehrsfläche (einschließlich der Verkehrsgrünfläche) sind zusammen mindestens 30 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang/jährlich innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die in der Pflanzzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind hierbei anrechenbar. Von den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann geringfügig abgewichen werden.
- 10.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz) sind zusammen mindestens 20 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang/jährlich innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.
- 10.4 Tiefgaragen sind mit einer Erdberedung von mind. 0,5 m und Begrünung zu versehen. Hierfür ausgenommen sind Terrassen, Wege etc. auf maximal 25 % des Tiefgaragendachs.
- 10.5 Fläche oder bis 15° geneigte Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 15 cm).
- 10.6 Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind unzulässig.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)
 

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind auf den angrenzenden Baugrundstückflächen Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern von jeweils bis zu 1 m Höhe / Tiefe sowie Hinterfüllungen von Randsteinen bis zu 0,5 m Tiefe und 0,25 m Breite zu dulden. Dabei dürfen sich Böschungserosion max. 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) in die Baugrundstückflächen erstrecken.
- Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 10 BauGB)
 

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1 bis 3, (einschließlich der dort festgesetzten Maßnahmen) zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Die vom Gemeinderat der Stadt Heilbronn beschlossene Bereitstellung des Flurstücks 946/1, Gemarkung Biberach und die dort vorzunehmenden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

### B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Bei Doppelhäusern sind nur identische Dachformen für beide Doppelausfahrten zulässig
- Die vorgeschriebene Dachneigung darf bei untergeordneten Dächern von Giebeln und Zwerchhäusern sowie Vordächern, Garagen, Carports und Nebenanlagen unterschritten werden.
- Dachbauten, wie z.B. Giebeln oder Zwerchhäuser, dürfen zusammen maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Gebäudeoberfläche aufweisen und deren Oberkante muss mindestens 1,5 m unterhalb der Oberkante des Dachfirstes liegen.
- Von der festgesetzten Haupt-Firstrichtung kann ausnahmsweise in Bereichen, in denen die Straße abknickt, eine diesem Winkel entsprechende Abweichung zugelassen werden, wenn das Straßennetz nicht beeinträchtigt wird.
- Einfriedungsmauern (einschließlich Giebelwänden, Sockel- und Stützmauern) von Baugrundstücken und Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m über Oberkante Verkehrsfläche zulässig. Sonstige Einfriedungen von Baugrundstücken und Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,25 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten. Einfriedungsmauern (einschließlich Giebelwänden) zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 1 m über Fertigbodenniveau nicht überschreiten.
- Es sind mindestens 15 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei der Ermittlung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl ist dabei auf ganze Zahlen aufzurunden.

### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Fläche unter der Fußgängerbrücke ist eine Teilfläche eines gem. § 32 NatSchG besonders geschützten Biotops „Hohweg Finkenbergtal in Heilbronn-Biberach“.

### D. HINWEISE

- Dem Bebauungsplan liegen die Begründung vom 12.12.2016 mit Umweltbericht des Planungsbüros Zieger-Mochauer, Oberhausen-Rheinhausen, vom Oktober 2016, der Gestaltungsplan vom 12.12.2016, die Schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros Heine und Jüd, Stuttgart, vom Dezember 2016 mit Ergänzungen zum Stellungnahme vom 12.08.2016, das Fachgutachten Artenschutz des Planungsbüros Zieger-Mochauer, Oberhausen-Rheinhausen, vom Dezember 2016 mit Ergänzungen vom 13.03.2013 und ergänzenden Untersuchungen „Wendehals“ vom Oktober 2013 sowie die Gutachten zum möglichen Betriebsausbau (Vorläufig) des Buro MA Richter und Rückle Niederzanger Stuttgart, Ditzingen, vom 13.04.2009 zugrunde.
- Dem Bebauungsplan liegt die Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1544) zugrunde.
- Die Planungsgenehmigung enthält den Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 15.11.2010 (mit Ergänzungen 2015).
- Archäologie / Denkmalschutz: Bei eventuellen archäologischen Funden von Kulturdenkmalen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen.
- Geruchsimmissionen: Das Plangebiet ist im Norden des Plangebiets mit Geruchsimmissionen aus einer Gefährdungsquelle zu rechnen, die entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GRI) mit einem allgemeinen Wohngebiet verträglich und hinnehmbar sind.
- Wasserschutzzgebiet: Das Plangebiet befindet sich in Zone B A des fachtechnisch neu abgegrenzten gemeinsamen Wasserschutzzgebietes LÜBB-Nr. 57.
- Baugrund: Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- Baugruverwert: Das Plangebiet liegt innerhalb von Bergbauerschließungen der Südwestdeutsche Setzwerke AG. Obgleich es beabsichtigt ist, das Setzwerk in diesem Bereich ausschließlich schließend heranzugewinnen, können veraltete Sprengungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss mit Geruchswahrnehmungen und leichten Schwingungen gerechnet werden. Nach erfolgtem Abbau werden sich leichte Setzungen an der Topographie einstellen.
- Kompfittelle: Für das Plangebiet wurde vom Kompfittelleistungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Buntbarschlaichgründen. Nach Kenntnisstand des Kompfittelleistungsdienstes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Dies kann aber nicht als Garantie der Kompfittelleistungsstelle gewertet werden.
- Monitoring: Zur Überwachung ethischer Umweltauflagen wird das Monitoring gem. § 4c BauGB nach 3 Jahren 5 Jahren und 7 Jahren nach Umsetzung der Maßnahme durchgeführt.
- Planüberragende CEF-Maßnahme: Auf Flst. 946/1, außerhalb des Plangebiets, wird die sogenannte CEF-Maßnahme eine Straußenschiefe angelegt und dauerhaft erhalten.
 

Begründigt: Heilbronn, den Verwaltungsvertrag- und Katasteramt

### BEBAUUNGSPLAN

113/6

### HEILBRONN - BIBERACH

## MÜHLBERG/FINKENBERG

### LAGEPLAN M 1:1000



BEARBEITER PL-A: JAAS



Kartengrundlage: Vermessungs- und Katasteramt

### UMSCHREIBUNG

Für die Flurstücke 912 teilw., 913 (Weg) teilw., 913/1, 914, 915, 916 (Weg) teilw., 917, 918 (Weg) teilw., 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935 teilw., 946, 947 (Weg), 948 (Weg), 949, 950, 951, 952, 954 teilw., 955 teilw., 959/1, 997 teilw., 1725, 1725/1 teilw., 1725/2 teilw., 1725/3 teilw., 1725/4 teilw., 1726 teilw., 1731 teilw., 1733 teilw., 1733/1, 1734/2, 1735 teilw., 1736 teilw., 1737 teilw., 1851 (Finkenbergtal) teilw., 1851/1 teilw., 1853/2 teilw., 1857 (Weg) teilw., 1859/1 teilw., 1859/4 (Weg) teilw., 2007 teilw., 2007/25 und 2024/10 (Hohneckstraße) teilw.

### ÄNDERUNG

Bebauungspläne 113/1 und 114/15

### VERFAHREN

Getelligt	Heilbronn, den 24.01.2017
Entwurf	Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit seiner planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.
Entwurf	gez. Dr. Bohmer
Niederschrift Nr. 22	Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf in seiner Sitzung am 17.02.2017 zu.
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 02.03.2017	Niederschrift Nr. 22
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 13.04.2017	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 02.03.2017
Setzung	Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) und des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 364) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.01.2009 (GBl. S. 58) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2017 den Bebauungsplan der Setzung beschlossen.
Niederschrift Nr. 161	Setzung
Ausgeführt	Heilbronn, den 31.07.2017
Rechtsrat	Stadtheilbronn, Bürgermeisteramt in Vertretung
Rechtsrat	Bekanntmachung in der Staatszeitung Nr. 19 am 14.09.2017