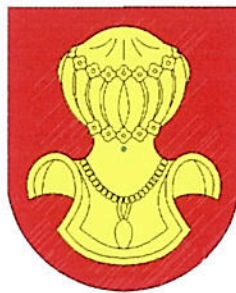


Gemeinde

Helmstadt - Bargen



Teil A

Bebauungsplan

„Ob dem hohen Graben“

Örtliche Bauvorschriften

Gemarkung

Bargen

Inhaltsverzeichnis

Teil A Bestandteile des Bebauungsplans

- A - I Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke
- A - II Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - III Örtliche Bauvorschriften
- A - IV Satzung Bebauungsplan " Ob dem hohen Graben"
- A - V Satzung Örtliche Bauvorschriften "Ob dem hohen Graben"

Teil B Beigefügte Teile zum Bebauungsplan

- B - I Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - II Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - III Umweltbericht und Grünordnungsplan
- B - IV Erklärung über berücksichtigte Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

A - I RECHTSGRUNDLAGEN, VERFAHRENSVERMERKE**Rechtsgrundlagen**

- BauGB** **Baugesetzbuch**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- BauNVO** **Baunutzungsverordnung**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BNatSchG** **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
(Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG 2002) in der Fassung und der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 2002, 1193)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- GemO** **Gemeindeordnung für Baden Württemberg**
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S.343) vom 22.10.2008
- LBO** **Landesbauordnung Baden Württemberg**
In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.Nr.24, S.617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007
- NatSchG** **Gesetz zum Schutz der Natur**
zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl.S. 745), zuletzt geändert durch Art.2 des Ges. vom 14.10.2008 (GBl.Nr. 370,379)
- PlanzV** **Planzeichenverordnung 1990**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

A - I VERFAHRENSVERMERKE

1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß §2 Abs.1 BauGB	am 18.09.2006
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs.1 BauGB (Datum Nachrichtenblatt des Verwaltungsverbandes Waibstadt)	am 08.12.2006
2.1	Gemeinderatsbeschuß über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB	am 18.09.2006
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Datum Nachrichtenblatt des Verwaltungsverbandes Waibstadt)	am 08.12.2006
2.3	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Plandarlegung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß §3 Abs.1 BauGB	am 14.12.2006
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben und Frist zur Abgabe einer Stellungnahme (Anschreiben vom:)	vom 18.01.2007 bis 27.02.2007
4.1	Kenntnisnahme des Gemeinderates vom Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 26.03.2007
4.2	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	am 26.03.2007
5.1	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß §3 Abs.2 BauGB, Entwurfsbilligung mit Kreisverkehrsplatz, Erweiterung des Geltungsbereichs	am 12.01.2009
5.2	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Datum Nachrichtenblatt des Verwaltungsverbandes Waibstadt)	am 30.01.2009
5.3	Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 09.02.2009 bis 09.03.2009
5.4	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung	am 03.02.2009
6.1	Abwägung der Anregungen und Bedenken	am 06.04.2009
6.2	Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am 16.07.2009
7	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 BauGB	am 17.07.2009

A - II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ob dem hohen Graben“ wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 und 15 BauNVO

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone der Plan-Zeichnung bedeutet: **WA** - " Allgemeines Wohngebiet" gemäß §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis. 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe .

3. Grundflächenzahl

§16 Abs.2 BauNVO

GRZ (Grundflächenzahl) siehe Einschriebe im Plan **0.3 bz. 0.4**

4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

§18 Abs.1 BauNVO

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen werden über die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die **Traufhöhe** „**TH**“ ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die zulässige **Firsthöhe "FH"** darf die maximal festgesetzte **Traufhöhe** um **maximal 4,00m** überschreiten.

Als **unterer Bezugspunkt** für die Ermittlung der Traufhöhen und der Erdgeschossfußbodenhöhe wird jeweils die Hinterkante der Erschließungsstraße bzw. Gehweg in Gebäudemitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist der tiefere Bezugspunkt maßgebend.

Als max. zulässiges Maß der **Höhenlage des Erdgeschossfußboden** wird ein Maß von **0,80 m** festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Höhendifferenz zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoß

5. **Bauweise**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser
6. **Stellung der baulichen Anlagen**

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Einzeichnungen im Plan
7. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Siehe Einzeichnungen im Plan.
8. **Flächen für Nebenanlagen , private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§12,14,16 und 19 BauNVO
Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen , die von der jeweiligen Haupterschließungsstraße erreichbar sind, zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Fläche in diesem Bereich wird als Stellplatz angerechnet.
9. **Höhenlage der Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Siehe Einschriebe im Plan
Die Höhenlage entspricht der Fachplanung für den Straßenbau vom Oktober 2008
10. **Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen**
§ 9 Abs.5 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob dem hohen Graben“ gibt es lt. Bodengutachten einen hohen Grundwasserstand, der jahreszeitlich bedingt schwankt. Es wird daher dringend empfohlen den Keller als „Weiße Wanne“ auszuführen oder auf Keller-Untergeschossräume zu verzichten.
Eine Baugrunduntersuchung für die Einzelbebauung wird angeraten.
Bauwerksgründungen sollten mittels statisch bemessener Bodenplatte ausgeführt werden.

Dränageleitungen dürfen nicht an das Mischsystem angeschlossen werden.

11. Mit Leitungsrecht belastende Flächen §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Entlang der Hauptstraße wird für den bestehenden Ortskanal (Mischsystem) ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Helmstadt-Bargen nicht benötigt falls der Kanal ohne Ausbau stillgelegt und durch eine neue Kanaltrasse auf dem neuen Grundstück der L 530 ersetzt wird.

Die mit dem Planzeichen „ZG“ bezeichneten Grundstücke werden zum Zwecke der gemeinsamen Einleitung des Dachflächenwassers in den „Unterer Hohegraben“ mit Leitungsrecht belegt.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die Neubepflanzung wird gegebenenfalls nach § 178 BauGB durchgesetzt.

Private Grünflächen**Allgemeines**

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Darstellungen des Bebauungsplans mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Nr.13) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedigungen grundsätzlich ausgeschlossen. Daneben ist das vorhandene Geländeniveau beizubehalten; Geländeaufschüttungen sind auf diesen Flächen unzulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Allgemeine Hinweise zu Gehölzpflanzungen**Baumscheibe**

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 4 m² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

Die Baumstandorte sind im Plan festgelegt bzw. richten sich nach den funktionalen Gegebenheiten wie Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze, Straßenbeleuchtung

Nachbarschaftsrecht

Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten

Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Pflanzgebot je Baugrundstück

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen. Je 25 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste (siehe Nr.13) zu entnehmen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden

Flächige Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

südlicher Baugebietsrand (Pfg. 1)

Auf dem am südlichen Baugebietsrand dargestellten privaten Pflanzgebotsstreifen (Pfg.1) ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste (siehe Nr. 13) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreiten der Hecke auf den jeweiligen Baugrundstücken sind den Darstellungen im Bebauungsplan zu entnehmen. Bei der Pflanzung der Gehölze sind die o.g. allgemeinen Hinweise zu Gehölzpflanzungen zu beachten.

Öffentliche Grünflächen, Bepflanzung und Gestaltung

Streuobstwiese am Ortseingang (Pfg. 2)

Auf der öffentlichen Grünfläche am Ortseingang sind gemäß der Darstellungen im Bebauungsplan 2 Streuobsthochstämme gemäß Artenverwendungsliste (siehe Nr. 13), mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm, anzupflanzen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen und extensiv zu pflegen. Bei der Pflanzung der Gehölze sind die o.g. allgemeinen Hinweise zu Gehölzpflanzungen zu beachten

Verkehrsgrün am Kreisel (Pfg 3)

Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen im Bereich des Kreisels sind, wie Bebauungsplan dargestellt, schmalwüchsige hochstämmige Laubbäume gem. Artenverwendungsliste (siehe Nr. 13), Mindeststammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist eine Vorrichtung zur Belüftung und Bewässerung der Bäume vorzusehen. Die Flächen unter den Baumpflanzungen sind mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen sowie mit unregelmäßig angeordneten Gruppen aus heimischen Sträuchern gem. Artenverwendungsliste (siehe Nr.13) zu bepflanzen.

Eingrünung Bushaltestelle (Pfg. 4)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Bushaltestelle, ist eine Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen, Pflanzdichte mind. 1 Strauch pro 2 m². Die Arten sind der Artenverwendungsliste Nr.13 zu entnehmen.

Pflege- und Unterhaltung der vorgenannten Maßnahmen**Pflege der Gehölzbestände**

Die Gehölzpflanzungen erhalten eine 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. In den ersten 6 – 8 Jahren nach Herstellung der Gehölzpflanzungen sind i. d. R. keine Pflegemaßnahmen erforderlich. Danach sollten die Ränder oder Teilbereiche der Gehölzbestände abschnittsweise zurückgenommen werden (auf den Stock setzen), um einen stufigen Aufbau / Gehölzsaum zu erhalten.

Wiese, Grünflächen

Die angesäten Wiese bzw. Grünflächen sind 1 – 2 mal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

Baumstandorte

Die Baumstandorte sind im Plan festgelegt bzw. richten sich nach den funktionalen Gegebenheiten wie Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze, Straßenbeleuchtung.

13. Artenverwendungsliste**1 a Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)**

s	Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
	Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
	Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
s	Fraxinus excelsior 'Geessink' (15 – 20 m)	Schmalkronige Esche
s	Fraxinus excelsior 'Atlas' (15 – 20 m)	Esche (kegelförmig)
	Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
	Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
	Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
	Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

1 b Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

	Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
s	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
	Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
s	Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
s	Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
s	Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
	Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
	Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
	Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
s	Sorbus intermedia (10 – 12 m)	Schwedische Mehlbeere

2. Kleine Bäume (4 – 12 m):

	Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelhorn
	Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
	Prunus domestica (7 – 10 m)	Hauszwetschge
	Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
s	Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

3. Sträucher:

	Cornus mas	Kornelkirsche
x	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
x	Ligustrum vulgare	Liguster
x	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
x	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
x	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
x	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

x = niederwüchsig (bis 4 m), s = schmalwüchsiger Straßenbaum

4. Obstbäume:

Äpfel:

starkwüchsige Apfelsorten

Bitterfelder
Brettacher
Danziger Kantapfel
Gelber Boskop
Jakob Fischer
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur

schwach- bis mäßig starkwüchsige

Apfelsorten:

Berner Rosenapfel
Champagner Renette
Engelberger Renette
Erbachhofer Mostapfel
Rheinapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel

Horneburger Pfannkuchenapfel
Kardinal Bea
Kassler Renette
Krügers Dickstiel
Prinz Albrecht von Preußen
Prinzenapfel
Kusino, purpurrot
Roter Bellfleur
Schweizer Orangenapfel

Kirschen:

starkwüchsige Kirschensorten

Büttners Rote
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel

Birnen:

starkwüchsige Birnensorten

Gelbmöstler
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne
Schweitzer Wasserbirne

schwachwüchsige Birnensorten

Stuttgarter Gaishirtle

A - III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Planeinträgen wird festgesetzt:

1.1 Dachform, Dachneigung

§74 Abs.1LBO

Bei Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-45°, bei Garagen sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer von 20-40° zulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen

§37 LBO

Die Stellplatzverpflichtung wird zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen abweichend von §37 (1) im gesamten Plangebiet auf 2 Stellplätze je Wohnung festgelegt.

Statt der notwendigen Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig. Die Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigem Material (z.B.Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster) hergestellt werden.

Begründung zur Erhöhung der Zahl der Stellplätze:

Im ländlichen Raum belegen die statistischen Feststellungen, dass die Anzahl der PKW je Wohnung einen höheren Wert ergeben als die in §37 bs.1 LBO als notwendig vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen.

Der Ortsteil Bargen der Gemeinde Helmstadt-Bargen liegt an der Nahtstelle dreier Landkreise (Rhein-Neckar, Neckar-Odenwald, Kreis Heilbronn). Das Wohnen in Bargen erfordert einen überdurchschnittlichen individuellen KFZ-Verkehr um die Schul-, Ausbildungs-und Arbeitsplätze in den drei Landkreisen zu erreichen. Der erforderliche kreisübergreifende öffentliche Nahverkehr kann wohl auch in Zukunft aufgrund der geringen Bedarfszahlen weder durch Bahn- oder Busanbindung aufgebaut bzw. verbessert werden.

Im Baugebiet „Ob dem hohen Graben“ wird eine starke Beanspruchung durch den unregelmäßig ruhenden Verkehr folgende nachteilige Auswirkungen haben:

- die Durchfahrt von Rettungs- Versorgungs- Entsorgungsfahrzeugen wird erschwert .
- die Straße wird unübersichtlich und zu einer Gefährdung der Verkehrsteilnehmer, besonders der Kinder.

- Behinderung des öffentlichen Nahverkehrs, da die neue Erschließungsstraße als Wendemöglichkeit für die Stadtbusanbindung nach Sinsheim genutzt werden soll.
- die durch die Trassenführung und Straßenraumgestaltung angestrebte Wohnqualität kann nicht erreicht werden.

Aus den oben aufgeführten Gründen ergibt sich für die Gemeinde Helmstadt-Bargen die Notwendigkeit im Ortsteil Bargen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ob dem hohen Graben“ durch Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bauordnungsrechtlich den festgestellten, tatsächlichen Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr auf private Flächen per Satzung zu verlagern.

2 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur von erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung)

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Unterbodenmaterial aus dem Baugrundaushub ist als Aufschüttmaterial zu verwenden.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Bei Auffälligkeiten ist das Wasserechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

2.1 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub

§ 74 Abs.2 LBO

Die Höhenlage der Grundstücke muß an die Erschließungsstraßen angepaßt werden. Die Flächen mit Pflanzgebot dürfen nicht aufgefüllt werden, das vorhandene Geländeneiveau ist beizubehalten.

3. Antennen

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Auf Grundstücken ist nur eine Antenne zulässig.

4. Einfriedigungen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zur einer Höhe von 0,50m zulässig.

5 Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Unter Anwendung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (GBl.S.1 1999) insbesondere unter Beachtung von §45b Abs. 3 ist zur Schonung des Grundwassers und zur Reduzierung der Hochwasserproblematik ist auf jedem Baugrundstück ein Regenwasserspeicher mit Retentionsteil (Zisterne) herzustellen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 20 Liter / m² Dachfläche betragen.

Durch eine Schwimmerdrossel ist sicher zu stellen, dass sich der Retentionsteil nach Regenereignissen selbsttätig entleert .

Begrünte Dachflächen von Garagen werden bei der Volumenberechnung der Zisterne nicht mitgerechnet.

Das Planzeichen „ZG“ legt fest, dass das nicht speicherbare Dachflächewasser in den „Unterer Hohegraben“ einzuleiten ist.

Das Planzeichen „ZM“ legt fest, dass das nicht speicherbare Dachflächewasser in das Mischsystem einzuleiten ist.

Bestätigungen

Entwurf und Bearbeitung:

Ingenieurbüro
Dipl.Ing.(FH) Wolfgang Strauß
Asbacher Weg 10
74921 Helmstadt-Bargen

Helmstadt-Bargen, den **.15. Juni 2009**



Dipl.Ing.(FH) W. Strauß

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den Gemeinderatsbeschlüssen (Satzungsbeschlüssen) vom **15. Juni 2009** sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Bürgermeisteramt Helmstadt-Bargen

Helmstadt-Bargen, den **.15. Juni 2009**



Schieck

Bürgermeister-Stellvertreter

A - IV Satzung Bebauungsplan " Ob dem hohen Graben"**S A T Z U N G**
Zum Bebauungsplan "Ob dem hohen Graben"

Aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl, IS. 2414 und

der **Gemeindeordnung Baden Württemberg** (GemO)

in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl.S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom
14.10.2008 (GBl.S. 343) vom 22.10.2008

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am **15. Juni 2009** den Bebauungsplan
"Ob dem hohen Graben" Gemarkung Bargen als Satzung beschlossen.

§1**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des
Bebauungsplans.

§2**Bestandteile**

Teil A	Bestandteile
A-I	Planungsrechtliche Festsetzungen
B-I	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

§3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 BauGB in Kraft

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 15. Juni 2009 wird bestätigt.

Gemeinde Helmstadt-Bargen
Bürgermeisteramt

Helmstadt-Bargen, den **15. Juni 2009**



Schieck
Bürgermeister-Stellvertreter

Inkrafttreten:

Der durch Beschluß des Gemeinderates vom **15. Juni 2009** als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Ob dem hohen Graben", Gemarkung Bargen ist gemäß §10 BauGB mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **17. Juli 2009** in Kraft getreten.

Gemeinde Helmstadt-Bargen
Bürgermeisteramt

Helmstadt-Bargen, den **17. Juli 2009**



Schieck
Bürgermeister-Stellvertreter

A - V

Satzung Bebauungsplan " Ob dem hohen Graben"

SATZUNG

Über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ob dem hohen Graben"

Aufgrund

der **Gemeindeordnung Baden Württemberg** (GemO)
in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl.S. 582) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008
(GBl.S. 343) vom 22.10.2008

der **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO)
in der Fassung vom 8.8.1995 (GB1.Nr. 24, S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom
25.04.2007 (GBl.S. 252) mit Wirkung vom 16.06.2007

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am **15. Juni 2009** die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ob dem hohen Graben" Gemarkung Bargen als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§2

Bestandteile

Teil A	Bestandteile
A-I	Örtliche Bauvorschriften
B-I	Begründung der örtlichen Bauvorschriften

§3**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§4**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 BauGB in Kraft

Bestätigungen**Ausfertigung:**

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom **15.06.2009** wird bestätigt.

Gemeinde Helmstadt-Bargen
Bürgermeisteramt

Helmstadt-Bargen, den **15. Juni 2009**



Schieck
Bürgermeister-Stellvertreter

Inkrafttreten:

Der durch Beschluß des Gemeinderates vom **15. Juni 2009** als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Ob dem hohen Graben", Gemarkung Bargen ist gemäß §10 BauGB mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **17. Juli 2009** in Kraft getreten.

Gemeinde Helmstadt-Bargen
Bürgermeisteramt

Helmstadt-Bargen, den **17. Juli 2009**



Schieck
Bürgermeister-Stellvertreter