



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“,  
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

#### 1.1. Sondergebiet „Wohnen und Landwirtschaft“

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und damit alle hiermit in Verbindung stehende baulichen Einrichtungen, wie Stallungen, Maschinenhallen, Lager- und Abstellgebäude zulässig.

Darüber hinaus sind Wohnungen für die Betriebsinhaber und hiermit in Verbindung stehender Aufsichtspersonen zugelassen, wenn diese den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

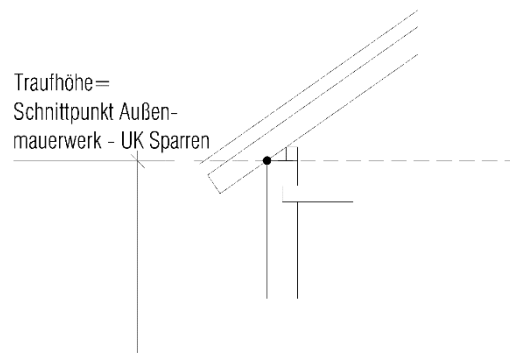
Ausnahmsweise können sonstige Wohngebäude zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

#### 2.1. Traufhöhe

**Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt 6,50 m.**

Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der an das Plangebiet angrenzenden „Staxstraße“.



Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch mindestens 50 cm zurückspringende Gebäudefluchten ist, unter der Voraussetzung einer gleichbleibenden Form und Neigung des Daches, bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäudelänge zulässig.

## **2.2. Firsthöhe/Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m (Bezugspunkt siehe Ziffer 2.1 dieser Festsetzungen).

## **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, die nicht als Gebäude gelten, können auf der nicht überbaubaren Fläche des Sondergebietes und auch außerhalb der im zeichnerischen Teil für die Errichtung von Garagen und Nebengebäude gekennzeichneten Flächen, zugelassen werden.

## **4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird im ausgewiesenen „Sondergebiet“ auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Im begründeten Einzelfall kann gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise eine dritte Wohneinheit zugelassen werden.

## **5. Private Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Auf der „private Grünfläche“ sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeder Art unzulässig.

Die ausgewiesene Grünfläche ist, entsprechend den Angaben des Umweltberichtes, mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft einzusäen und dauerhaft als extensive Wiese zu erhalten.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

### **6.1. “CEF-Maßnahme Zauneidechsen“**

Auf der ausgewiesenen „private Grünfläche“ sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zwei Zauneidechsenrefugien anzulegen.

Die „CEF-Maßnahmen“ müssen zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein. Die auf der Baufläche des Bebauungsplanes vorgefundenen Zauneidechsen sind fachgerecht zu fangen und auf die entwickelte „CEF-Fläche“ zu vergrämen oder umzusiedeln. Die Funktionsfähigkeit und Pflege der „CEF-Fläche“ sind dauerhaft zu sichern und durch eine **Funktionskontrolle** in einem Abstand von 1, 2 und 5 Jahren ab Eingriff zu überprüfen.

Für die Umsetzung der „CEF-Maßnahmen“ ist von einem Fachbüro eine **gesonderte artenschutzfachliche Ausführungsplanung** (Konzept zur Umsiedlung von Zauneidechsen als „CEF-Maßnahme“) zu erstellen. Die Umsetzung der Planung ist über eine **ökologische Baubegleitung** sicherzustellen.

### **6.2. “CEF-Maßnahme Vögel“**

Folgende vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen für Vögel („CEF-Maßnahmen“) sind durchzuführen :

Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von :

- 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (z. B. Schwegler Typ 2 GR oval oder ähnliche)
- 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z. B. Schwegler Halbhöhle 2 HW oder ähnliche)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechend Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

### **6.3. Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen, Natriumdampfniederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse Verwendung finden.

### **6.4. Ausbildung kleintierpassierbarer Einfriedungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen für flugunfähige Kleintiere passierbar, d.h. mit einem Bodenabstand von 10 cm, auszubilden.

## **7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **7.1. Pflanzbindung**

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm gemäß der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

### **7.2. Anpflanzen von Einzelbäumen**

Zur Eingrünung des Plangebietes ist je angefangene 1500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimische Laub- oder Obstbaum gemäß der Artenverwendungsliste mit einem Mindest-Stammumfang  $\geq 12$  cm anzupflanzen.

## **B Empfehlungen, Hinweise**

### **1. Artenschutz**

#### **Amphibienwanderung**

Um eine Betroffenheit während potenzieller Wanderungen auszuschließen, sind die Bauzeiten entweder außerhalb der Hauptwanderzeit für Amphibien durchzuführen oder es ist ein Amphibien-schutzzaun um den Eingriffsbereich zu errichten.

#### **Reptilien**

Aufgrund des im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung geführten Nachweises sind von der Maßnahme streng geschützte Zauneidechsen betroffen. Auf die für diese Art unter der Ziffer 6.1. dieser Festsetzungen durchzuführende „CEF-Maßnahme“ wird verwiesen.

Vor der Durchführung ist eine detaillierte Ausführungsplanung, incl. einem Zeitplan, den Zaunverläufen und den geplanten Refugien-Standorten in einem artenschutzrechtlichen Ausgleichs-Konzept darzulegen und dieses mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

#### **Vögel**

Das Entfernen des im Plangebiet vorhandenen Materiallagers darf zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Bachstelze, d. h. im Zeitraum vom 15. bis 30. März eines Jahres und unter ökologischer Baubegleitung, erfolgen. Auf die unter der Ziffer 6.2. dieser Festsetzungen formulierte „CEF-Maßnahme – Vögel“ wird verwiesen. Um den Erfolg der Maßnahme zu prüfen, wird für den Zeitraum von 3 Jahren ein jährliches Monitoring durchgeführt.

#### **Verzicht auf eine Ausleuchtung**

Um potenzielle Flugrouten entlang des westlichen Grasweges nicht zu entwerten, ist von einer Beleuchtung des Grasweges abzusehen.

### **2. FFH-Mähwiese**

Im Rahmen einer Neukartierung wurde ein Teil des Plangebietes als „Flachland-Mähwiese am südlichen Ortsrand von Bargen“ als Biotop registriert.

Zum Schutz der FFH-Mähwiese ist diese Fläche, noch vor einer baulichen Inanspruchnahme des angrenzenden Sondergebietes, mit einem Bauzaun abzugrenzen.

### **3. Umgang mit dem Schutzgut „Boden“**

- a. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen
- b. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.
- c. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdischer Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind zu beachten.
- d. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

- e. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- f. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden.  
Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
- g. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.
- h. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- i. Sofern überschüssige Erdaushubmassen anfallen, sind diese vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sollten diese nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden können, sind sie in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- j. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwendung zuzuführen (Recycling).

#### 4. Grundwasserschutz / Niederschlagswasser-Beseitigung

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.  
Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z.B. Diät-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, Carbonat-haltiger Sand) möglich.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.02.2021/04.04.2022/30.01.2023 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

Architekt

Anlage

## Artenverwendungsliste

### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche !
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

! Achtung: anfällig für Eschentriebsterben

### Obstbäume: (Empfehlung)

#### **Apfelbäume**

Bohnapfel  
Danziger Kantapfel  
Gelber Boskop  
Glockenapfel  
Goldparmäne  
Rheinischer Bohnapfel  
Rheinischer Krummstiel  
Rewena  
Roter Berlepsch  
Zabergäu Renette

#### **Kirschbäume**

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Kassins Frühe Herzkirsche

#### **Birnbäume**

Gelbmöstler  
Kirchensaller Mostbirne  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Pastorenbirne  
Palmischbirne

#### **Zwetschge**

Hauszwetschge  
Bühler Zwetschge

#### **Sonstige**

Walnuss