



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Asbacher Weg“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen.

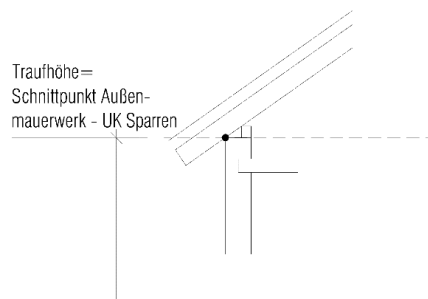
Die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Plangebiet ebenfalls unzulässig.

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

2.1. Traufhöhe bei geneigten Dächern

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 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 angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).



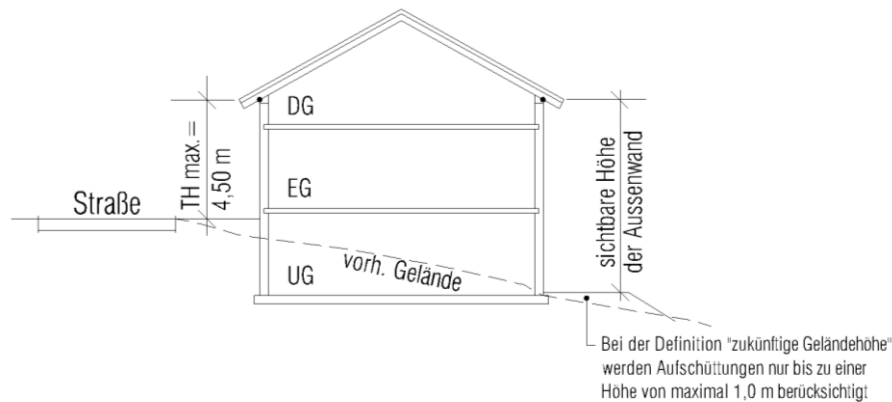
2.2. Firsthöhe/Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m (Bezugspunkt siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzung).

Bei der Errichtung von Flachdächern darf die Attika als höchster Punkt des Daches die im Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Traufhöhe (maximal 4,50 m) nicht überschreiten.

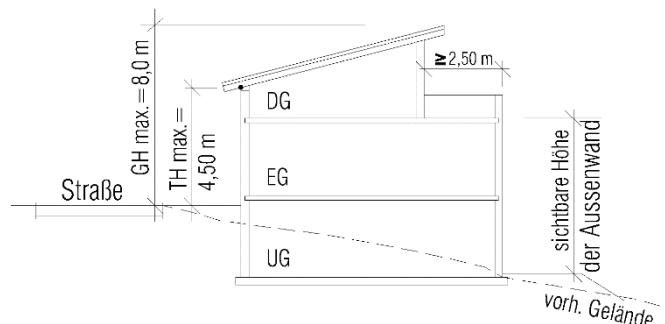
2.3. Sichtbare Höhe der Außenwand

Die talseits sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes darf das Maß von 6,50 m nicht überschreiten. Hierbei gilt das Maß, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe bis zur Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (UK Sparren).



Eine Überschreitung der sichtbaren Höhe der Außenwand um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bei einem Drittel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.

Höhere sichtbare Außenwände sind dann zugelassen, wenn die nach Süd-Osten ausgerichtete Außenwand des Dachgeschosses um mindestens 2,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.



3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen dürfen die Baugrenze auf 2/3 der Gebäuelänge bis maximal 3,00 m überschreiten.

3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind gemäß der zeichnerischen Darstellung parallel der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

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

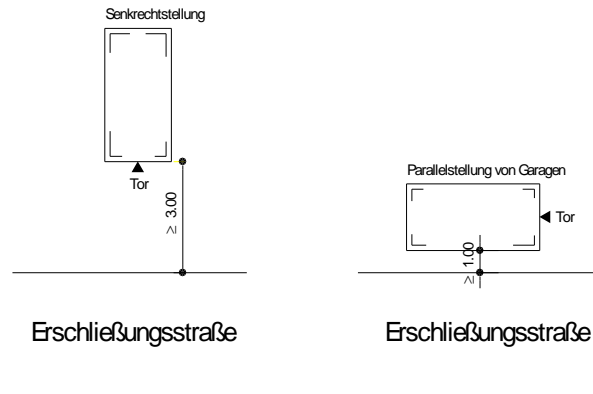
4.1. Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenabgewandten Baugrenze, zulässig.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Diese Fläche ist zu begrünen.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



4.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebengebäude sind bis 20,00 m³ Bruttorauminhalt auf den Flächen nord-östlich der dem „Asbacher Weg“ abgewandten Baugrenze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Andere Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

6.1. CEF-Maßnahme „Haus- und Feldsperling“

In einer Entfernung von maximal 200 m ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Haus- und Feldsperlinge eine Hecke mit einer Fläche von ca. 150 m² aus heimischen Gehölzen anzulegen. Geeignet sind Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Liguster und Haselnuss.

6.2. insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

6.3. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

6.4. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden

Eine Dacheindeckung mit Dachziegeln mit bleihaltigen Glasuren („Bleiglanz“) sowie mit unbeschichteten Metalleindeckungen ist nicht zulässig.

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baurechtsbehörde gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBO VVO einen Freiflächengestaltungsplan als besondere Bauvorlage verlangen kann. Ein solcher Plan sollte dem Bauantrag grundsätzlich beigefügt werden.

7.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250,00 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, groß- bis mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, je 50,00 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Anpflanzungen nach Ziffer A 7.2. werden angerechnet.

7.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste vorzunehmen.

Es ist ein geschlossener Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste anzulegen.

- Pflanzabstand zwischen den Bäumen 10,00 m bis 15,00 m
- Stammumfang der Bäume mindestens 12-14 cm
- Heckenpflanzung aus Sträuchern Pflanzabstand 1,50 m bis 2,00 m

Nadelgehölze sind unzulässig.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedigungen gemäß den Örtlichen Bauvorschriften, sind auf den mit einem Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

8.1. Böschungflächen

Bei der Erweiterung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 entsprechend der zeichnerischen Darstellung erforderlich.

8.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

B Empfehlungen, Hinweise

1. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten :

Baufeldräumung

Um potentielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Blühstreifen für die Feldlerche

Ein Brutpaar der Feldlerche wurde in etwa 150 m nord-östlich des Plangebietes verortet. Da es vohabenbedingt zu einer leichten Verschiebung des Reviers kommen kann, wird empfohlen, einen Blühstreifen in räumlicher Nähe anzulegen. Von diesem profitieren neben der Feldlerche auch zahlreiche weitere Arten der Feldflur.

„Vogelfreundliche“ Bauweise

Tiere können, bedingt durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen (z. B. offene Kellerschächte), geschädigt oder getötet werden. Insbesondere für Vögel ist das Risiko besonders hoch, an Glasflächen, aufgrund von Durchsicht oder Spiegelung, angelockt durch zusätzliche Lichteffekte, zu Tode zu kommen.

Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag bestehen diverse weitere Möglichkeiten, das Tötungsrisiko – z. B. durch großflächige, dichte Markierungen – zu reduzieren (Verwendung von als „hoch wirksam“ eingestufte Vogelschutzmuster).

Verwiesen wird auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid et. al, 2012).

Kleintierpassierbare Einfriedigungen

Einfriedigungen sollten stets kleintierpassierbar, d. h. mit einem Abstand zur Geländeoberfläche von 10-15 cm, ausgebildet werden.

2. Dachbegrünung

Es wird angeregt, (flach geneigte Dachflächen) ganz oder zumindest teilweise extensiv zu begrünen. Dieses gilt insbesondere für Dachflächen von Garagen und für überdachte PKW-Stellplätze.

3. Bodenschutz/Altlasten

- 3.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 3.2. Der Mutterboden ist während der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.

- 3.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 3.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 3.5. 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 des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

4. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III-B des Wasserschutzgebietes „Brunnen Gewinn Sauberg Helmstadt-Bargen, OT Bargen“ (WSG-Nr. 226.009).

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

- 4.1. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahme an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
- 4.2. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten.
- 4.3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 4.4. Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen sind.
- 4.5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 4.6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen – das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist zu verständigen.
- 4.7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- 4.8. 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. Hiervon ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

5. Nutzung von Sonnenenergie

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

6. Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Lampen wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von „Lichtverschmutzung“).

7. Wärmepumpen

Bei der Geräte- und Standortwahl sind zur Vermeidung von Lärmbelastigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

8. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.11.2020/20.09.2021/13.12.2021 – 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**mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)**

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

mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

| | |
|--|---|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn (strauchartiger Wuchs) |
| × <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' | Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs) |
| × <i>Acer platanoides</i> 'Farlakes Green' (12 – 15 m) | Spitzahorn |
| × <i>Acer platanoides</i> 'Olmsted' (10 – 12 m) | Spitzahorn (säulenförmig) |
| × <i>Carpinus betulus</i> 'Columnaris' (8 – 15) | Hainbuche |
| × <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata' (8 – 15) | Säulen-Hainbuche |
| <i>Pyrus communis</i> (10 – 15 m) | Holzbirne |
| × <i>Tilia platyphyllos</i> 'Laciniata' (10 – 15 m) | Sommerlinde |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Prunus padus</i> | Trauben-Kirsche |
| <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel, Espe |

kleine Bäume (4 – 12 m)

| | |
|---|--------------------------|
| × <i>Acer platanoides</i> 'Globosum' (4 – 6 m) | Kugelahorn |
| × <i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta' (bis 7 m) | Säulen-Weissdorn |
| <i>Malus domestica</i> (5 – 7 m) | Holzapfel |
| <i>Prunus domestica</i> | Hauszwetschge |
| <i>Sorbus aria</i> (6 – 12 m) | Mehlbeere |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| × <i>Tilia cordata</i> 'Rancho' (9 – 12 m) | Kleinkronige Winterlinde |

× = als Straßenbaum geeignet

Sträucher

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Roter Hartriegel

Hasel

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Kreuzdorn

Hundsrose

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

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

Kirschensorten

Büttners Rote

Große Schwarze Knorpel

Hedelfinger

Schneiders Späte Knorpel

Birnensorten

Bayerische Weinbirne

Kirchensaller Mostbirne

Metzer Bratbirne

Palmischbirne

Schweizer Wasserbirne

Sonstige

Walnuss

Wildobst (Holzapfel, Holz-
birne, Speierling, Vogel-
kirsche)

Zwetschgen