

**GEMEINDE HELMSTADT - BARGEN
GEMARKUNG HELMSTADT
BEBAUUNGSPLAN
"SCHLAUCH"**

2. ÄNDERUNG

13.06.2005


Maßstab = 1:1000

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGENSTRASSE 19 74899 BIESENHEIM
TEL. 0 72 61 / 54 34 0 FAX 0 72 61 / 694 34 34
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

13.03.2006



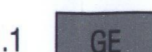
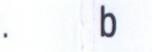
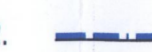
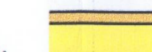


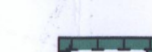





Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818) mit Wirkung vom 01.07.2005; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466); der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58). Die Aufstellung erfolgt in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem. O.) in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) mit Wirkung vom 18.02.2006.

- A. Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 13.06.2005 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und in der gleichen Sitzung dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.09.2005.
 - II. Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 15.09.2005.
 - III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 13.03.2006 die Bebauungsplan-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - IV. Die Bebauungsplan-Änderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 31.03.2006 in der Zeit vom 10.04.2006 bis 13.05.2006 öffentlich ausgelegen.
 - V. Die Bebauungsplan-Änderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 24.07.2006 als Satzung beschlossen worden.
- Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
- Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.
- Helmstadt den, 25.07.2006
- 
Seuer, Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 08.12.2006 ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Parkierungsfläche auf dem Flurstück 4774 Maßstab 1:500

Legende

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauNVO)
 - 1.1.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 2.1. z.B. 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. z.B. $\frac{1}{1.6}$ Geschosflächenzahl (§ 22 (2) BauNVO)
 - 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1.  Besondere Bauweise (§ 24 (4) BauNVO)
 - 3.2.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 4.1.  Straßenverkehrsflächen
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 5.1.  Öffentliche Grünflächen
- 6. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)**
 - 6.1.  hier: Wollenbach
- 7. Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**
 - 7.1.  Umgrenzung
- 8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25. a, b BauGB)**
 - 8.1.  Pflanzgebiet für Einzelbäume (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 8.2.  Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. b BauGB)
- 9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22. BauGB)**
 - 9.1.  PKW - Stellplätze Die Nutzung der auf dem Flurstück Nr. 1774 ausgewiesenen PKW - Stellplätze ist nur tagsüber, d.h. im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
- 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 10.1.  Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes
- 11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 - 

A. II Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Ausnahme im Sinne des § 8 (3) 2. BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den Bereich zwischen der „Bargener Straße“ und der geplanten L 530 wird gemäß § 1 (4) BauNVO eine Beschränkung auf nicht störende Betriebe oder Betriebsläufe vorgenommen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Geschosflächenzahl im Plangebiet richten sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Lageplan).
- 3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**

Für das „Gewerbegebiet“ wird die „Besondere Bauweise“ festgesetzt, d. h. in diesem Falle „offen“, jedoch sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig. Für die Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen Richtungs Pfeile.
- 4. Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind entsprechend den jeweils geltenden Richtzahlen nachzuweisen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzuordnen. Werden Garagen auf die Grenze gebaut, dürfen diese eine maximale Länge von 8,00 m und eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Außerdem ist in diesem Falle nur ein Flachdach zulässig.
- 5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung im Geltungsbereich erfolgt durch Erdkabel. Elektrische Versorgungseinrichtungen (Nästen usw.) können auch später auf als nicht bebaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Im Bereich der KV-Freileitungen müssen bei Errichtung von Gebäuden die Abstände der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker)-Bestimmungen eingehalten werden, d. h. bei größtmöglicher Durchhang und Ausschwingung der KV-Freileitungen darf zu keinem Gebäudeteil eine Näherung $\leq 3,00$ m erfolgen. Außerdem muss der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße mit 7,00 m und zum sonstigen Gelände mit 6,00 m eingehalten werden.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)

- 1. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Beim Baugelände, das tiefer als die Straßenebene oder auf waagrechter Ebene mit der Straße liegt, darf der Erdgeschosfußboden maximal 0,50 m über der Straßenhöhe liegen. Bei dem über der Straßenebene liegenden Baugelände darf der Erdgeschosfußboden maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt des Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als 3,00 m über der Straßenhöhe liegen. Bei Straßen mit Längsgefälle beziehen sich die angegebenen Höhen auf die Straßenhöhen in der Mitte der Grundstückslänge.
- 2. Dachgestaltung**

Die Dachformen sind gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone einzuhalten (Satteldach, Flachdach, Schrägdach, 0°/30°). Es sind nur dunkle Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- 3. Außenanlagen**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen nicht in den Gehweg oder Straßenraum aufgehen. Im Sichtbereich (siehe Eintragung im Lageplan) sind Zu- und Ausfahrten unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen hier nur maximal 0,80 m hoch sein. Mögliche Straßeneinbauten werden im Böschungswinkel von 1:2 in die Grundstücke eingelegt. Das Anbringen von Werbeanlagen unterliegt den Bestimmungen der Landesbauordnung.