



Begründung

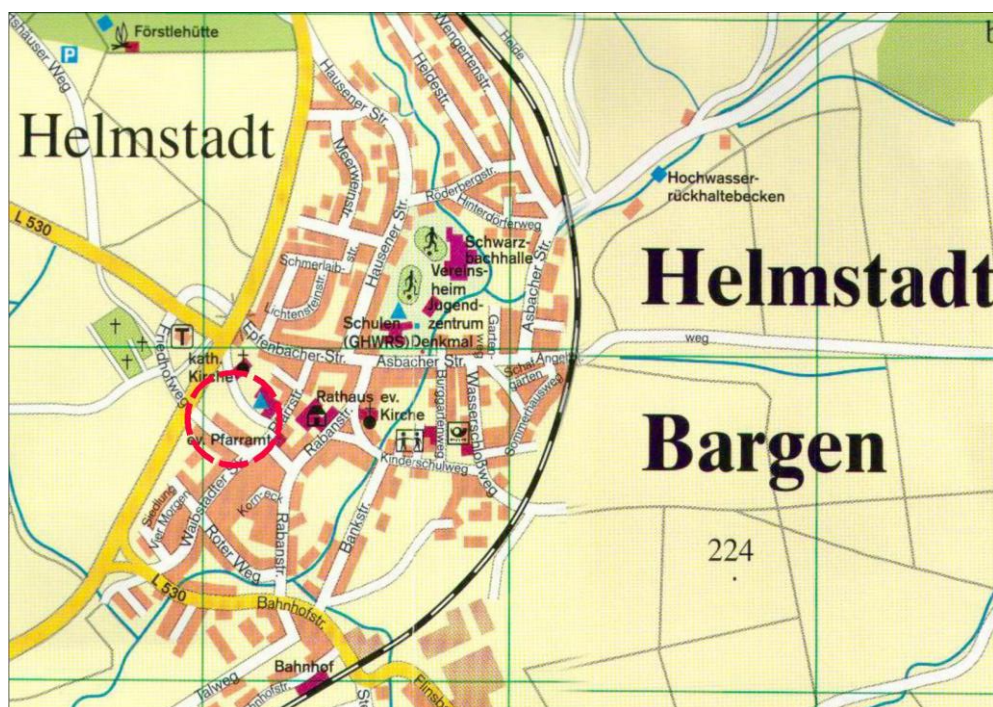
zum Bebauungsplan „Friedhofweg“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt

I. Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Das in der Gemeinde Helmstadt-Bargen für eine Überplanung vorgesehene Quartier liegt am Rand des gewachsenen Ortskerns von Helmstadt in einer Entfernung von ca. 250 m zur „Rabanstraße“, in welcher sich das Rathaus sowie ein Schwerpunkt der Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süd-Osten durch die „Waibstadter Straße“, im Süd-Westen durch die „Friedhofstraße“ sowie im Nord-Westen durch die Trasse der B 292 begrenzt.

Im Nord-Osten grenzen an das Plangebiet Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes an.



Auszug aus dem Ortsplan von Helmstadt
mit Kennzeichnung des überplanten innerörtlichen Quartiers

Auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entsteht derzeit in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, auf dem Flurstück Nr. 102, ein Altenpflegeheim.

II. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

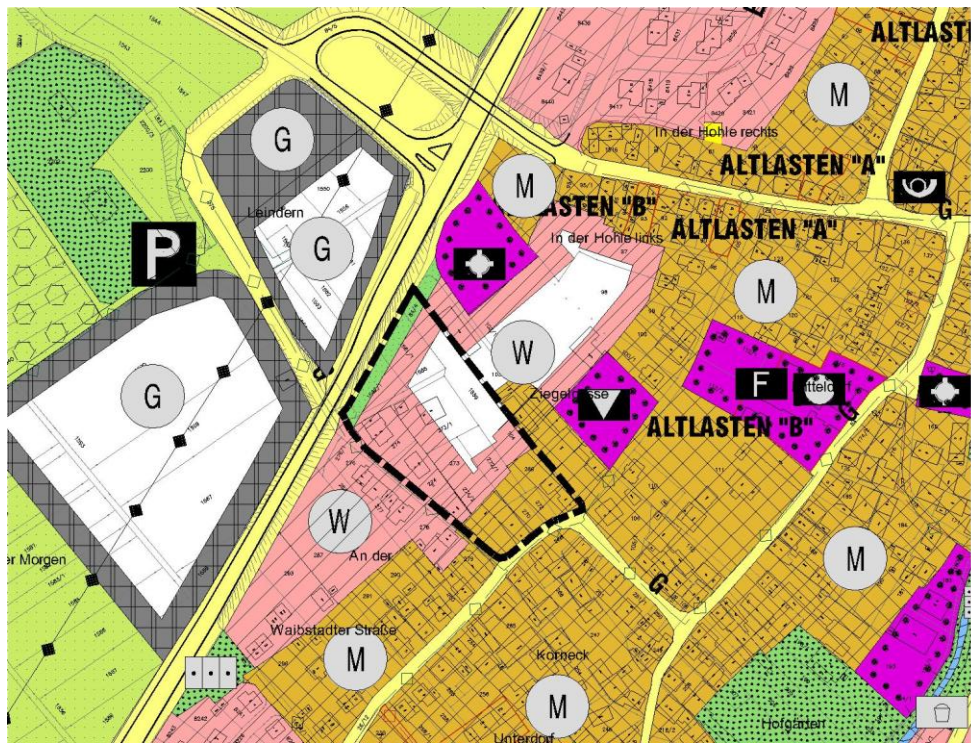
Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat sich hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung verlegt. Dieses wird deutlich durch die Bemühungen um das Schließen noch bestehender Baulücken innerhalb vorhandener Baugebiete, die Reaktivierung ehemals gewerblich genutzter Areale zu innerörtlichen Wohnflächen sowie durch die im aktuellen Sanierungsgebiet im Sinne der „Innenentwicklung“ unterstützten Maßnahmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der in dem beschriebenen Quartier vorhandenen innerörtlichen Freiflächen geschaffen werden. Sie werden derzeit nur noch teilweise als Nutz- oder Ziergarten genutzt und weisen daher zwischenzeitlich partiell eine fortschreitende Verbuschung auf.

Die Planung stellt eine weitere Maßnahme im Hinblick auf den gefassten Grundsatzbeschluss der Gemeinde Helmstadt-Bargen dar, nord-westlich der B 292 keine weiteren Wohnbauflächen zu entwickeln und stattdessen die bebauten Bereiche östlich dieser klassifizierten Verkehrsstraße durch eine Nachverdichtung zu stärken. Das auf der Grundlage verschiedener Entwurfs-Varianten entwickelte Erschließungskonzept sieht die Errichtung von Einzelhäusern bzw. flächensparenden Doppelhaus-Hälften vor. Die der Planung zugrunde liegenden Grundstücksgrößen sollen einerseits der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit dem Boden gerecht werden, andererseits den zukünftigen Bewohnern die im ländlichen Raum noch als „angemessen“ geltenden Freiräume in Form von Gartenflächen zur Verfügung stellen und damit der bestehenden Nachfrage nach Bauflächen entsprechen.

III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Friedhofweg“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entwickelt. Dieser stellt die Flächen unmittelbar an der „Waibstadter Straße“ als „gemischte Bauflächen“ und die dahinterliegenden Bereiche als „geplante Wohnbauflächen“ dar.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

Gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ befindet sich das Plangebiet innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche.

Aufgrund der Lage und geringen Größe des Plangebietes, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ als eine „Maßnahme der Innenentwicklung“. Die im Plangebiet festgesetzte zulässige Grundfläche einer zukünftigen Bebauung weist weit weniger als 20.000 m² auf. Durch die Ausweisung eines „Wohngebiet“ an diesem Standort ist gewährleistet, dass im Geltungsbereich keine Vorhaben zulässig sind, die nach dem Gesetz eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben. Auch befindet sich auf der Gemarkung Helmstadt kein Betrieb, der in der aktuellen Liste der Störfallbetriebe im Regierungspräsidium Karlsruhe aufgeführt wird.

Im Plangebiet selbst oder in unmittelbarer Nähe befindet sich kein „NATURA 2000“-Gebiet, so dass von der Planung auch keine entsprechenden Erhaltungsziele betroffen sind.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

IV. Städtebauliche Erläuterungen

Ziel der Gemeinde Helmstadt-Bargen ist es, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ eine Bebauung zu ermöglichen, welche sich einerseits in die vorhandene ländlich geprägte Siedlungsstruktur einfügt und andererseits den Belangen eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ gerecht wird.

Mit diesem Hintergrund wurden verschiedene Überlegungen in Form städtebaulicher Entwürfe erarbeitet und auf der Grundlage, der auf der nachfolgenden Seite dieser Begründung abgebildeten Konzeption die planungsrechtlichen Festsetzungen ausformuliert.

1. Erschließungskonzeption

Der Planentwurf sieht vor, auf Höhe des Gebäudes „Waibstadter Straße“ Nr. 9 einen Erschließungsweg in das Plangebiet hineinzulegen und diesen nord-westlich des Gebäudes „Friedhofstraße“ Nr. 6 in den „Friedhofweg“ einmünden zu lassen. Das sich bereits im öffentlichen Eigentum befindende Wegegrundstück Nr. 1565 wird Teil dieser Erschließung. Über diesen zukünftig 5,00 m breiten Wohnweg werden gemäß dem städtebaulichen Entwurf, neben dem Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 273/1, weitere neun, mit einem Einzelhaus bebaute Grundstücke sowie zwei mit einem Doppelhaus zu bebauende Grundstücke erschlossen.

Der gewählte Straßenquerschnitt wurde abgestimmt auf die Anzahl zulässiger Wohneinheiten und ermöglicht den Begegnungsverkehr eines LKW mit einem PKW sowie die Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Der Ausbau erfolgt höhengleich, ohne die Ausbildung von Gehwegen. Die gewählte Straßenbreite sowie der kurvenreiche Verlauf gewährleisten, neben einer die Fahrgeschwindigkeit reduzierenden Gestaltung, das Befahren der Straße in einer Schrittgeschwindigkeit.

Das Konzept sieht die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze nahe den Zufahrten in das neu konzipierte Plangebiet vor.

Sofern die neue Erschließungsstraße gemäß der Straßenverkehrsordnung als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden soll, wird die Straßenraumgestaltung so gewählt, dass diese die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit fördert. In diesem Zusammenhang werden im Zuge der Ausgestaltung weitere öffentliche Parkplätze innerhalb des Straßenraumes vorgesehen und markiert.

Im Nord-Osten sieht der Planentwurf die Anlage eines Stichweges mit einer Breite von 4,00 m vor. Dieser gilt als Option, die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls noch an die neu zu erstellende Erschließungsstraße anzubinden.



die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurfs-Konzeption

2. Art der baulichen Nutzung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgebildeten Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung der Gemeinde Helmstadt-Bargen, dem Wohnungsmarkt durch eine Nachverdichtung weitere Flächen zur Verfügung stellen zu können.

Mit diesem Hintergrund, aber auch unter Berücksichtigung der angrenzenden städtebaulichen Struktur, werden im Plangebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Für diese Einschränkung sprechen des Weiteren die Lage des Plangebietes, abseits der wesentlichen Infrastruktureinrichtungen des Einzelhandels, aber auch der gewählte Querschnitt der Erschließungsstraße.

Nicht zugelassen werden mit dieser Begründung auch weitestgehend sämtliche, im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten „ausnahmsweise zulässige Nutzungen“. Dieses sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die nicht zu überschreitenden Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechend den im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten fest. Hintergrund dieser Festsetzung ist der Planungswille der Gemeinde Helmstadt-Bargen, mit dem vorhandenen Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Die Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen gewährleistet, dass die Bebauung des Plangebietes sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt und nicht durch unangemessen hohe Wand- und Dachflächen in Erscheinung tritt. Zugelassen werden, bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung, nicht zu überschreitende Traufhöhen von 6,50 m bzw. mit einem maximalen Höhenmaß von 199,00 m, gemessen über Normalhöhennull. Die Höhenmaße beziehen sich, wenn nicht anders angegeben, auf die Mittelachse der unmittelbar angrenzenden, das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die zukünftigen Straßenhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zukünftig gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils, in Abhängigkeit der sich ergebenden Grundstückszuschnitte, Einzel- und Doppelhäuser bzw. ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Ergänzend der Darstellung im städtebaulichen Entwurf können damit auf einzelnen Flächen anstelle eines angedachten Einzelhauses auch zwei Doppelhaus-Hälften errichtet werden.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Einfamilien-Wohnhäuser. Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, die städtebauliche Struktur aus dem Bestand heraus weiterzuentwickeln und aufgrund des gewählten Straßenquerschnittes, wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in Einzelhäusern sowie in Doppelhaus-Hälften auf zwei Einheiten begrenzt.

Lediglich auf den Grundstücken, die unmittelbar an die „Waibstadter Straße“ angrenzen, lässt der Bebauungsplan-Entwurf eine höhere Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude zu.

6. Flächen für Nebenanlagen, PKW-Stellplätze und Garagen

Um auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen des Plangebietes ungestörte Gartenflächen zu erhalten, wird hier die Errichtung von Garagen und PKW-Stellplätzen ausgeschlossen. Dies trifft auf die Bereiche zu, die in der Anlage der Schriftlichen Festsetzungen als solche gekennzeichnet sind bzw. die sich innerhalb eines Abstandes von 20,00 m zum Fahrbahnrand der B 292 befinden.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nicht Bestandteil festgesetzter Landschafts-, Naturschutz- oder „FFH“-Gebiete.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine, nach § 32 BNatSchG geschützte Biotop.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Neckartal – Odenwald. Auf die Regelungen des § 2 der Naturparkverordnung wird verwiesen.



aus dem Kartenwerk der LUBW
mit einer Darstellung ausgewiesener Schutzgebiete und geschützter Biotop

Auf die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Vorgaben des § 13 a Abs. 2 BauGB verzichtet.

Dennoch beinhalten die planungsrechtlichen Festsetzungen diverse einzelne Festsetzungen, die dazu beitragen werden, den Eingriff in die einzelnen Schutzgüter zu minimieren bzw. diesen auszugleichen.

Die Fläche mit einer bestehenden Vegetationsstruktur im Norden des Plangebietes, welche auch der Abschirmung der erweiterten Wohnbaufläche zur derzeitigen Trasse der B 292 dient, wird gemäß der Ziffer 7.2. der Schriftlichen Festsetzungen mit einer „Pflanzbindung“ versehen. Unter Berücksichtigung des visuellen Schutzfaktors soll die standortfremde Bepflanzung abschnittsweise gegen standortheimische Gehölze ausgetauscht werden.

Die im Bebauungsplan ausformulierten Festsetzungen sowie der gewählte Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße stellen einen Beitrag zur Reduzierung der Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Vegetation“ und „Klima“ dar.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erarbeiten und, hierauf aufbauend, durch das Ingenieurbüro Wagner + Simon GmbH, Mosbach, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vornehmen lassen.

Der Fachbeitrag „Artenschutz“ wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Es wurden vertiefende Untersuchungen hinsichtlich europäischer Vogelarten sowie der Arten Fledermäuse und Zauneidechsen vorgenommen. Als Ergebnis wird eine durchzuführende „CEF-Maßnahme“ für Vögel ein verbindlicher Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan einzelne, bei der Umsetzung zu befolgende Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

VI. Belange der Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Innenentwicklungspotenziale zu Wohnzwecken genutzt. Die Maßnahme wird dazu beitragen, eine Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich und damit eine Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen zu verlangsamen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken Nr. 103 und Nr. 103/2 ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser hat aufgrund seiner innerörtlichen Lage der vorhandenen unmittelbar angrenzenden Nutzungen und der schwierigen Erschließungssituation nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten. Bestehende und derzeit genutzte Strukturen sollen erhalten bleiben. Dieses gilt für die mit der landwirtschaftlichen Arbeit einhergehenden Staub- und Lärmimmissionen sowie auch für Immissionen aus einer genehmigten Tierhaltung. Diese müssen von den zukünftigen Bewohnern des ausgewiesenen Wohngebietes, im Sinne einer gängigen Gemengelage eines noch ländlich geprägten Ortskerns einer Gemeinde, hingenommen werden.

VII. Immissionskonflikte

Verkehrslärm

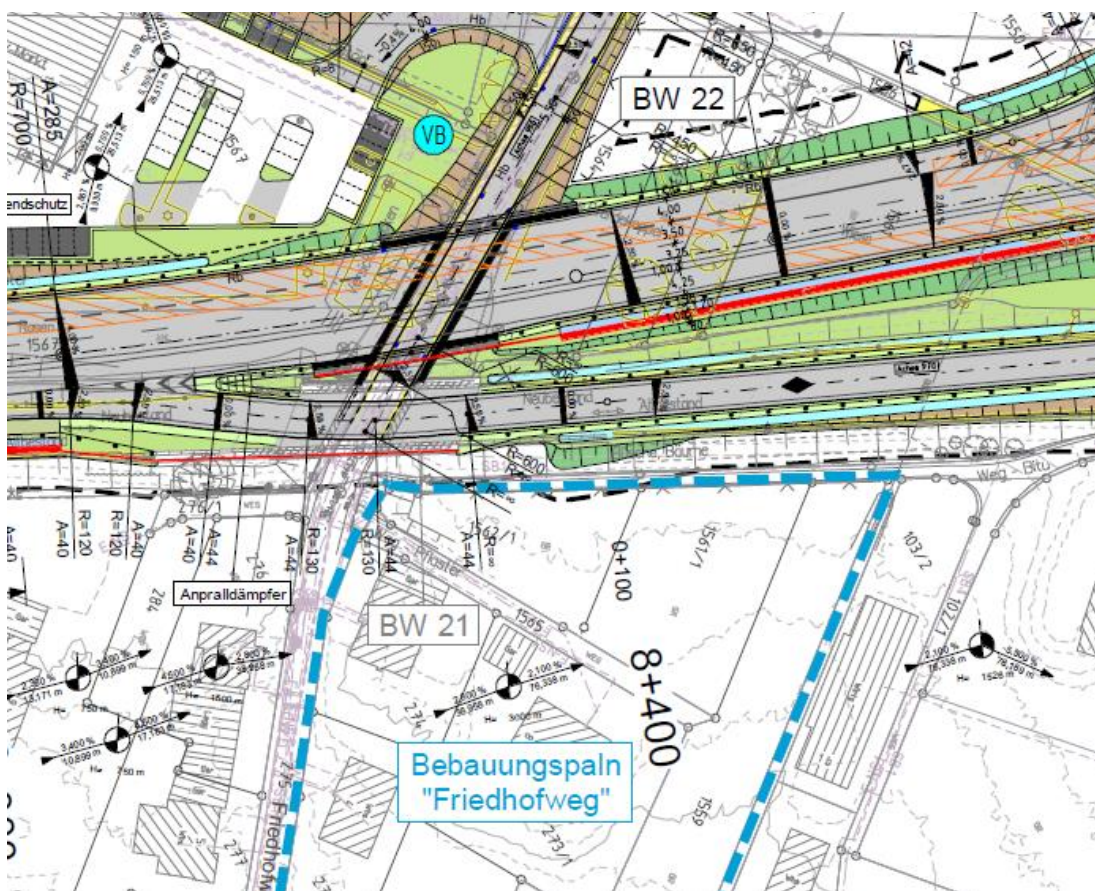
Das Plangebiet „Friedhofweg“ grenzt im Nord-Westen unmittelbar an die derzeitige Trasse der B 292 an. Der Fahrbahnrand dieser Straße hält im Bestand einen Abstand von ca. 9,00 m zur Grenze des Plangebietes ein.

Eine Lärmschutzwand ist in diesem Abschnitt der klassifizierten Straße nicht vorhanden, so dass die Lärmemissionen der auf einem Damm liegenden Bundesstraße derzeit die Siedlungsflächen entlang der „Waibstadter Straße“ und damit auch die des Geltungsbereiches tangieren.

Das Land Baden-Württemberg – vertreten durch das Regierungspräsidium Karlsruhe – beabsichtigt, den Abschnitt Waibstadt – Helmstadt der B 292 dreispurig auszubauen.

Gemäß dem vorliegenden Vorentwurf vom Oktober 2023 wird in diesem Zusammenhang die Trasse der Bundesstraße auf Höhe des Plangebietes um ca. 20 m in nord-westliche Richtung verlegt und damit vom geplanten Gebiet „Friedhofweg“ abgerückt. Die Siedlungsflächen von Helmstadt werden im Zuge dieses Projektes zukünftig durch eine Lärmschutzwand von dem Verkehrslärm der übergeordneten Straße geschützt.

Auf diesen Sachverhalt wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hingewiesen. Auf die Ausarbeitung eines Lärmschutzgutachtens, mit einer Darstellung der derzeit das Gebiet tangierender Lärmpegelbereiche, wird mit diesem Hintergrund verzichtet.



**Ausschnitt aus der Entwurfs-Planung eines dreispurigen Ausbaus der B 292
Land Baden-Württemberg, Planverfasser Mailänder Consult GmbH**

Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Helmstadt-Bargen weist im Bestand für die unmittelbar an die Bundesstraße angrenzenden, außerhalb des Plangebietes bestehenden Gebäude teilweise eine Überschreitung der Lärmsanierungswerte auf. Mit diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan im „WA2“-Gebiet auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2. BauGB ein bedingtes Baurecht fest. Es wird die Vorgabe formuliert, dass auf diesen Bauflächen eine Wohnbebauung erst dann realisiert werden darf, wenn die beschriebene Trassenverlegung der Bundesstraße auf Höhe des Plangebietes vorgenommen bzw. die Bundesstraße mit aktiven Lärmschutzwänden versehen wurde.

Abweichend hiervon können Wohngebäude unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass durch die Ausgestaltung und Materialwahl der Außenhaut das Entstehen gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet ist. Entsprechende Nachweise sind im Bauantragsverfahren vorzulegen.

Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Emissionen

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Die Baulichkeiten wurden in der Vergangenheit gemäß vorliegenden Genehmigungen u. a. auch für die Haltung von Schweinen genutzt. Dieses betrifft ein ca. 48 m² großes Teilstück einer an das Plangebiet angrenzenden Scheune. Ein weiteres plangebietabgewandtes Gebäude wird in einzelnen Fassungen vorhandener Lagepläne als „Schweinestall“ titulierte.

Aufgrund des Umstandes, dass in allen Gebäuden des an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben keine Schweine mehr gehalten werden und auch eine wirtschaftlich abbildbare Schweinehaltung in größerem Umfang an diesem Standort nicht mehr möglich sein wird, verzichtet die Gemeinde Helmstadt-Bargen auf eine gutachterliche Betrachtung dieses Sachverhaltes. Sie weist auf die vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen einzelner Gebäudeteile für die Schweinehaltung hin. Diese sind, wie auch sonstige landwirtschaftliche Immissionen durch Staub und einen temporären Maschineneinsatz, in der ländlich geprägten Gemeinde durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes zu dulden.

VIII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung der in der „Waibstadter Straße“ sowie im „Friedhofweg“ vorhandenen Leitungsnetze. Für die Stromversorgung wird im Bebauungsplan, nahe der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in den „Friedhofweg“, ein Standort zur Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.

Die Entwässerungskonzeption sieht innerhalb des Plangebietes die Verlegung eines Schmutzwasser- und eines Regenwasserkanals vor.

Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Oberflächenwasser wird in den am nord-östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanals eingeleitet.

Damit werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass mittel- und langfristig das nicht zur Verdunstung/zur Versickerung zu bringende Regenwasser leitungsgebunden in einen Vorfluter eingeleitet werden kann. Auch zu diesem Zweck ist in der „Waibstadter Straße“ der vorhandene Regenwasserkanal in Richtung des „Schwarzbach“ mittelfristig zu verlängern.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf die Ziffer 6.1. und 6.3. der Schriftlichen Festsetzungen verwiesen, nach denen flach geneigte Dachflächen zu begrünen und bei einer Freiflächengestaltung wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu wählen sind. Damit werden Teile des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und zur Versickerung/Verdunstung gebracht.

Damit geht die Entwässerungskonzeption auf den § 55 Abs. 2 WHG ein.

IX. Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich, als „Prüffall von denkmalpflegerischem Interesse“, die Hofanlage „Waibstadter Straße“ Nr. 6.

Diese wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wie folgt beschrieben :

- **„Waibstadter Straße“ Nr. 6**

Hofanlage in Winkelform, 1808 (bez.) errichtet; giebelständiges eingeschossiges, lang-gestrecktes Wohnhaus unter Satteldach, traufseitig erschlossen über ein Portal mit Zopfstil-ornamenten; rechtwinkelig dazu eine große Scheune mit Krüppelwalmdach“

Da noch kein finales Prüfergebnis vorliegt, kann eine Betroffenheit denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich dieser Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Die Fachbehörde legt der Gemeinde nahe, den historischen „Winkelhof“ als überliefertes Erbe der alten Ortsstruktur zu erhalten. Damit kann dieser für zukünftige Generationen in Helmstadt bewahrt und das Ortsbild geschützt werden.

Die Forstbehörde weist darauf hin, dass die gebaute Geschichte eines Ortes nicht reproduzierbar und ein substanzieller Verlust daher unumkehrbar ist.

Der Bebauungsplan geht mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche auf die Belange des Denkmalschutzes ein, indem das Wohnhaus erhalten und die Bausubstanz, gegebenenfalls unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde, zeitgemäß baulich ergänzt werden kann.

Für die Scheune ermöglichen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung zu Wohnzwecken.

X. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich gemäß den vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit einer im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Obere Röttone (Oberer Buntsandstein) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei einer Austrocknung) und einem Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen insbesondere in einer Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Es wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

XI. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 9.150 m² auf. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen :

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| ▪ „Allgemeines Wohngebiet“ | 7.277 m ² |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche | 1.116 m ² |
| ▪ öffentliche Grünfläche | 100 m ² |
| ▪ private Grünfläche | 657 m ² |

Aufgestellt : Sinsheim, 10.05.2024/17.02.2025 – 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