



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

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

Planungsstand : 17.02.2025

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 nicht zugelassen.

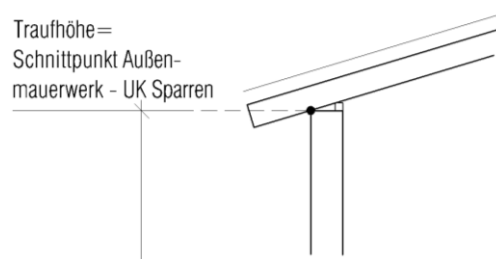
Die im § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Plangebiet ebenfalls unzulässig.

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

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m.

Sie ist definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Mitte des jeweiligen Einzelhauses bzw. der Doppelhaus-Hälfte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).



Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,25 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bei einer einheitlichen Dachneigung und Firsthöhe einer Bebauung bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

2.2. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern 10,00 m, bei einseitig geneigten Pultdächern 8,50 m.

Bei der Errichtung von Flachdächern darf die Oberkante der Attika die im Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Traufhöhe (maximal 6,50 m) um nicht mehr als 0,50 m überschreiten.

Das Maß wird in der Mitte des jeweiligen Einzelhauses bzw. der Doppelhaus-Hälfte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

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

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Bei der Errichtung von **Terrassen** kann die Baugrenze ausnahmsweise auf 2/3 der Gebäudelänge, mit einer Tiefe von maximal 3,00 m, überschritten werden.

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

4.1.

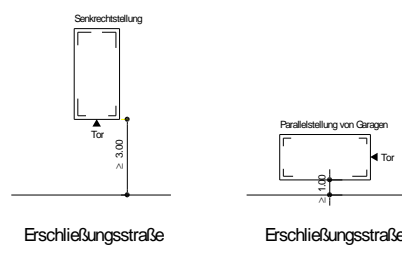
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch die in der Anlage 1 gekennzeichneten straßenabgewandt gelegenen Baugrenzen nicht überschreiten.

4.2.

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.



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

Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

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

6.1. Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Dachneigung unter 8° sind, sofern sie nicht als begehbare Flächen angelegt sind, auf einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Dies gilt auch für die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachte Stellplätze.

6.2. 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.

6.3. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden

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

6.4. Ausbildung kleintierpassierbarer Einfriedungen

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

6.5. Außenbeleuchtung

Bei der notwendigen Außenbeleuchtung ist eine Lichtverschmutzung durch folgende Maßnahmen zu vermeiden :

- zu verwenden ist eine nach unten gerichtete Beleuchtung mit einer angepassten Lampenhöhe
- zulässig sind nur vollständig abgeschirmte Leuchten, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen
- verwendet werden dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen gemäß dem aktuellen Stand der Technik (z. B. Natriumdampf oder LED, insektendichte Gehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60°); Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden

6.6. “CEF-Maßnahme – Brutvögel“

Für Höhlenbrüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 Nistkästen aufzuhängen :

- 2 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite für kleine Meisenarten
- 2 Nisthöhlen Flugloch oval, 30 mm x 45 mm für größere Meisenarten und Haussperlinge

Die Nistkästen sind bis zum 28./29. Februar eines Jahres, in dem die Erschließungsarbeiten beginnen, aufzuhängen. Die Aufhängepunkte werden beim Aufhängen dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises übermittelt. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

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.

Zu erhaltende Einzelbäume werden auf die ermittelte Anzahl angerechnet.

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

8.1. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an allen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

9. Bauliche Nutzung, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig ist (§ 9 (2) BauGB)

Eine Wohnnutzung ist auf der in der **Anlage 3** gekennzeichneten Fläche („WA2“-Gebiet) bis zu dem Zeitpunkt unzulässig, dass entlang der B 292, auf Höhe des Plangebietes, Lärmschutzwände als Schutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm errichtet worden sind.

Abweichend von Satz 1 dieser Festsetzung können Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Nachweis geführt wird, dass die Beschaffenheit der zur Lärmquelle hin ausgerichteten Gebäudeteile gewährleistet, dass die zulässigen Innenraumpegel nicht überschritten werden. Gleichzeitig sind die zu der Bundesstraße hin ausgerichteten Aufenthaltsräume mit einer Fremdbelüftung auszustatten.

B Hinweise

Artenschutz

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind im Vorfeld der Erschließung und Bebauung der Grundstücke alle Gehölze in den künftigen Baufeldern im Winterhalbjahr (01.10. bis 28./29.02.) zu fällen bzw. auf den Stock zu setzen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.

Die Flächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Damit wird sichergestellt, dass Bodenbrüter in der krautigen Vegetation keine Nester anlegen.

Für die bebauten Flächen gilt entsprechend, dass im Vorfeld von Umbauarbeiten und Abrissen davon betroffene Gehölze innerhalb des o. g. Zeitraumes zu fällen oder zurückzuschneiden sind. Betroffene Gebäude oder Gebäudeteile sind rechtzeitig vor Baumaßnahmen auf Brutmöglichkeiten zu prüfen und diese gegebenenfalls nicht nutzbar zu machen.

2. Im Frühjahr (Ende März/Anfang April), nach dem Abräumen der Gehölze in den Gräten und in den Grünflächen der unbebauten Grundstücke und vor Beginn der Erschließungsarbeiten, ist aus den beim Bau beanspruchten Flächen alles auszuräumen, was sich als Versteck insbesondere für Blindschleichen eignet (Bretter, Platten, Schnittgut- und Reisighaufen, etc.). Dabei festgestellte Tiere sind aufzunehmen und zu geeigneten Stellen außerhalb der Ortslage zu verbringen.

Von den Flächen sind die Vegetationsschicht und der Oberboden abzutragen. Dieser Arbeitsschritt ist von Fachkundigen zu begleiten, die Blindschleichen und auch andere Tiefe aufzunehmen und zu geeigneten Stellen außerhalb der Ortslage zu verbringen.

3. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sollte für Glasflächen und -fassaden eine kleinteilige Gliederung (Glasflächen ohne optische Gliederung, maximal 3,00 m) gewählt werden bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken Anwendung finden.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach“ mit der WSG-Nr. 226.208. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Folgende Vorgaben sind zu beachten :

1. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
2. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechen 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. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW erhältlich.
4. Folgende Vorhaben sind dem Wasserechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen :
 - Entnahme von Grundwasser
 - Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasser-Beschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasser-Absenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

5. Ständige Grundwasser-Absenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungs-Einrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasser-Neubildung zu beachten.
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. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.
9. Die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesonden-Bohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung von reinem Wasser als Wärmeträgermedium im Sonden-Kreislauf, durch das Wasserrechtsamt in einem Erlaubnisverfahren festgestellt. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonden-Anlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis – diese ist beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig zu beantragen.

Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z. B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern.

Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Standortwahl von Wärmepumpen

Bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen sind zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der LAI zu beachten.

Belange der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ tangiert die Bundesstraße B 292 im Bereich der freien Strecke.

Mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche fanden die Vorgaben des § 9 FStrG Berücksichtigung. Damit dürfen in einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße keinerlei Hochbauten errichtet werden.

Dieses gilt ebenso für Nebenanlagen, wie beispielsweise Garagen, Carports und auch Fahrradunterstände.

Dieses gilt auch für Werbeanlagen, welche gemäß § 9 Abs. 1 StrG in einem Abstand von weniger als 20,00 m zum Fahrbahnrand der B 292 zulässig sind. Sie sind in einer Distanz von 20,00 m bis 40,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG) lediglich am Ort der Leistung aufstellbar.

Für mögliche Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone können keine Haftungsansprüche für etwaige Schäden gegenüber dem Straßenbetrieb (z. B. Steinschlag, Winterdienst, usw.) geltend gemacht werden.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.01.2024/17.02.2025 – GI/Föh/Ru

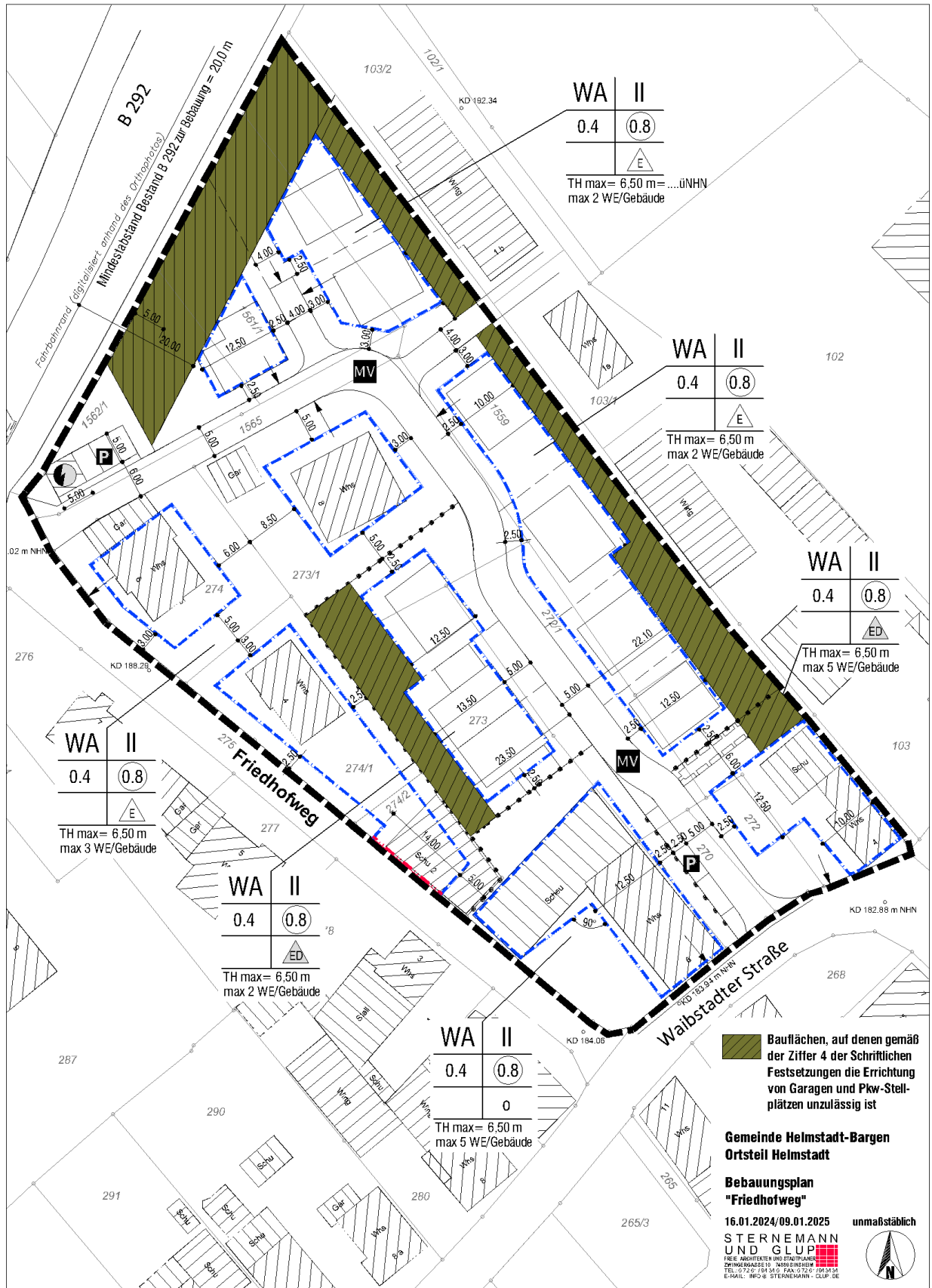
STERNEMANN
UND GLUP 

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 1



Anlage 2

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

Anlage 3

