



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Steggärten“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach

Entwurf – Planungsstand : 18.11.2024

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1. Dörfliches Wohngebiet (§ 5 a BauNVO)

Im „Dörfliches Wohngebiet“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 5 a Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

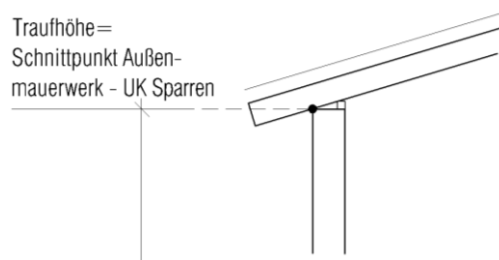
Die im § 5 a Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Plangebiet unzulässig.

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

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Traufhöhe 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).



Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

2.2. First- bzw. Gebäudehöhe

Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, im „Dörfliches Wohngebiet“ die auf der Grundlage der Ziffer 2.1. formulierte Traufhöhe wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,00 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,50 m

- bei Flachdächern die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Attika) entspricht der festgesetzten Traufhöhe + 0,50 m

Durch technische Aufbauten dürfen die formulierten zulässigen Höhen der Gebäude bzw. der Gebäude-dachhaut um maximal 1,50 m überschritten werden.

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

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 der gültigen Landesbauordnung von Baden-Württemberg (beispielsweise Erker, Balkone, Eingangs- und Terrassen-Überdachungen, Außentreppe und Dachvorsprünge) können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass sie die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschreiten und diese Elemente nicht breiter als 5,00 m sind.

Terrassen dürfen die Baugrenze auf 2/3 der Gebäudelänge mit einer Tiefe von maximal 3,00 m überschreiten.

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

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

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

5.1. Außenbeleuchtung

Das Plangebiet grenzt an den „Wollenbach“ an, dessen Vegetation eine Leitstruktur sowie ein regelmäßig und intensiv genutztes Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt.

Bei der notwendigen Außenbeleuchtung ist insbesondere auf den Bauflächen östlich der Straße „Zur Jägersmühle“ 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

5.2. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG darf das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

5.3. 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.

5.4. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden

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

5.5. Ausbildung kleintierpassierbarer Einfriedungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den unmittelbar an den „Wollenbach“ angrenzenden Flächen Einfriedungen kleintierpassierbar, d.h. mit einem Bodenabstand von 8 cm, auszubilden.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.11.2024 – 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