



**GEMEINDE  
HELMSTADT-BARGEN  
[OT BARGEN]**

**BEBAUUNGSPLAN „ASSELÄCKER“**

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNG**

Fassung vom 30. November 2021

**MVV Regioplan**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	ETS 555/03

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet <http://www.regioplan.com>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
3.1 Rechtsgrundlagen	8
3.2 Übergeordnete Vorgaben und bisheriges Planungsrecht	9
<b>4 Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens</b>	<b>11</b>
4.1 Städtebauliche Situation	12
4.2 Natur und Landschaft	13
4.3 Städtebauliches Konzept	14
4.4 Alternativenprüfung	15
4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
4.6 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	18
<b>5 Die Umweltbelange</b>	<b>19</b>
5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten	19
5.2 Sonstige Schutzgebietsausweisungen	19
5.3 Natur- und Artenschutz; Biotopschutz	19
5.4 Fläche	23
5.5 Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt	24
5.6 Klima/ Luft	25
5.7 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter	25
5.8 Wechselwirkungen	26
5.9 Lärmschutz	26
5.10 Verkehrserzeugung	27
5.11 Starkregenbedingte Überflutung/ Starkregenrisikomanagement	28
5.12 Kampfmittel	30
5.13 Störfallbetrieb	30
<b>6 Planungsinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>32</b>
6.1 Städtebauliches Konzept	32
6.2 Erschließung	32
6.3 Begründung der Festsetzungen	33
6.3.1 A – planungsrechtliche Festsetzungen	33
6.3.1 B – örtliche Bauvorschriften	42
6.3.2 C - Nachrichtliche Übernahme	46
6.3.3 D - Hinweise	46
6.3.4 E - Pflanzlisten	53
<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>55</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

<b>Abb. 1:</b> Lage des Plangebietes „Asseläcker“	6
<b>Abb. 2:</b> Lage Ausgleichsfläche (Geltungsbereich II)	7
<b>Abb. 3:</b> Lageplan „Asseläcker“	8
<b>Abb. 4:</b> Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	9
<b>Abb. 5:</b> FNP Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt	10
<b>Abb. 6:</b> Luftbild und städtebauliche Situation	12
<b>Abb. 7:</b> Luftbild und städtebauliche Situation	13
<b>Abb. 8:</b> Erschließungskonzept	16
<b>Abb. 9:</b> Fotos Plangebiet	20
<b>Abb. 10:</b> Untersuchungsraum Artenschutz	21
<b>Abb. 11:</b> Verteilung der Feldlerchennachweise	22
<b>Abb. 12:</b> Lärmpegelbereich nach DIN 4109	27
<b>Abb. 13:</b> Starkregengefahrenkarte „Asseläcker“	30

## Begründung

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Helmstadt-Bargen hat gemäß § 2 (1) BauGB am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Asseläcker“ im beschleunigten Verfahren gemäß der §§ 13 a und 13 b BauGB beschlossen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

Die ca. 4,2 ha große Fläche, befindet sich größtenteils in Privateigentum und wird landwirtschaftlich genutzt.

Der „Geltungsbereich II“ für eine artenschutzrechtliche Maßnahmen befindet sich im Gewann „List“, mit einer Fläche von ca. 0,5 ha (Flurstücks Nrn. 6412, 6413, 6414, 6415).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Flächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln und somit der Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden.

Mit der Realisierung des Baugebietes werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Siedlungsentwicklung
- Städtebauliche Definition des westlichen Siedlungsrandes und Einbindung des neuen Baugebietes in den Bestand
- Erschließung des Baugebietes unter Ausnutzung der bestehenden Anschlussstellen an das öffentliche Verkehrsnetz und Leitungsnetz
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes unter Berücksichtigung nachfragegerechter Grundstückszuschnitte

Das Baugebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bargen. Es verläuft parallel des Siedlungsbestands und wird im Süden von der Hauptstraße gefasst. Im Norden schließt es an den Wohnbestand im Bereich Friedhofstraße/Römersberg an, im Südosten grenzen Wohngebiete an. Diese bisher aufgelassene Fläche soll nun arrondiert werden und den westlichen Siedlungsrand abrunden.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

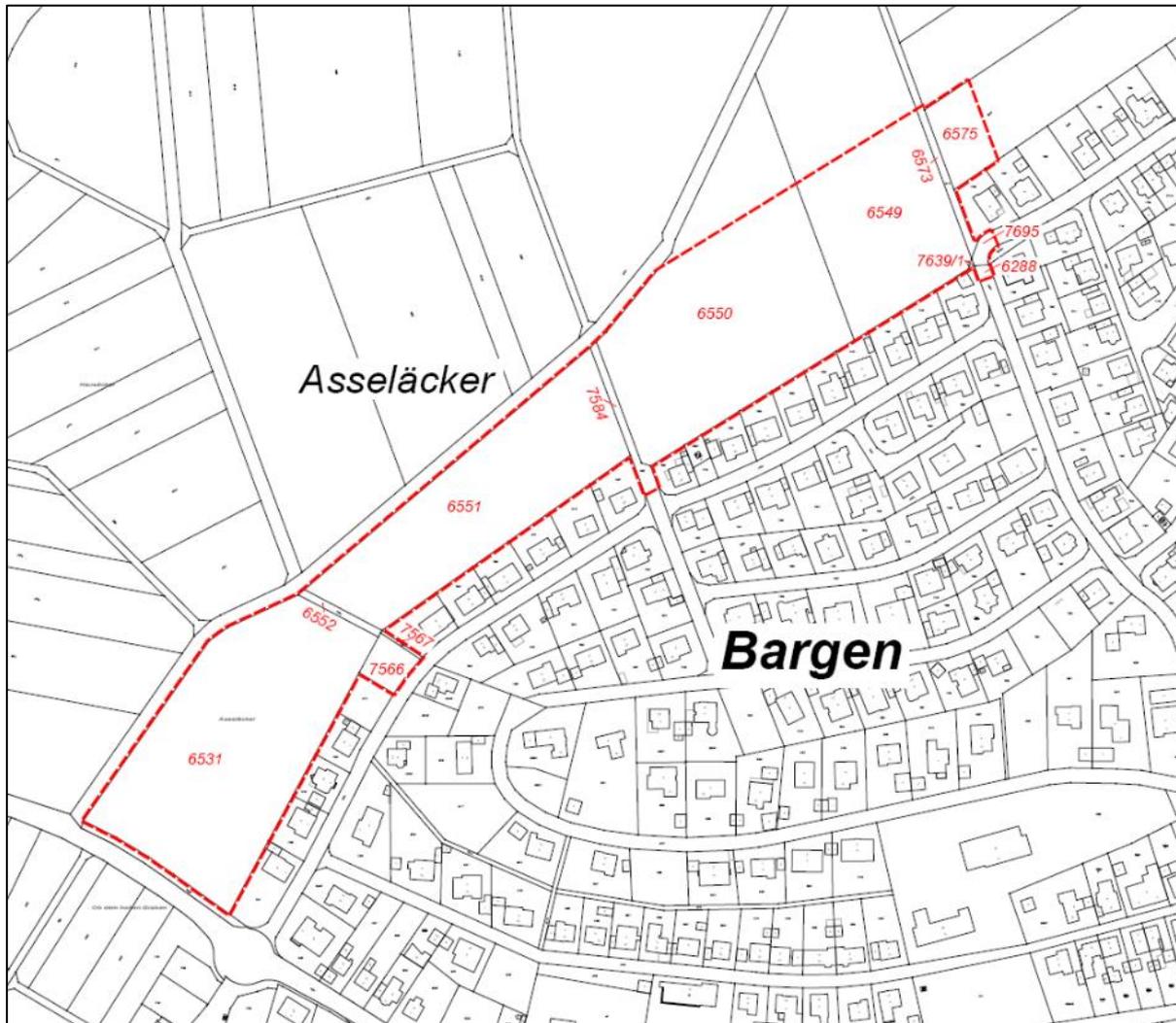
Der Lage und dem Siedlungstyp Bargens folgend, wird der Bebauungsplan Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Es werden voraussichtlich 55-60 Bauplätze entstehen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt wird das Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, u.a. Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, Festlegung der GRZ und auch durch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Flächen sowie durch frühzeitige Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen werden.

## 2 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsbereichs Bargens (siehe Abb. 1)



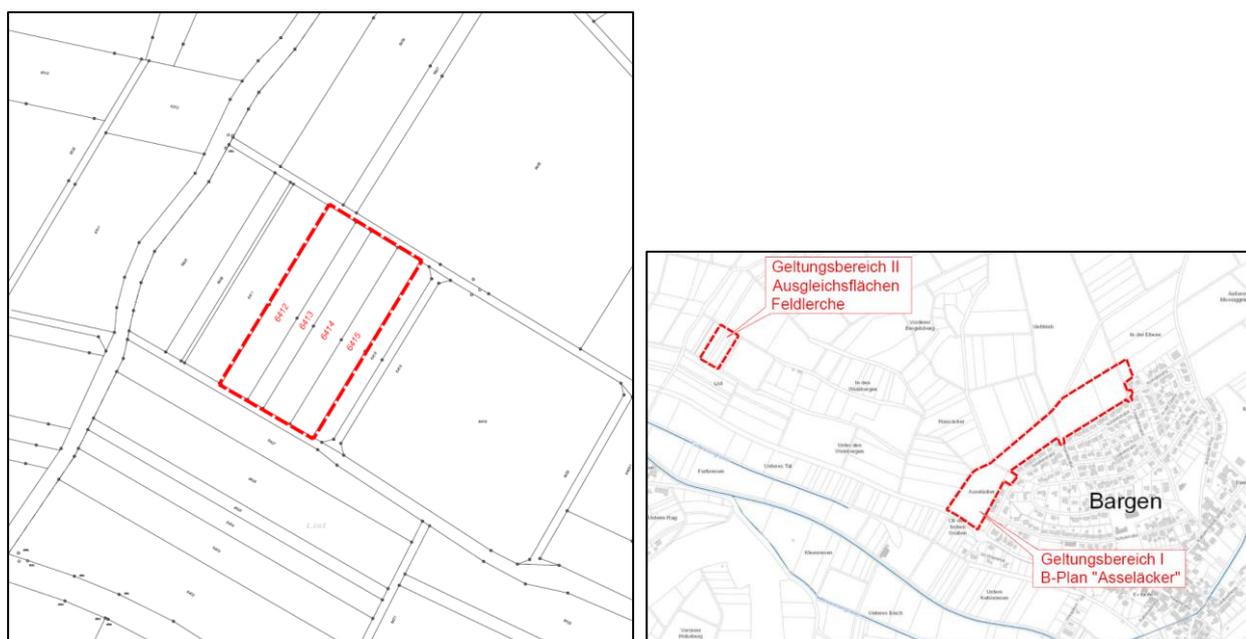
**Abb. 1:** Lage des Plangebietes „Asseläcker“

(rot markiert Geltungsbereich) | (Quelle: LUBW, bearbeitet)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Asseläcker“ umfasst:

- das kommunale Grundstück Flst. Nr. 7639/1,
- die kommunalen Wege-Grundstücke Flst. Nrn. 7567, 6552,
- Teilflächen der kommunalen Wege-Grundstücke Flst. Nrn. 7584, 6573, 7695 und 6288 der Gemarkung Barga, sowie
- die privaten Acker-Grundstücke Flst. Nrn. 6531, 7566 (teilweise), 6551, 6550 (teilweise), 6549 (teilweise), 6575 (teilweise) sowie das private Grundstück Flst. Nrn. 7566 der Gemarkung Barga.

Der Geltungsbereich für die Maßnahmenfläche befindet sich im Gewann „List“ mit einer Fläche von ca. 0,5 ha auf den Grundstücken mit den Flurstückes-Nummern 6412, 6413, 6414, 6415. Die Fläche wird als Geltungsbereich II bezeichnet. (vgl. Abb. 2).



**Abb. 2:** Lage Ausgleichsfläche (Geltungsbereich II) / Lage im Raum  
(rot markiert) | (Quelle: LUBW, bearbeitet)

Das Gelände ist folglich überwiegend im Privateigentum, die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Helmstadt-Bargen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Asseläcker“ umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 41.562 m<sup>2</sup>, sowie ca. 0,5ha an Ausgleichsfläche (Geltungsbereich II).

Das Plangebiet ist ca. 60 – 80 m breit und knapp 600 m lang.

Es ist verkehrlich über neue Anschlussstellen an die Schillerstraße sowie im nordöstlichen Bereich an die Straße Römersberg/ Friedhofstraße angebunden. Im Südwesten schließt die Schillerstraße an den am Ortsrand platzierten Kreisverkehrsplatz mit einer Einfallstraße, der leistungsfähigen Landesstraße 530 an.

Das Plangebiet ist topografisch bewegt. Es wickelt in seinem Verlauf von Südwesten nach Nordosten ca. 40 Höhenmeter ab.

Über seine komplette Länge schließt einseitig Wohnbestand, so auch tlw. im Norden und Süden, an. Gegenwärtig wird es vorrangig landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 3: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs „Asseläcker“

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

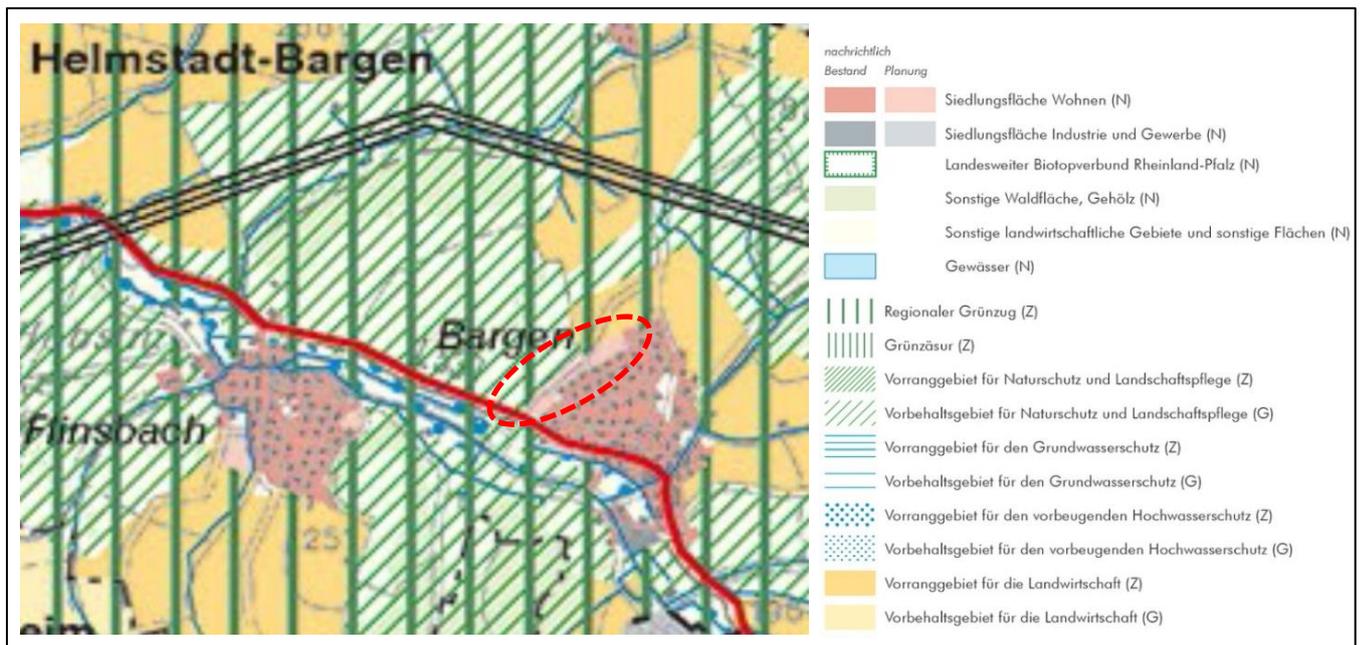
- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

- ▶ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. | S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9.06.2021 (BGBl. I S. 1699)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248).
- ▶ **Landesstraßengesetz für Baden-Württemberg (LStrG)** i. d. F. vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2020 (GBl. S. 1039)

### 3.2 Übergeordnete Vorgaben und bisheriges Planungsrecht

#### Regionalplan (Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar)

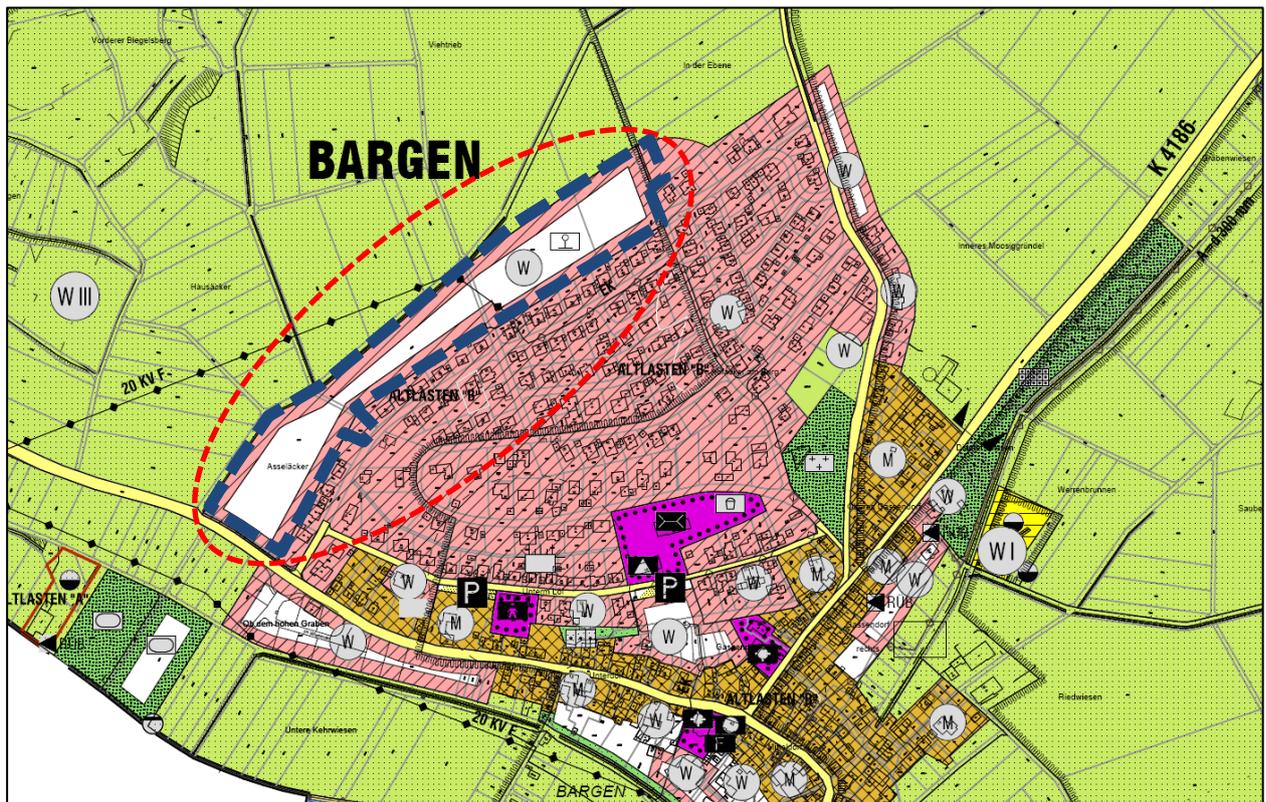
In der Raumnutzungskarte des gültigen „Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar“ von 2014 ist das Plangebiet als „Planung Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt (s. Abb. 4).



**Abb. 4:** Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar  
(Lage des Bereichs „Asseläcker“ rot umrandet)

## Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2. Änderung Dez. 2019) (s. Abb. 5) stellt das Plangebiet im Westen Bargens größtenteils als Wohnbaufläche dar. Ggf. minimale Abweichungen können sich aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen im Nordwesten ergeben. Diese minimale Differenz zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. BauGB nachrichtlich im Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Die Anpassung des Planwerkes stellt keine wesentliche konzeptionelle Änderung von den Zielen der Flächenentwicklung dar.



**Abb. 5:** FNP Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2. Änderung Dez. 2019)  
(Auszug mit Lage des Bereichs „Asseläcker“ rot umrandet / blau gestrichelt)

## Bestehendes Planungsrecht

Annähernd der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bauplanungsrechtlich unbeplant. Einzig für die neuen Verkehrsanschlüsse an den Bestand ist bestehendes Planungsrecht anzunehmen. Überplant wird hier das Grundstück Flst.-Nr. 7566 des Bebauungsplanes „Im Löl I“ aus dem Jahr 1968. Ein 6 m breiter Streifen des Grundstückes und das anschließende 1,5 m breite Wege-Grundstück Flst.-Nr. 7567 werden als Verkehrsflächen überplant um einen verkehrlichen Anschluss des Baugebiets zu ermöglichen. Die verbleibende Grundstücksfläche wird planungsrechtlich neu geordnet.

Für die angrenzenden Wohngebiete im Süden, Osten, und Norden wurden folgende Bebauungspläne erstellt und tlw. fortgeschrieben:

- „Ob dem hohen Graben“ (2009)

- „Im Löl 1“ (1968)
- „Im Löl“ (Rest) (1971)
- „In der Ebene“ (1984) und „In der Ebene, 1. Änderung“ (1988)

Die Bebauungspläne weisen Wohngebiete als allgemeine und auch reine Wohngebiete aus. Das Maß der baulichen Nutzung liegt hier bei einer Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,4 (der größte Teil mit GRZ 0,3), die Geschossflächenzahl bei 0,3 (vereinzelt) bis GFZ 0,6. In der Regel ist eine Zweigeschossigkeit (vereinzelt I + DG) festgelegt. Zudem wird die offene Bebauung festgesetzt, welche zudem durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen innerhalb der Planzeichnung abzuleiten ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Asseläcker“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für betroffene Flächen der o.g. Bebauungspläne und vorsorglich für ggfls. nicht bekannte Bauleitpläne durch diesen Bebauungsplan ersetzt bzw. abgelöst.

#### **4 Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB und Durchführung eines beschleunigten Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Asseläcker“ dient der Aktivierung bisher unbebauter Flächen im Außenbereich. Sie ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand im Außenbereich. Es schließt sich unmittelbar an bebaute Ortsteile an. Durch den Siedlungsbestand wird das Planungsgebiet bereits an seiner kompletten östlichen Längsseite sowie über Teile im Süden und Norden umschlossen. Der räumliche Zusammenhang dieses Baugebietes an die bereits bebauten Ortsteile ist somit gegeben.

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, berührt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und löst keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aus.

Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne des §13b BauGB; die Grundfläche i. S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe auch Flächenstatistik unter Punkt 4.6) wird eingehalten.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Die Darstellung im bzw. die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist im Falle der Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl ist im vorliegenden Fall das Plangebiet im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ggfls. minimale Abweichungen im

nordwestlichen Randbereich des Plangebietes (oberstes Drittel) ergeben sich aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen.

Diese minimale Differenz zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. BauGB nachrichtlich im Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Die Anpassung des Planwerkes stellt keine wesentliche konzeptionelle Änderung von den Zielen der Flächenentwicklung dar.

#### 4.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation des Plangebiets ist stark geprägt durch die Topografie. Das Plangebiet verläuft vom Talbereich im Südwesten (ca.189 müNN) auf einen Hochpunkt im Nordosten (ca. 230 müNN). Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen folgen ebenfalls diesem Höhenprofil.

Die verkehrliche An-/Einbindung erfolgt über die Schillerstraße bzw. über die Friedhofstraße/ Römersberg.

Die angrenzenden Wohnnutzungen und deren Gebäudebestand mit Einzel- und Doppelhäusern auf großzügigen Grundstücken prägen das Umfeld.

Im Westen /Norden schließt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an.



**Abb. 6:** Luftbild und städtebauliche Situation (weiträumiger Ausschnitt)

(Quelle: Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW, bearbeitet)



**Abb. 7:** Luftbild und städtebauliche Situation

(Auszug mit Lage des Geltungsbereichs „Asseläcker“ rot umrandet)

(Quelle: Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW, bearbeitet)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Freileitung, die von Westen kommend, an den nordwestlich verlaufenden Feldweg führt und ca. auf halber Höhe über das Plangebiet verläuft um dann in einer Umspannungstation zu münden, soll im Zuge der Baugebietsentwicklung durch den Betreiber (Netze BW) im Bereich des Plangebietes rückgebaut (erdverlegt) werden.

Die Flächen sollen nach Baurechtschaffung und erfolgter Erschließung durch private Wohnbauvorhaben aufgesiedelt werden.

## 4.2 Natur und Landschaft

### Naturräumliche Gegebenheiten und bisherige Nutzung

Das Plangebiet, welches ca. 60 – 80 m breit und knapp 600 m lang ist, befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bargen. Es beginnt in der Bachtalaue an der Hauptstraße und steigt dem flachen Hangverlauf folgend in nordöstliche Richtung an. Der umgebende Landschaftsraum ist durch landwirtschaftliche Flächen (Wiesen und Äcker) in hügeliger Topografie geprägt.

### Schutzgebiete und geschützte Biotop

Im Plangebiet sind weder Schutzgebiete noch geschützte Biotop oder als FFH-Lebensraumtypen erfasste Flächen enthalten.

### Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung durch das Institut für Faunistik besteht die geringe Möglichkeit, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Bodenbrüter ausgelöst werden. Diese Arten könnten im Gebiet brüten bzw. könnten im Verlauf des Jahres Nester im Vorhabenbereich anlegen.

Eine vertiefende Untersuchung (Feldlerche, Rebhuhn) erfolgte daher im Frühjahr 2021.

In deren Ergebnis bestätigte sich das Vorhandensein von Feldlerchen ausschließlich im Umfeld des Plangebietes.

Eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten (für Frei- und Gebüschbrüter sowie für Gebäudebrüter) war nicht gegeben.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen (Vor)Untersuchung (2020) und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (2021) sind als Anlagen dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt. Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz wurden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

### Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsteile Bargens, die von Hochwasserereignissen betroffen sein können.

Das Baugebiet befindet sich nach der DIN EN 1998-1 / NA: 2011-01 nicht in einer Erdbebenzone.

## **4.3 Städtebauliches Konzept**

In Helmstadt-Bargen zeigt sich eine beständige Nachfrage nach Wohnraum. Der Bedarf, insbesondere von jungen, bauwilligen Familien, die auf der Suche nach passenden Angeboten sind, kann gegenwärtig durch den Mangel an verfügbaren Bauplätzen seitens der Gemeinde im Ortsteil Bargen nicht gedeckt werden. Daher sollen durch die Realisierung dieses Baugebietes zügig Wohnbauflächen geschaffen werden.

Auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage mit unmittelbarem Anschluss an die L 530, einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße mit Anbindung nach Helmstadt und Bad Wimpfen können umliegende Zentren gut erreicht werden. So benötigt man mit dem Pkw ca. 10 Min nach Waibstadt, 20 Min nach Sinsheim und 30 Min nach Heilbronn. In Helmstadt ist Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn und S-Bahn-Verkehr gegeben.

Das Konzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ermöglicht die Realisierung von ca. 55-60 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Bei einer gemittelten Auslastung von 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz ergibt sich damit ein Bruttodichtewert von über 20 WE/ha. Mit einer Belegung von 2,1 – 2,5 Personen je Wohneinheit ist mit 45 bis 55 Einwohnern je Hektar zu rechnen. Der im Einheitlichen Regionalplan [ERP] (Entwurf 1. Änderung des ERP) regionalplanerisch angestrebte Dichtewert für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum von 40 EW/ha bzw. 20 WE/ha wird damit erreicht.

Mit den planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplanes soll der Wohnungsbau ermöglicht werden. Darüber hinaus werden die in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen wie

bspw. die für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden (bspw. Bäcker), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht. Da das Wohnen im Vordergrund stehen soll, werden keine weiteren Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zugelassen.

Das städtebauliche Konzept wird wesentlich durch das gewählte verkehrliche Erschließungssystem definiert. Über drei Zufahrtsstraßen von der Schillerstraße bzw. Friedhofstraße/ Römersberg wird das Baugebiet angebunden (Planstraße B mit den Abschnitten B1.1 bis B3.1). Innerhalb des Gebietes verläuft eine zentrale Erschließungsstraße (Planstraße A mit den Abschnitten A1 bis A3). Von dieser aus werden in zwei Bereichen über kurze Stichzufahrten mit Wendemöglichkeit (Planstraße C1 bis C5) tiefergelegene Baugrundstücke erschlossen. Die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Wege bleiben erhalten und werden im Rahmen der Erschließungskonzeption eingebunden. Sie werden in Teilbereichen aufdimensioniert, im Übrigen über Freihaltetrassen gesichert.

Im Bereich der neuen, südlichen Gebietszufahrt ist eine Grünfläche mit Spielplatz angedacht.

Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Das Wohngebiet soll sich als Einzelhaussiedlung entwickeln. Die Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich dabei am Bestand und soll grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen.

Um der exponierten Lage am Hang gerecht zu werden, soll das Baugebiet durch eine aufgelockerte Bebauung und nicht verdichtet in Erscheinung treten. Eine Begrenzung der überbaubaren Flächen (Festlegung der GRZ) ist daher festgesetzt. Daneben werden gestalterische bzw. grünordnerische Festlegungen einen klimaökologischen Beitrag leisten und die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten verbessern.

#### **4.4 Alternativenprüfung**

Für das Baugebiet ergeben sich keine sinnvollen alternativen Standorte (vgl. FNP). Der Standort zeichnet sich durch seine attraktive Lage und gute Anbindung aus.

Für das Gebiet selber wurden verschiedene Planungsalternativen in Form von Erschließungsvarianten diskutiert. Durch den Zuschnitt und insbesondere die Baugebietstiefe haben sich die einzelnen Varianten jedoch nur unwesentlich voneinander unterschieden. Das mit der Realisierung des Baugebietes verfolgte Ziel, ein attraktives Wohngebiet und Wohnumfeld unter Berücksichtigung nachfragegerechter Wohnungstypen und vielfältiger Grundstückszuschnitte zu schaffen, konnte am besten die hier gewählte Planung erfüllen.

#### **4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Der Standort wird verkehrlich von 3 Zugängen in das Baugebiet erschlossen. Zwei Anbindungen erfolgen von der südöstlichen Längsseite über die Schillerstraße, die Dritte vom Nordosten in Verlängerung der Schillerstraße über die Friedhofstraße/ Römersberg.

Die Schillerstraße schließt im Südosten über einen Kreisverkehrsplatz an die Hauptstraße an, die

Richtung Westen wenig später die Ortsgrenze passiert (Landesstraße L530).

Innerhalb des Baugebietes erschließen Wohnstraßen die Bauplätze, wobei hier eine Hierarchisierung der durchbindenden Haupterschließung (Planstraße A, RQ 7,25 m) und der weiteren inneren Erschließungsstiche mit Wendemöglichkeit (Planstraße C1 bis C5, RQ 5,50 m, Wendeanlage  $r=6$  m) erfolgt. Die Anbindung der Planstraße A an den Bestand (Schillerstraße, Friedhofstraße/ Römersberg) ist mit einer Breite von 7,75m geplant.

Die bestehenden Zugänge ins Feld werden durch zwei 4,00 m bzw. eine 7,75 m breite Wegeanbindung erhalten (Planstraße B1.2, B.2.2 und B3.2). Die 4,00 m Zufahrten werden durch ergänzende Freihaltetrassen auf eine potentiell nutzbare Gesamtbreite von 7,75 m möglichen künftigen Erschließungsansprüchen gesichert.

Im gesamten Quartier soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h gelten.

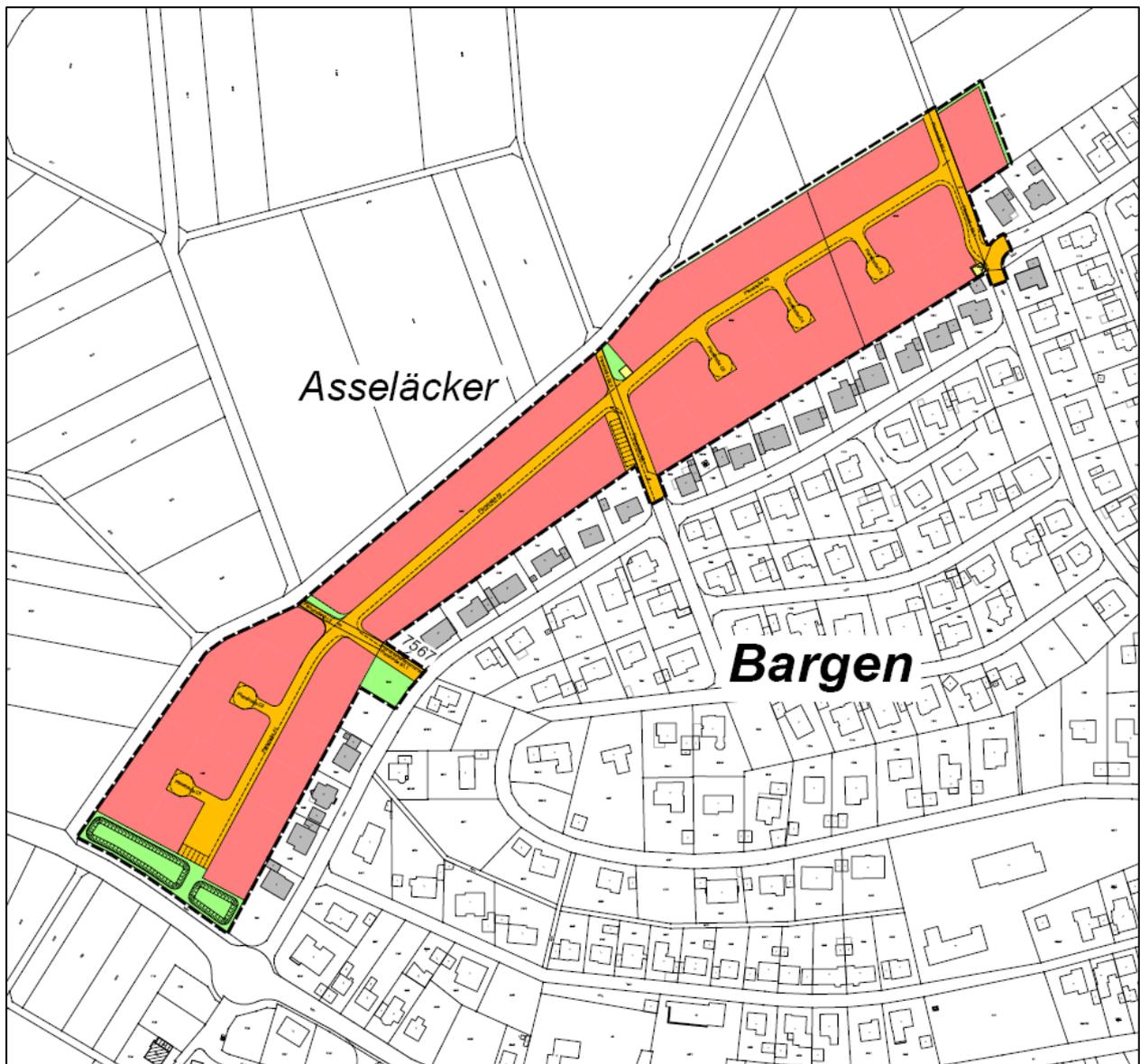


Abb. 8: Erschließungskonzept, Stand Februar 2021

Die Anbindung an die örtliche **Wasserversorgung** wird mit entsprechender Leistungsfähigkeit sichergestellt werden. Aufgrund der starken Topografie erstreckt sich das Plangebiet über zwei Druckzonen. Im Zuge der Planung der Wasserversorgung wurde daher die technische Erforderlichkeit geprüft ob, wo und wie viele Anlagen zur Wasserversorgung notwendig werden (Druckerhöhung/ -minderung). Dies ist gem. Abstimmung mit dem Versorger, dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach, innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Zur **Energieversorgung** sind Flächen ausgewiesen, die für die Stromversorgung des Baugebiets und den Anschluss bzw. der Verteilung von Strom für den Ortsteil Bargen erforderlich werden können (Umspannstationen / Trafo). Nach Vorabstimmung mit dem Energieversorger (Netze BW) ist ein Ersatzneubau des letzten Leitungsmastes (westlich des Plangebiets im Bereich des Feldweges) möglich, um ab dort die Freileitung (Mittelspannungsleitung) in die Erde zu verlegen. Auch eine weiterreichende Erdverlegung des Kabels (damit Entfall weiterer außerhalb des Plangebietes befindlicher Maste) kann durch den Versorger diskutiert werden.

Im Plangebiet „Asseläcker“ selber entfällt letztlich die gegenwärtige Freileitung die mittig das Baugebiet überspannt und auf Flst.-Nr. 7585/1 in einer Umspannstation mündet. Zentral im Baugebiet ist dann eine Anlage zur Energieversorgung (Umspannstation/ Trafo) notwendig. Diese ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bereits platziert. Um langfristig die Stromversorgung von Bargen, inkl. des Baugebietes „Asseläcker“ zu sichern, kann ein zweiter Standort im nördlichen Bereich erforderlich werden. Hierfür ist in der Planzeichnung ebenfalls eine Fläche ausgewiesen. Grundsätzlich kann die Stromversorgung mit entsprechenden Anschlüssen sichergestellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planbereich der künftigen Bauflächen (WA) keine (weiteren) Fremdleitungen. Nur in der Wegeparzelle Flst.Nr. 7584 (Wasserleitung) und den unmittelbaren Anschlussstellen der bestehenden Verkehrsflächen ist weiterer Leitungsbestand zu finden (Kanal, Strom, Telekommunikation, etc.).

Die Lage der Leitungen ist bekannt. Sie sind beim Straßenausbau zu sichern.

Im Rahmen der Erschließung werden neue Leitungen in den künftigen öffentlichen Straßen und Wegen (sowie Vorstreckungen auf die privaten Wohnbauflächen) in das Gebiet verlegt.

Die Wasserversorgung wird als Ringschluss konzipiert. Wobei zudem auf die bestehenden Wasserdruckzonen zu achten ist. Der südliche Teil des Baugebietes liegt in der Niederzone, der zentrale und nördliche Bereich in der Hochzone. Von einer der beiden westlich des Plangebietes verlaufenden Wasserleitungen kann für den südlichen Bereich des Gebietes (Niederzone) in das Gebiet eingespeist werden und über die neuen Straßen im Baugebiet – nach Versorgung des südlichen Teil des Baugebietes - wieder an den Siedlungsbestand (Ringschluss) angebunden werden. Die Wasserversorgung des nördlichen und mittleren Teil des Baugebietes wird an das Bestandsnetz Hochzone im Bereich Friedhofstraße und Schillerstraße angeschlossen.

Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße **Abwasserbeseitigung** sicher zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass das Leitungsnetz im Bestand (MW-System) in der Lage ist, die im Baugebiet anfallenden geringen Mengen Schmutzwasser aufzunehmen. Das geplante Entwässerungskonzept sieht eine Abführung des Schmutzwassers in den bestehenden Mischwasserkanal südlich des Kreisverkehrsplatzes (Im Wiesental) vor.

Anfallendes **Niederschlagswasser** - sofern es nicht auf den nicht überbauten Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder im Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort tlw. verdunstet - wird über einen separaten Regewasserkanal im Plangebiet in zwei im Südwesten gelegenen Regenrückhaltebecken geführt, dort zunächst gesammelt und anschließend gedrosselt in einen bestehenden Graben eingeleitet. Dieser Graben ist im Bestand mittels einem DN 500 Betonkanal mit dem Mischwasserkanal (DN 1000) im Bereich des Kreisverkehrsplatzes in das Kanalnetz verbunden. Das bisherige Entwässerungssystem wird folglich aufrechterhalten.

#### **4.6 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB**

In dem Plangebiet „Asseläcker“ werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an den Siedlungsbestand Bargens an. Somit sind für diese Außenbereichsfläche „Asseläcker“ die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt, sofern auch die nach GRZ bebaubare Fläche unter 10.000 m<sup>2</sup> bleibt. Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben hier - rechtskonform - unberücksichtigt.

##### Flächenstatistik zur Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche (CAD-Ermittlung):

4.1948 m<sup>2</sup> **Geltungsbereich**

7.359 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (Straßen/ Wege, Versorger)

2.492 m<sup>2</sup> Grünflächen/ Fläche für Versickerungsanlagen/ Spielplatz

28.376 m<sup>2</sup> WA 1

3.667 m<sup>2</sup> WA 2

Zzgl. 0,5 ha Maßnahmenfläche auf den Flurstücken Flst.-Nr. 6412, 6413, 6414, 6415).

##### Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche (CAD-Ermittlung):

8.513 m<sup>2</sup> WA 1 (28.376m<sup>2</sup> mit GRZ 0,3 gemäß Festsetzungen)

1.467 m<sup>2</sup> WA 2 (3.667 m<sup>2</sup> mit GRZ 0,40 gemäß Festsetzungen)

**9.980 m<sup>2</sup> bebaubar**

## 5 Die Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

### 5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 b BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 4,2 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

### 5.2 Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet außerhalb der Ortsteile Bargens, die von Hochwasserereignissen betroffen sein können.

Das Baugebiet befindet sich nach der DIN EN 1998-1 / NA: 2011-01 nicht in einer Erdbebenzone.

### 5.3 Natur- und Artenschutz; Biotopschutz

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Ackerland sowie darin gelegene landwirtschaftliche Wege und kleine Anteile von Verkehrsflächen im Bestand.



Blick von Nordwesten



Blick von Westen



Blick von Nordosten



Blick von Süden

**Abb. 9:** Fotos Plangebiet

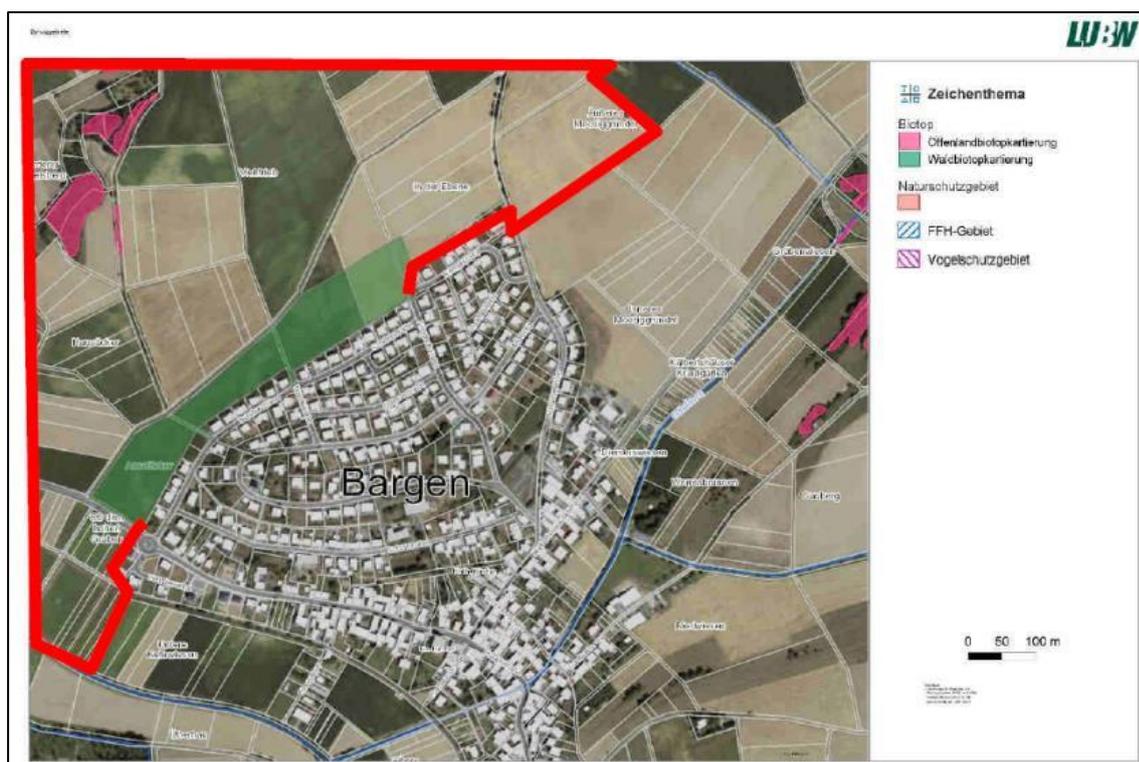
Durch die künftigen Hausgärten werden sich der Grünanteil und die Vielfalt gegenüber dem heutigen Status (Ackerfläche) erhöhen. Zudem wird die ökologische Wertigkeit und Vielfalt durch die Pflanzbindungen für Gehölze und Bäume gesteigert.

Natur- und artenschutzrechtlich relevante Flächen konnten im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung für Feldhamster, Biber, Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Weichtiere, Brutvögel (Frei- und Gebüschbrüter, Gebäudebrüter) und Insekten sowie artenschutzrechtlich relevante Pflanzen nicht ausgemacht werden (vgl. gutachterliche Stellungnahme Institut für Faunistik, Okt. 2020).

„Mit einem Vorkommen von Bodenbrütern, wie der Feldlerche, ist im Plangebiet aufgrund der vertikalen Kulissen und dem Vorhandensein von Freileitungen nur eingeschränkt zu rechnen. Es existiert nach Abzug der Mindestabstände von 50 m zu vertikalen Kulissen bzw. 25 m zu Feldwegen und 100 m zu Freileitungen noch zwei hypothetische Bereiche von 5.400 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> die für einen potentiellen Neststandort in Frage kämen.“ (Institut für Faunistik, Okt. 2020)

„Ein gewisses Potential besteht ebenfalls für das Rebhuhn. Die Art ist weniger scheu gegenüber vertikalen Kulissen und eine typische Offenlandart, die sich in Ackerrainen und entlang von Zäunen (z. B. an der Wohnbebauung) aufhält, aber auch den Acker selbst nutzt. Nachweise auf der Gemarkung Helmstadt-Bargen sind vorhanden.“ (Institut für Faunistik, Okt. 2020)

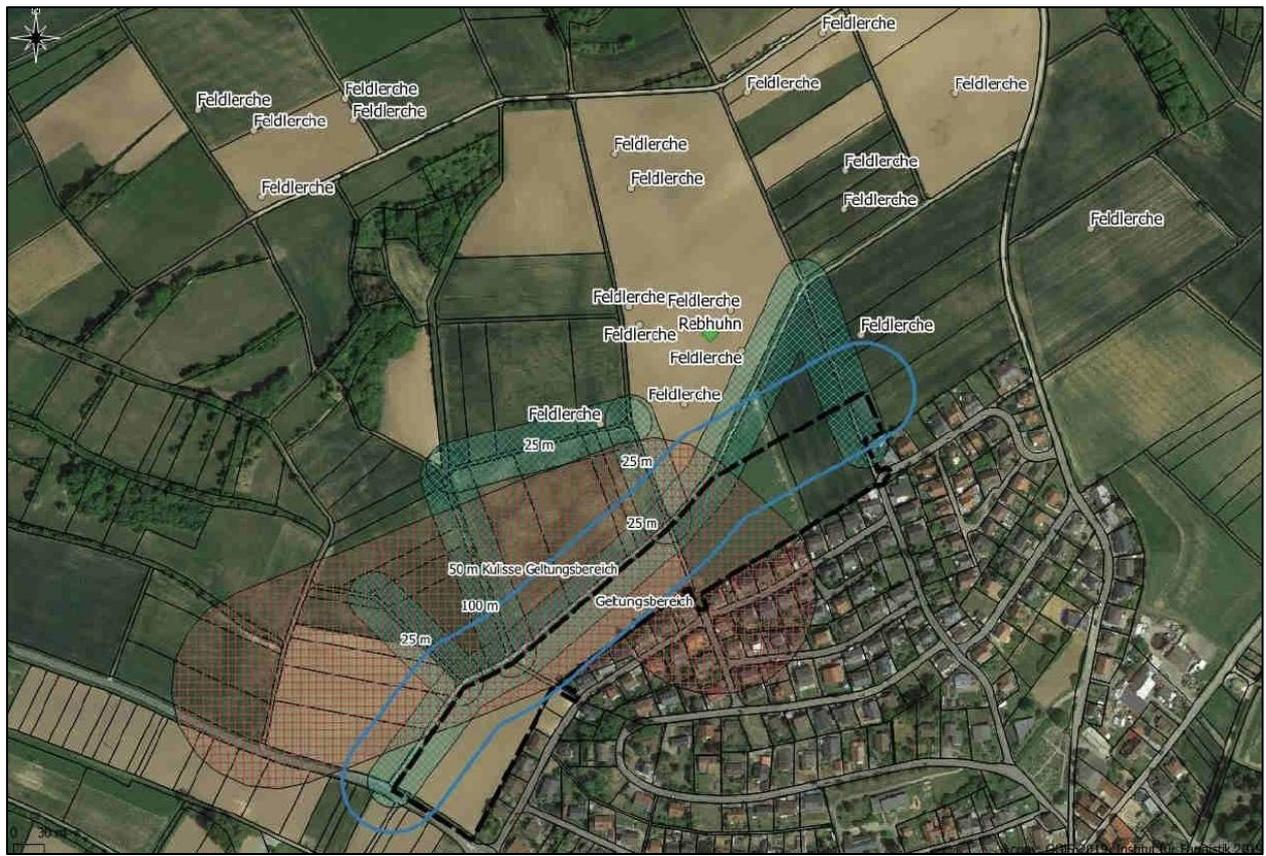
Zur Klärung der Betroffenheit erfolgten daher im Frühjahr 2021 Untersuchungen auf das tatsächliche Vorhandensein der Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn).



**Abb. 10:** Lage des Plangebietes (grün) und Untersuchungsraum (rot)  
(Auszug saP IFF, Sept. 2021)

Auszugsweise saP IFF, Sept. 2021: *Mit einem Vorkommen von Bodenbrütern, wie der Feldlerche (*Alauda arvensis*), war im Plangebiet aufgrund der vertikalen Kulissen und dem Vorhandensein von Freileitungen nur eingeschränkt zu rechnen. Es existierten nach Abzug der Mindestabstände von 50 m zu vertikalen Kulissen bzw. 25 m zu Feldwegen und 100 m zu Freileitungen noch zwei hypothetische Bereiche von 5.400 und 500 m<sup>2</sup> die für einen potentiellen Neststandort in Frage gekommen wären. Auch werden durch das Plangebiet keine bedeutsamen neuen Kulissen geschaffen, die nicht bereits durch bestehende Kulissen überlagert wäre.*

*Im Rahmen der Untersuchungen konnten bis zu elf verschiedene, territoriale Männchen erfasst werden. Keines der Reviere befand sich innerhalb des Plangebiets.*



**Abb. 11:** Verteilung der Feldlerchennachweise in Beziehung zu den bestehenden Kulissen  
(Auszug saP IFF, Sept. 2021)

Ein gewisses Potential bestand ebenfalls für das Rebhuhn (*Perdix perdix*). Die Art ist weniger scheu gegenüber vertikalen Kulissen und eine typische Offenlandart, die sich in Ackerrainen und entlang von Zäunen aufhält, aber auch den Acker selbst nutzt. Nachweise auf der Gemarkung Helmstadt-Bargen sind vorhanden (Quelle: <https://lazbw.landwirtschaftbw.de/pb/,Lde/Startseite/Themen/Wildforschungsstelle>). Das Rebhuhn ist in Baden-Württemberg vom Aussterben bedroht. Ob das Rebhuhn tatsächlich im Untersuchungsgebiet brütete, war allerdings nicht eindeutig zu klären, da nur einmal ein rufender Hahn beobachtet wurde, und sonst keine weiteren Nachweise vorliegen.

Das Plangebiet erfüllt jedoch für alle heimischen Vogelarten eine ökologische Funktion als fakultatIVES, aber nicht essentielles Nahrungshabitat.

Die Bedeutung der Ackerflächen als Nahrungshabitat steht in Abhängigkeit von der Fruchtfolge und Art der Bewirtschaftung. Bei konventionellem Anbau werden 2- 4mal pro Saison Herbizide und Pestizide eingesetzt. Die Nutzung als Nahrungshabitat durch Vögel kann daher nur dann erfolgen, wenn sich auch Insekten in den Flächen entwickeln können. Wesentlich bedeutsamer und daher als essentielle Nahrungshabitate zu werten sind nach LILLE (1996) Brachflächen, Haferfelder und Säume. Roggen, Weizen, Gerste, Raps, Mais und auch Grünland werden als Nahrungshabitat hingegen weitgehend abgelehnt. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flug- und Wanderkorridore unterliegen als solche jedoch nicht dem Verbot nach § 44 Nr. 1, Abs. 3 BNatSchG.

Zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität werden daher die gutachterlich benannten Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Maßnahmen/ Vorkehrungen zur Vermeidung (von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten)

- Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zur Vermeidung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 1-3 für bodenbrütende Arten, wie die Feldlerche

Maßnahmenempfehlungen zum Ausgleich und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

- CEF-Maßnahme für die Feldlerche/ Anlage einer Blühfläche oder eines Blühstreifen oder einer Ackerbrache als Ausgleich für den Verlust an potentiellen Brutplätzen der Feldlerche. (Bei der Wahl der Fläche ist auf die artspezifischen Meidungsabstände zu achten. Horizontüberhöhende Kulissen sind zu berücksichtigen. Die Maßnahme deckt auch die Anforderungen für das Rebhuhn mit ab, so dass beide Arten davon profitieren.)
  - o Flächenbedarf: 0,5 ha
  - o Umsetzung in Teilflächen möglich (mind. 0,2 ha) auf max. 3 ha verteilt.
  - o Mindestens 10 m breit
  - o Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
  - o Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung,
  - o Rotation möglich – jährlich bis spätestens alle 3 Jahre

Im Bebauungsplan wird die CEF-Maßnahme auf der Maßnahmenfläche (Flurstücks Nrn. 6412, 6413, 6414, 6415); Geltungsbereich II umgesetzt werden.

Zudem empfiehlt sich eine Eingrünung des Baugebietes mit blütenreichen Ansaaten und standortgerechten Gehölzen zum Ausgleich eines sich ergebenden Verlusts an Nahrungshabitaten für heimische Vogelarten. Hierfür wurde ein Pflanzgebot (Ortsrandeingrünung) in den Bebauungsplan übernommen.

## 5.4 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen § 1a Abs. 2 BauGB.

Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sind Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und auch Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Gegenzug sind aber auch die Belange der kommunalen Siedlungspolitik und dem Grundsatz der Wohnraumversorgung der Bevölkerung/ Öffentlichkeit zu beachten. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind diese Grundsätze gegenüberzustellen und in sachgerechter Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat in jüngster Vergangenheit im Innenbereich von Helmstadt das 20 Bauplätze umfassende Baugebiet „Mühlenaue“ erschlossen. In Bargen wurde 2010 das

Baugebiet „Ob dem hohen Graben“ mit 17 Bauplätzen erschlossen.

Der aktuelle Bedarf an Wohnraum kann durch zeitlich nicht greifbare, langfristig anzusetzende Nachverdichtungsmaßnahmen nicht befriedigt werden. Daher erfolgt die Entwicklung von Wohnbauflächen, die bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet sind; so auch in vorliegendem Fall, mit dem Bebauungsplan „Asseläcker“.

### **5.5 Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt**

Durch die Baugebietsentwicklung geht der Verlust freier Böden einher (Straße, Wege, Gebäude). Der Entfall der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen kann durch die grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzgebote, Dachbegrünung, gärtnerisch angelegte private Freiflächen, etc.) nur teilweise ausgeglichen werden. Auch hier gilt es, diesen Verlust freier Bodenfläche gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abzuwägen.

Erkenntnisse zu Bodeneigenschaften und Grundwasserständen sind in einem ingenieurgeologischen Gutachten (Dr. Behnisch GmbH; Okt. 2020) erfasst.

Das Untersuchungsprogramm umfasste die Erfassung der Bodenschichten, des Wassergehaltes und der Durchlässigkeit des Untergrundes.

Unter dem 0,3 bis 0,4m mächtigen Mutterboden liegen lokal Auffüllungen (0,3 bis 1,0m) bindiger Lehmböden mit Gesteinsresten im Übrigen gewachsene Lehmböden in einer Mächtigkeit von ca. 0,2 bis über 5,0 m an. Felsschichten kommen hangseits ab einer Tiefe von 0,3 m vor; talseits stehen sie lokal ab etwa 1,5m an.

Der Grundwasserspiegel entspricht dem Grundwasserhorizont der Wollenbach-Talaue. Er kann im Jahresverlauf schwanken. Ein Ruhewasserspiegel liegt bei ca. 188,1 - 188,3m ü NN.

In den Felsschichten können Schichtwasserzutritte nach Starkregen erfolgen.

Periodisch tritt Sicker-, Stau und Schichtenwasser auch oberhalb des Grundwasserspiegels auf.

Zudem erfolgten chemische Analysen für die abfallrechtliche Deklaration nach VwV Boden sowie DepV. Das Gutachten wird als Anlage zu dem Bebauungsplan zur Verfügung gestellt.

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Auch im Rahmen der Bodenuntersuchungen (ingenieurgeologisches Gutachten Dr. Behnisch GmbH, 2020) haben sich Anhaltspunkte auf eine Altlast nicht ergeben. Sollten sich bei der Durchführung der Bau- bzw. Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten zeigen, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nach den im Okt. 2020 im Internet verfügbaren Daten der LUBW außerhalb festgesetzter Wasserschutz-zonen, sowie überschwemmungsgefährdeter oder von Hochwasserrisiko betroffener Flächen.

Das anfallende Schmutzwasser/ Abwasser, das den Vorgaben der Abwassersatzung entspricht, kann in die bestehende Mischkanalisation abgeleitet werden. Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass das Leitungsnetz im Bestand (MW-System, Schillerstraße DN 300) in der Lage ist, die im Baugebiet anfallenden geringen Mengen Schmutzwasser aufzunehmen.

Anfallendes **Niederschlagswasser** - sofern es nicht auf den nicht überbauten Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder im Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort tlw. verdunstet - wird über einen separaten Regewasserkanal im Plangebiet in zwei im Südwesten gelegenen Regenrückhaltebecken geführt, dort zunächst gesammelt und anschließend gedrosselt in einen bestehenden Graben eingeleitet. Dieser Graben ist im Bestand mittels einem DN 500 Betonkanal mit dem Mischwasserkanal (DN 1000) im Bereich des Kreisverkehrsplatzes in das Kanalnetz verbunden.

Die **Stromversorgung** kann mit entsprechenden Anschlüssen sichergestellt werden. Für die elektrische Versorgung des Baugebiets sind gem. Aussage des Versorgers 1-2 Umspannstationen erforderlich. Nach Vorabstimmung mit dem Energieversorger (Netze BW) ist ein Ersatzneubau des letzten Leitungsmastes (westlich des Plangebiets im Bereich des Feldweges) möglich, um ab dort die Mittelspannungsleitung in die Erde zu verlegen. Auch eine weiterreichende Erdverlegung des Kabels (damit Entfall weiterer außerhalb des Plangebietes befindlicher Maste) kann durch den Versorger diskutiert werden. Im Plangebiet „Asseläcker“ selber entfällt letztlich die gegenwärtige Freileitung die mittig das Baugebiet überspannt und auf Flst.-Nr. 7585/1 in einer Umspannstation mündet. Zentral im Baugebiet ist dann eine Anlage zur Energieversorgung (Umspannstation/ Trafo) notwendig. Diese ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bereits platziert. Um langfristig die Stromversorgung von Bargen, inkl. des Baugebietes „Asseläcker“ zu sichern, kann ein zweiter Standort im nördlichen Bereich erforderlich werden. Auch hierfür weist die Planzeichnung bereits eine Fläche aus.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planbereich der künftigen Bauflächen (WA) keine (weiteren) Fremdleitungen. Nur in der Wegeparzelle Flst.Nr. 7584 (Wasserleitung) und den unmittelbaren Anschlussstellen der bestehenden Verkehrsflächen ist weiterer Leitungsbestand zu finden (Kanal, Strom, Telekommunikation, etc.). Die Lage der Leitungen ist bekannt. Sie sind beim Straßenausbau zu sichern.

Im Rahmen der Erschließung werden neue Leitungen in den künftigen öffentlichen Straßen und Wegen (sowie Vorstreckungen auf die privaten Wohnbauflächen) in das Gebiet verlegt.

## 5.6 Klima/ Luft

Hinsichtlich Klima/ Luft erfüllt das Plangebiet heute eine allgemein klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion. Diese ist jedoch lokal auf den Ortsrand/ Siedlungsrand begrenzt.

Durch die Baugebietsentwicklung wird dieser Kaltlufteffekt an der ersten Gebäudezeile im Bestand verringert. Der Austausch (Sogwirkung) entlang des Siedlungsrandes wird sich somit auch an die neue Außenbereichsgrenze verschieben.

Es wird sich aufgrund gesetzlicher Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des hohen Grünanteils der privaten Freiflächen im Baugebiet keine ungünstigere klimatologische Situation einstellen als es der Siedlungsbestand aufweist.

## 5.7 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern.

Im Plangebiet sind keine das Landschaftsbild prägenden Strukturen und auch keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Durch die bauliche Neuordnung des nordwestlichen Ortrandes ist keine negative Überprägung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## 5.8 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient grundsätzlich als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen. Die gegenwärtige Nutzung (intensiv genutzte Ackerfläche) begrenzt diese Funktion.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung (Jagd-, Nahrungshabitat).
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die Erwärmung. Die Wirksamkeit wird durch einen potentiell möglichen Austausch zu innerörtlichen Lagen beeinflusst.

Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern und deren Beurteilung dargelegt.

## 5.9 Lärmschutz

Das Plangebiet weist durch die südwestlich tangierende Landesstraße L 530 eine geringe Vorbelastung auf. In einer schalltechnischen Untersuchung von Koehler & Leutwein (Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Feb./Mrz. 2021) wurde der „Nullfall“ (Ist Situation) für den Tages- sowie den Nachzeitraum dargestellt. Durch Beaufschlagung der Verkehrsbelastung wurde daraufhin ein „Planfall“ (Zukunft) prognostiziert.

Die Ergebnisse wurden plangrafisch aufbereitet. Die Pegelwerte wurden hierbei entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dargestellt. Im Weiteren wurden die Lärmpegelbereiche abgeleitet und (nachrichtlich) in den Planteil des Bebauungsplanes als „Lärmpegelbereich nach der DIN 4109“ übernommen.

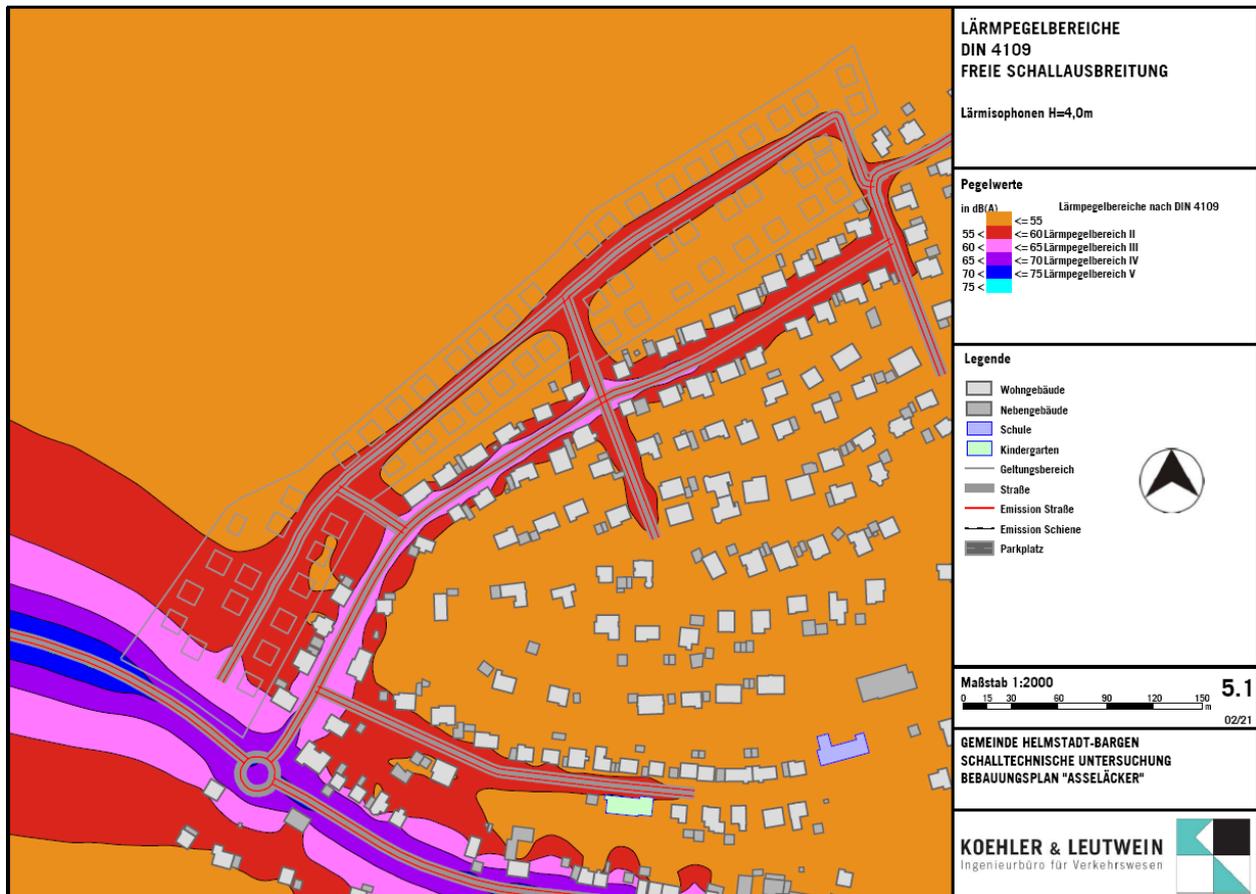
Der südliche Bereich des Plangebietes, unmittelbar entlang der Landesstraße L 530 liegt im Lärmpegelbereich III. Dies betrifft nur die „erste“ Gebäudereihe. Schon dahinterliegende Gebäude befinden sich – auch bei freier Schallausbreitung (also ohne Verschattung durch eine erste Gebäudereihe) - im Lärmpegelbereich II.

Für den Lärmpegelbereich II sind keine besonderen Festsetzungen zu treffen. Eine ausreichende Schalldämmung weisen die Außenbauteile bereits aus energetischen Gründen auf.

Für die Flächen innerhalb des Lärmpegelbereich III wurden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Von dem südwestlich der Hauptstraße gelegenen Sportplatz gehen keine erheblichen Belastungen aus.



**Abb. 12:** Lärmpegelbereich nach DIN 4109  
(Schalltechnische Untersuchung, Koehler & Leutwein, 2021)

Innerhalb Plangebiets werden nutzungsbedingt keine wesentlichen Emissionen erzeugt; entsprechende Nutzungen sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch die Ausweisung einer Grünfläche mit Spielplatz im südlichen Bereich, können Emissionen resultieren, die jedoch als sozialadäquat hinnehmbar (spielende Kinder) anzusehen sind.

Durch die baugebietsbedingte Aufsiedlung der Flächen werden Verkehrsbewegungen erfolgen. Der daraus resultierende Verkehrslärm ist aber nicht als erheblich einzustufen.

### 5.10 Verkehrserzeugung

Durch die baugebietsbedingte Aufsiedlung der Flächen wird ein Verkehrszuwachs erfolgen.

Im Baugebiet werden ca. 50-60 Bauplätze entstehen.

Durch die planungsrechtlichen Vorgaben

- Einzel- und Doppelhausbebauung,
- Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung sowie
- dem erforderlichen Stellplatznachweis

werden voraussichtlich ca. 63-75 Wohnungen entstehen.

Bei einer Bewohnerzahl von 2-2.25 je Wohneinheit und täglich 3-3,5 Fahrten und einem MIV-Anteil von 75-85% ergibt sich ein Verkehrszuwachs von 258-457 Einwohner-Fahrten/ Tag.

Ein zusätzlicher Besucherverkehr von ca. 12-19 Fahrten am Tag (Anteil Besucherverkehr: 7%, MIV-Anteil 80-85%) sowie gebietsbezogener Güterverkehr (Lkw-Fahrten) mit ca. 6-8 Fahrten am Tag sind anzunehmen.

Pkw-Fahrten/d	
1,1	Pers/ Pkw
Min	Max
<b>258</b>	<b>457</b>

**Summe Einwohner-Fahrten**

Pkw-Fahrten/d Besucher	
1,8	Pers./Pkw
Min	Max
<b>12</b>	<b>19</b>

**Summe Besucher-Fahrten**

Lkw-Fahrten/Einwohner/d	
0,05	
Min	Max
<b>6</b>	<b>8</b>

**Summe Lkw-Fahrten**

Durch das gewählte Erschließungssystem und die gegebene Leistungsfähigkeit des Bestandsnetzes ist die verkehrliche Abwicklung gegeben.

### 5.11 Starkregenbedingte Überflutung/ Starkregenrisikomanagement

Die Gefährdung durch Starkregen hat in der Vergangenheit in Baden-Württemberg zu teilweise starken Schäden geführt. Durch die Folgen des Klimawandels ist eine Häufung an Starkregeneignissen zu befürchten. Zur Gefährdungs- und Risikoanalyse von starkregenbedingten Überflutungen wurde 2016 der Untersuchungsablauf und – umfang in einem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ festgelegt und in 2020 fortgeschrieben. Hierauf basierend hat die Gemeinde Helmstadt-Bargen das Ingenieurbüro WALD+CORBE zur Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse zu starkregenbedingten Überflutungen beauftragt. Die Ergebnisse liegen nunmehr vor; wesentliche Erkenntnisse werden nachfolgend wiedergegeben:

(vgl. „Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse sowie die Entwicklung eines Handlungskonzeptes zu starkregenbedingten Überflutungen im Bereich der Ortslagen Helmstadt,

Flinsbach und Bargen auf Grundlage des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2020), Erläuterungsbericht WALD+CORBE, Sept. 2021).

Als Eingangsparameter wurden entsprechend den Vorgaben des LUBW-Leitfadens Topografie, abflussrelevante Strukturen, zusätzliche Vermessungen/ Geländeaufnahmen, Angaben zur Ortsentwässerung, Landnutzung, Gebäudebestand, Gewässernetz, vorhandene Schutzeinrichtungen, Oberflächenabflusskennwerte, Hochwassergefahrenkarte und Ortsbegehungen berücksichtigt, hydraulisch modelliert und berechnet. Die Ergebnisse werden in Starkregengefahrenkarten abgebildet. Diese zeigen die aus den verschiedenen Starkregenszenarien entstehenden flächigen Ausdehnungen und Tiefen der Überflutungen der drei zu betrachtenden Szenarien:

„seltenes Ereignis“: durchschnittliches Niederschlagsereignis, Dauer 1h, Jährlichkeit 30 Jahre,

- Stadtentwässerung ist i.d.R überlastet, Überflutungen in der Fläche treten auf

„außergewöhnliches Ereignis“: wie zuvor, Jährlichkeit 100 Jahre

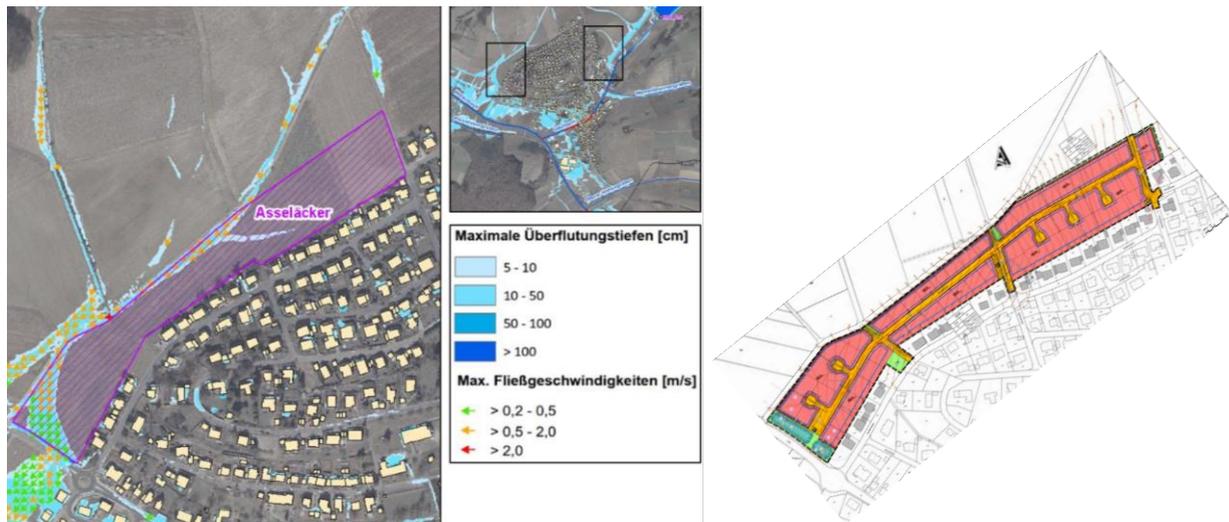
- außergewöhnlicher Oberflächenabfluss kann zur Überflutung weiter Bereiche führen

„extremes Ereignis“: extremes Niederschlagsereignis (128mm in 1h), welches zu einem extremen Oberflächenabfluss führt;

- großflächige Überflutungen können auftreten.

Im Rahmen der Risikoanalyse wurden Starkregenrisikokarten erstellt. In ihnen wird die Überflutungsausdehnung der drei Starkregenrisikoereignisse mit den HWGK-Überflutungsflächen (HQ100, HQextrem) dargestellt. Zudem wurden mit Blick auf die kommunale Flächen- und Bauvorsorge zukünftige Planungen der Gemeinde in der Überflutungsvorsorge geprüft; um damit bereits auf Ebene der Bauleitplanung im Bebauungsplan für zukünftige Bauvorhaben bauliche Vorkehrungen zur Minimierung von Risiken durch Starkregen festsetzen zu können; bspw. Festsetzung nicht überbaubarer Gebiete oder Freihalten von Flächen für den (natürlichen) Wasserrückhalt bzw. zur Versickerung.

Die Ergebnisse für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden in nachfolgender Abbildung dargestellt.



**Abb. 13:** Links Starkregengefahrenkarte Auszug NBG „Asseläcker“; Erläuterungsbericht WALD+CORBE 2021); rechts Bebauungsplan „Asseläcker“

Ergebnis: ausschließlich für eine kleine Teilfläche im südwestlichen Bereich sind Überflutungen mit einer Tiefe max. 10-50cm bei den Szenarien („seltenes“, „außergewöhnliches“, „extremes“ Ereignis) ermittelt.

Die Überflutungstiefen sind entscheidend für die möglichen Eintrittswege des Wassers in Gebäude. Überflutungstiefen bis 10cm stellen bei nicht ebenerdigen Bauwerksöffnungen (Kellerfenster/ Lichtschächte) meist keine Gefahr dar. Bei Überflutungstiefen von 10-50cm kann Wasser durch Gebäudeöffnungen in Gebäude eindringen. Dies aber kann bereits durch einfache Gegenmaßnahmen in Form von Bauwerksabdichtungen (Tür, Fenster, Dammbalken) verhindert werden. Ein Versagen dieser Abdichtungen kann bei Überflutungstiefen von 50-100 cm durch den größer werdenden statischen Druck eintreten. Erst ab Überflutungstiefen von über 1m kann das Wasser durch zusätzliche Öffnungen.

Im Plangebiet betroffen wäre folglich ausschließlich eine kleine südwestliche Teilfläche sowie die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Regenrückhaltebecken. Geeignete Schutzmaßnahmen können hier direkt an den baulichen Anlagen getroffen werden.

Im Erläuterungsbericht zum Starkregenisikomanagement wird kein Handlungsbedarf bzw. keine Vorschläge zu kommunalen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, welche sich auf diese Fläche auswirken aufgeführt.

## 5.12 Kampfmittel

Kenntnisse bzgl. eines Verdachts oder Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor. Auf Auskünfte von Zeitzeugen, Ortschroniken, o.ä. kann nicht zurückgegriffen werden.

Im Zuge der Erschließung soll die Kampfmittelfreimessung erfolgen.

## 5.13 Störfallbetrieb

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld von Betriebsbereichen die unter die Störfallverordnung fallen. In der Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe ist **kein** unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Gemeinde Helmstadt-Bargen (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

Eine Betroffenheit des §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) kann demnach ausgeschlossen werden.

## 6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus folgenden Anforderungen:

- Verkehrlicher und leitungsgebundener Anschluss an die Bestandsinfrastrukturen
- Effiziente und abgestufte Erschließungsstruktur innerhalb des Plangebietes
- bedarfsgerechter, flexibler Grundstückszuschnitt
- Berücksichtigung der exponierten Hanglage
- Einbindung/ Anschluss an den Siedlungsbestand. Die neue Bebauung soll sich an die Vorhandene anlehnen.
- Definition des westlichen Siedlungsrandes (auch grünordnerisch)

### 6.2 Erschließung

Das Gebiet wird verkehrlich von 3 Zugängen in das Baugebiet erschlossen. Zwei Anbindungen erfolgen von der südöstlichen Längsseite über die Schillerstraße, die Dritte vom Nordosten in Verlängerung der Schillerstraße über die Friedhofstraße/ Römersberg. Die Schillerstraße schließt im Südosten über einen Kreisverkehrsplatz an die Hauptstraße an, die Richtung Westen wenig später die Ortsgrenze passiert (Landesstraße L530).

Innerhalb des Baugebietes erschließt eine zentral verlaufende, durchbindende Haupteerschließung (Planstraße A, RQ 7,25 m) die Bauplätze. Die Anbindung dieser an den Bestand (Schillerstraße, Friedhofstraße/ Römersberg) ist mit einer Breite von 7,75 m geplant. Damit ist gewährleistet, dass alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt werden können. Geplant ist die getrennte Abwicklung von Fußgänger und motorisierten Verkehren, mit der Anlage eines einseitigen Gehwegs und 2 Fahrspuren.

Die weiteren inneren Erschließungsstiche mit Wendemöglichkeit sind schlanker dimensioniert (Planstraße C1 bis C5, RQ 5,5 m, Wendeanlage r=6m).

Ergänzt wird das System durch die Übernahme der bestehenden Zugänge ins Feld mit zwei 4 m bzw. einer 7,75 m breiten Wegeanbindung (Planstraße B1.2, B.2.2 und B3.2). Die landwirtschaftlichen Wege bleiben folglich weiterhin nutzbar.

Die 4 m Zufahrten werden durch ergänzende Freihaltetrassen auf eine potentiell nutzbare Gesamtbreite von 7,75 m möglichen künftigen Erschließungsansprüchen gesichert.

Die endgültige Ausgestaltung der Erschließungsanlagen erfolgt in der Erschließungsplanung.

Planungsziel ist es, den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr möglichst frei zu halten. Dies geschieht neben dem gestalterisch-qualitativen Wohnumfeldansprüchen auch um Durchfahrten von Blau- und Rotfahrzeugen (Rettungswesen, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) nicht zu erschweren und auch um die Straßen möglichst übersichtlich und gut einsehbar zu halten (Gefährdung Verkehrsteilnehmer). Aus diesem Grund sind öffentliche Stellplätze an zwei Stellen im Plangebiet vorgesehen, einmal im Süden (Nähe RRB) und einmal an zentraler Stelle. Darüber hinaus sind die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner vorrangig auf den jeweiligen

privaten Grundstücken unterzubringen. Es werden auch deshalb 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Damit liegt die Regelung über dem Ansatz der LBO mit nur einem notwendigen Kfz-Stellplatz je Wohneinheit (§37 LBO). Hier wird letztlich dem tatsächlichen Bedarf Rechnung getragen, da in den meisten Fällen ein Zweitwagen vorhanden ist, oder aber auch Garagen als Abstellraum für andere Gegenstände „zweckentfremdet“ genutzt werden.

Als Nachweis der festgesetzten Stellplätze können auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze anerkannt werden.

Die leitungsgebundene Erschließung wird durch jeweiligen Netzanschluss sichergestellt.

Das geplante Entwässerungskonzept sieht eine Abführung des Schmutzwassers in den bestehenden Mischwasserkanal südlich des Kreisverkehrsplatzes (Im Wiesental) vor. Das anfallende Regenwasser wird in im Südwesten gelegene Regenrückhaltebecken geführt, dort zunächst gesammelt und anschließend gedrosselt in einen bestehenden Graben eingeleitet. Dieser Graben ist im Bestand mittels einem DN 500 Betonkanal mit dem Mischwasserkanal (DN 1000) im Bereich des Kreisverkehrsplatzes in das Kanalnetz verbunden.

### **6.3 Begründung der Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### **6.3.1 A – planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)**

Festgesetzt wird gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig sind:*

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

*In den allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.*

Planungsziel ist es vordergründig Wohnraum zu schaffen. Es sind daher ausschließlich die im WA allgemein zulässigen Nutzungen (nach §4 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Die nach BauNVO §4 Abs. 3 Nr. 1-5 genannten Nutzungen, welche ausnahmsweise zugelassen werden können, werden daher ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### 2.1. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).

Für das WA 1 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,3.

Für das WA 2 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Planungsziel ist es, in dieser exponierten Hanglage eine aufgelockerte Bebauung sicher zu stellen. Hierzu wird die GRZ im WA1 geringer als der Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO festgesetzt.

Die GRZ der angrenzenden Wohngebiete liegt (in Einzelfällen bei 0,25) in der Regel bei 0,3 bis 0,4. Damit lehnt sich die Regelung dieses Bebauungsplanes auch an die des Bestandes an.

### 2.2. Zahl der Vollgeschosse

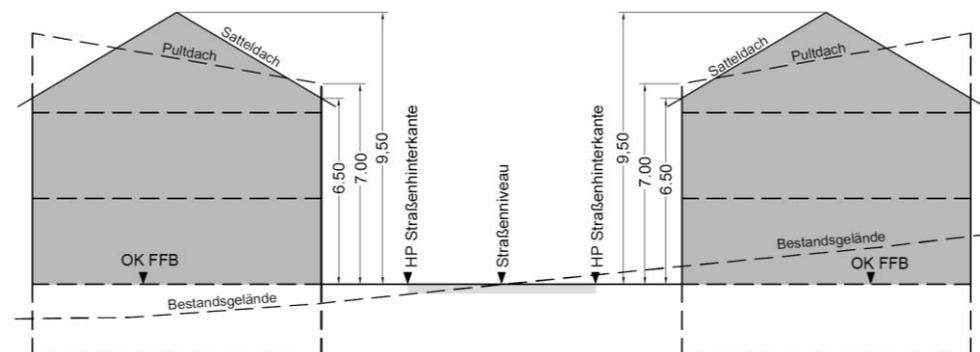
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern eine maximale Wandhöhe von 7 m zulässig. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.



Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante des straßenbegrenzenden Bords) am Grundstück in Grundstücksmitte (Abb. 1). Bei Eckgrundstücken ist der tiefer

liegende Bezugspunkt maßgeblich (Abb. 2).

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft (Abb. 3).

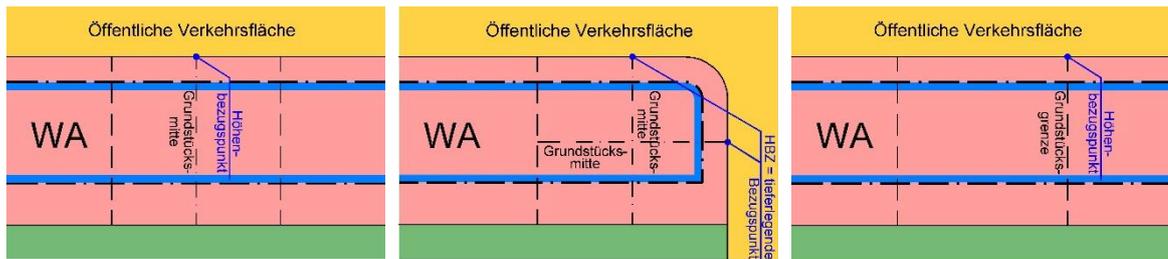


Abb. 1: Höhenbezugspunkt  
Einzelhausbebauung

Abb. 2: Höhenbezugspunkt  
Eckgrundstück

Abb. 3: Höhenbezugspunkt  
Grenzbebauung

Durch technische/ bauliche Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmeengewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch transparente Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch geschlossene Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig, wenn sie einen Abstand zum Dachrand/ Gebäudewand von mindestens 1,5m aufweisen.

Planungsziel ist eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung und eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse noch ein bestimmtes absolutes Maß für die Höhe festgesetzt.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

#### 3.1. Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.*

*Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.*

### 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

*Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.*

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, andererseits aber auch eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung, sowie eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte festzusetzen.

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen werden nicht überbaubare Flächen definiert. Hierdurch kann sich eine durchgängige Gartenzone im Anschluss an den Bestand entwickeln und die Straßenfront wird nicht verbaut, sodass auch eine Vor(garten)zone ausgebildet wird.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- 4.1. *Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.*
- 4.2. *Stellplätze sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 50% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt zulässig.*
- 4.3. *Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten.*

Planungsziel ist es die Wohnstraßen möglichst offen und unverbaut wirken zu lassen. Daher sind bauliche Anlagen nicht vor der vorderen Baugrenze zulässig. Auch Gartenbereiche sollen möglichst unverbaut bleiben. Neben dem Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken keine zu massiven Baulichkeiten errichtet werden.

## **5. Fläche für Sport und Spiel (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

*Öffentlicher Spielplatz gem. Planeintrag.*

Der neue, am Plangebietsrand bzw. im Anschluss an den Bestand gelegene Spielplatz schafft ein wohnumfeldnahes Spielangebot für Kinder.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.1. Öffentliche Verkehrsflächen**

*Für die Straßenanbindungen (Planstraßen B 1.1, B 2.1, B 3.1) an die „Schillerstraße“, Friedhofstraße/ Römersberg wird ein Straßenquerschnitt von 7,75 m; innerhalb des Baugebietes (Planstraße A 1, A 2, A 3) von 7,25 m festgesetzt. Für die Stichstraßen (Planstraße C 1 bis C 5) beträgt er 5,50 m. Die Wendeanlage am Ende der Stiche (C 1 bis C 5) weisen einen Durchmesser von 12,0 m auf.*

*Die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen (Planstraßen B 1.2, B 2.2, B 3.2) sind gem. Planzeichnung durch ergänzende Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen/ Verkehrsgrün mit einer Folgenutzung nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Verkehrsfläche, für eine Erweiterung nach Nordwesten, von einer Überbauung ausgeschlossen.*

*Innerhalb der Verkehrsflächen sind Standorte für Versorgungsanlagen gem. Punkt 7.1 und 7.2 zulässig.*

### **6.2. Öffentliche Stellplätze**

*Gemäß Planeintrag.*

### **6.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

*Gemäß Planeintrag.*

Planungsziel ist ein möglichst flexibel zu gestaltender Straßenraum, der den Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer und der jeweiligen Erschließungsnotwendigkeit (Zufahrten) gerecht wird. Die gewählten Querschnittsbreiten ermöglichen dies. Zudem ist ausreichend Raum/ Breite um alle Medien im öffentlichen Raum unter zu bringen.

Durch mehrere Anbindungen an den Bestand erfolgt eine Unterteilung des Plangebietes. Dies erfolgt zum einen aus städtebaulichen Gründen (es werden Raumabschnitte gebildet), zum anderen um eine bessere Einbindung des Gebietes an den Ort zu schaffen. Zudem wirkt es sich auf verkehrliche Belange - Verteilung der Verkehre, „Zweitzufahrt“ für Rettungswesen, oder bei Einschränkungen durch Baustellen - positiv aus. Um ein Angebot an öffentlichen Stellplätzen zu schaffen wurden im Süden und an zentraler Stelle zwei Flächen ausgewiesen.

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sollen Zufahrten zu den privaten Grundstücken geordnet, die Zufahrtsbereiche zu den landwirtschaftlichen Flächen nicht behindert und die Nutzung öffentlicher Stellplätze nicht eingeschränkt werden.

## **7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**

### **7.1. Versorgung Elektrizität Umspannstation**

*Fläche(n) zur Errichtung einer Umspannstation (Trafo) gemäß Planeintrag.*

*Erfordernis und Standort bedürfen noch der Abstimmung.*

## 7.2. Versickerung von Niederschlagswasser

*Zur Retention und gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers sind am südlichen Gebietsrand Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.*

Zur dauerhaften Versorgung des Plangebietes und ggfls. für spätere größere Versorgungsansprüche mit Energie sind technische Anlagen erforderlich. Entsprechend werden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Lage der Standorte ist im Rahmen des Erschließungsausbaus in ihrer genauen Lage und dem tatsächlichen Bedarfserfordernis zu konkretisieren.

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Lage ergibt sich aus der Geländetopografie und dem gewählten Entwässerungskonzept. Auch die Größe wurde bereits überschlägig auf die anfallenden Wasser ermittelt.

Ggfls. weitere technische Einbauten (Verteilerschränke) oder Anlagen zum Brandschutz können in den öffentlichen Erschließungsanlagen oder im Bereich der Retentionsanlage platziert werden.

## **8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### 8.1 Gemäß Planeintrag.

### 8.2 öffentliche Grünflächen/ Verkehrsgrün/ Folgenutzung Verkehrsfläche

*Bis zur Nutzung als Erschließungsstraße für westlich gelegene Bauflächen werden die Freihaltebereiche als öffentliche Wiesenstreifen angelegt und unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB).*

Im Westen und Norden wird eine 1,5m breite öffentliche Grünfläche zum Feldrand festgesetzt. Sie dient als Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche um ggfls. erwachsenden nachbarrechtlichen Konflikten vorzubeugen.

Die Grünfläche im Süden nimmt den 20 m Anbauverbotsstreifen zur Landesstraße L 530 auf und wird durch die Versickerungsanlage (Regenrückhaltung) ergänzt.

Die im Südosten des Plangebiets platzierte Grünfläche wird mit einem Spielplatz kombiniert.

Die parallel zu den Verkehrsflächen (Anbindungen an die landwirtschaftlichen Flächen) ausgewiesenen Grünflächen werden mit der Folgenutzung „Verkehrsfläche“ belegt. Sie sollen der Freihaltung der Trasse (Freihaltebereich) dienen.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**

### 9.1. Grundstücksbegrünung, Pflanzgebot und Mindestbegrünung

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (Grünflächen) sind zu mindestens 15% naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste)*

anzulegen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche (siehe Pflanzliste) und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 15 lfm Pflanzfläche pro Grundstück (siehe Pflanzliste) anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Flächen mit dieser Pflanzbindung, die darin zu pflanzenden Bäume, sowie vorhandene Bäume gleicher Qualität sind bei den weiteren Pflanzgeboten anzurechnen.

Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

#### 9.2. Begrünung von Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° und in das Haus integrierte Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.

Freisitze/ Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m<sup>2</sup> sind nicht zwingend zu begrünen.

#### 9.3. Material von Dächern

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei) ausgehen können.

Planungsziel ist der Schutz von Boden und Grundwasser. Es werden Konflikte bei der direkten Einleitung des Regenwassers in Boden und in den nächstgelegenen Vorfluter vermieden.

#### 9.4. Stellplätze

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

#### 9.5. Beginn der Erschließungsmaßnahmen

Mit den Erschließungsarbeiten darf nicht während der Brutzeit von Feldlerche/ Rebhuhn begonnen werden.

## 9.6. Rodungen

*Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen haben nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September zu erfolgen!*

Planungsziel der grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Festsetzungen:

- Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1, Nr. 1 und 3
- Diese Maßnahmen dienen dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich bzw. der Minderung von Beeinträchtigungen infolge der Inanspruchnahme von Ackerflächen.
- Die Maßnahmen sind geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt zu mindern und die bauliche Entwicklung in das Landschaftsbild einzufügen.
- Im Süden, Westen und Norden erfolgt eine durchgängige Eingrünung des Gebietes die zugleich eine Abschirmung zu den landwirtschaftlichen Flächen inkl. der einhergehenden Schutzfunktion vor Staubeinwirkung erzeugt.

## 10. **Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3)**

### 10.1. Ausgleich Artenschutz Feldlerche:

*Als sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich werden auf im räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen Lerchenfenster in Kombination mit flankierenden Maßnahmen umgesetzt:*

*Für diese Ausgleichsmaßnahme wird von der Gemeinde folgende Fläche (Geltungsbereich II) bereitgestellt.*

*- Gewann „List“, Grundstücke, Flst. Nr. 6412, 6413, 6414, 6415, zur:*

*- Anlage und Pflege von Ersatzhabitaten auf mindestens 0,5 ha*

*Ziel: Herstellung CEF-Fläche (Lerchenfenster kombiniert mit Blüh- und Brachestreifen)*

*Anforderungen Blüh- und Brachestreifen:*

*- Mindestbreite von 15m,*

*- Mindestlänge von 100m.*

*Die Blüh- und Brachestreifen sind mit geeignetem Regiosaatgut, einer Kombination aus einjährig und mehrjährigen Kräutern/ Gräsern, einzusäen.*

*In der 1. Vegetationsperiode hat keine Mahd bzw. Pflege zu erfolgen. Im Herbst der 2. Vegetationsperiode sind 50% der Blüh- und Brachestreifen in Längsrichtung zu mulchen (Mulch auf der Fläche belassen). Die nicht gemulchten Bereiche (ebenfalls 50% der Gesamtfläche) werden in der 2. Vegetationsperiode nicht gepflegt/gemulcht („ruhend“).*

*Die Pflege in den Folgejahren hat wie in der 2. Vegetationsperiode zu erfolgen. Die gemulchten und „ruhenden“ Flächenanteile haben jeweils jährlich zu wechseln.*

*Mit Ausnahme des jährlich erforderlichen Mulchens von 50% der Gesamtfläche sind keine weiteren Nutzungen und Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren) auf den Blüh- und Bra-  
 chestreifen zulässig. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.*

Die Maßnahmen dienen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich/ Ersatz von entfallendem Nah-  
 rungshabitat sowie ggfls. weiteren Verdrängen der Feldlerche durch das Heranrücken vertikaler  
 Kulissen.

## 11. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 11.1. Passiver Lärmschutz

*Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und  
 Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten  
 Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.*

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

*Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich III oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.*

*Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.*

*Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten/*

*Nachbarbebauung entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.*

*Die von dem vom Gutachter (Ingenieurbüro Koehler Leutwein; Feb. 2021) ermittelten Lärmpegelbereiche, die für das 1 OG ermittelt wurden, wurden in die Planzeichnung übernommen.*

Die Festsetzung zur Einhaltung der Anforderungen der Luftschalldämmung dient dem Immissionsschutz.

### **12. Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

*Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max.  $\pm 1,0$  m zulässig.*

Das Erfordernis besteht in allen Baugebieten mit einer bewegten Topographie.

### **6.3.1 B – örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Asseläcker“ werden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen. In den §§ 3 bis 11 der Satzung werden örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

### **§ 3 Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Eine Einschränkung der Dachform ist nicht vorgesehen. Individuelle Bauherrenwünsche sollen realisierbar sein.

- (1) *Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° als auch in das Haus integrierte Garagen sind zu begrünen. Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m<sup>2</sup> sind nicht zwingend zu begrünen.*

Die Festlegung zur Begrünung von Flachdächern trägt zum ökologischen Ausgleich und der klimatischen Aufwertung bei. Begrünte Dächer unterstützen das Regenwassermanagement durch die Schaffung von Rückhaltevolumen. Die stattfindende Verdunstung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Zudem bieten begrünte Dächer einen Lebensraum, bspw. für Insekten.

- (2) *Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.*

Anlagen zur ökologischen, klimafreundlichen Energiegewinnung sollen ermöglicht werden.

### **§ 4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) *Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.*

Planungsziel ist es Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes zu vermeiden. Neonfarben können zudem ein Brennen der Augen verursachen und als unangenehm empfunden werden. Daher werden Farbmittel mit besonders hoher Leuchtdichte, Farbsättigung und Buntheit („grelle, schreiende“ Farben) ausgeschlossen.

Blendwirkungen aber auch Nachtleuchteffekte sollen möglichst ausgeschlossen werden. Zudem soll nachbarschaftliches Konfliktpotential vermieden werden.

### **§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) *Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m sind an Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig, sofern die Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und dem Sichtschutz dienen.*
- (2) *Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.*

Die Höhenbegrenzung von 1,20 m für Einfriedungen erfolgt aus Gründen der Anpassung an das bestehende Ortsbild und beschränkt sich auf die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine mögliche Trennwirkung durch Einfriedungen zu vermeiden und eine gute Einsehbarkeit in den öffentlichen (Verkehrs)Raum zu ermöglichen.

Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,5 m beschränkt. Entlang von Terrassen ist eine Einfriedung in Höhe von 1,80 m zulässig, um die Privatsphäre des Nachbarn zu wahren.

Die Bodenfreiheit der Einfriedungen dient dem Artenschutz.

### **§ 6 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

- (1) *Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.*
- (2) *Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.*

Die Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze wird gegenüber der Forderung gem. LBO nach einem Kfz-Stellplatz je Wohneinheit erhöht. Erfahrungsgemäß sind in Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung zumindest 2 Stellplätze notwendig. Planungsziel darüber hinaus ist es, das Parken der Anwohner auf den privaten Grundstücken zu bündeln und damit Konflikte durch ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Mit der Vorgabe zur Herstellung von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten, befestigten Grundstücksflächen, soll ein Abfluss auf öffentliche

Verkehrsflächen verhindert werden.

### **§ 7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- (1) *Zisternen zur Retention und / oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.*
- (2) *Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.*

Planungsziel ist es, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zu fördern. Bei der Bewirtschaftung der Zisterne (Überlauf und Drosseleinrichtung) ist der Anschluss an das Kanalnetz herzustellen. Die rechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

### **§ 8 Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8m begrenzt. Die Werbefläche darf 1m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Im Bereich der Anbauverbotszone an der L530 (bis 20m vom Fahrbahnrand) sind keine Werbeanlagen zulässig.*

Die Festlegungen für Werbeanlagen hinsichtlich Inhalt (an der Stätte der eigenen Leistung; keine Fremdwerbung zulässig), Ort (an der Fassade), Werbeträger (Schild), Format (Größe), Anzahl und maximal zulässige Werbefläche (1,5 m<sup>2</sup>) sollen ein Übermaß an Werbung ausschließen und einen gestalterischen Anspruch definieren.

Die Regelungen bedienen übliche Werbeansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

### **§ 9 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs 1 , § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) *Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind nicht zulässig.*
- (2) *Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind nicht zulässig. Mindestens 15% der Grünflächen sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.*
- (3) *Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

- (4) *Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche gemäß Pflanzliste und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 15 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.*

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sollen ansprechend und in Anlehnung an die Bestandsbebauung insbesondere mit angemessenem Grünanteil gestaltet werden. Die Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wirken sich klimaökologisch positiv aus. Durch die Pflanz- und Begrünungsgebote wird das Kleinklima verbessert, das Wohlbefinden erhöht, und auch ein positiver Beitrag für Natur- und Artenschutz geleistet.

### **§ 10 Höhenlage des Grundstückes (§ 10 LBO Abs. 2, 3, § 74 Abs. 3 LBO)**

- (1) *Die Höhenlage der Grundstücke soll erhalten bleiben. Unvermeidbarer, überschüssiger Aushub soll auf ein Minimum reduziert werden.*
- (2) *Bei geneigten Anschlüssen von Grundstücken ist durch technische/ bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.*

Um die Belange des Bodenschutzes zu stärken ist der Erhalt der Oberfläche des Grundstücks Planungsziel. Das natürliche Geländeprofil soll möglichst erhalten bleiben. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Das Plangebiet soll sich an den bestehenden Siedlungsrand anfügen und soll daher auch die Geländetopografie übernehmen. Eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes soll somit vermieden werden.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)**

*Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 9 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.*

Festsetzungsziel ist es dem gestalterischen Willen der Kommune eine entsprechende Gewichtung zu geben. Eine Nichtberücksichtigung kann finanziell geahndet werden.

### **6.3.2 C - Nachrichtliche Übernahme**

Auslistung / Erläuterung zu in den Bebauungsplan übernommenen Planungen (Dritter)

#### **C.1 ANBAUVERBOTSZONE**

*Längs der Landstraße 530 (Hauptstraße) dürfen Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden (§ 22 LStrG, Anbaubeschränkungen), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.*

*Bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m bis 40 m parallel zur L 530 bedürfen zu ihrer Errichtung der behördlichen Zustimmung/ Genehmigung.*

Die Anbauverbotszone der Landesstraße L 530 wurde entsprechend der Regelungen des Landesstraßengesetzes in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.3.3 D - Hinweise**

*Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.*

*Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden eingegangene Hinweise, die teilweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei der Umsetzung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, in den Bebauungsplan übernommen. Dazu zählen insbesondere die Pflanzlisten und Hinweise zum Bodenschutz, zu archäologischen Bodenfunden, Bodenverunreinigungen oder bspw. zum Denkmalschutz.

#### **D.1 DENKMALSCHUTZ**

*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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.*

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

## **D.2 BODENSCHUTZ**

*Auf die Pflicht zur Beachtung der allgemeinen bodenschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §§1-4, sowie des Landesbodenschutzgesetz (LBodSChG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.*

*Der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.*

*Hinweise zum Bodenschutz (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):*

*Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.*

*Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.*

*Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.*

*Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.*

*In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.*

*Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach*

*Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.*

*Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.*

### **D.3 BODENVERUNREINIGUNGEN**

*Es liegen keine Hinweise auf Verunreinigungen / Altlasten vor.*

*Eine Kampfmittelsondierung wird vor Beginn der Erschließung durchgeführt.*

Nach heutigem Stand liegen keine Erkenntnisse bzgl. Kampfmittel vor (Ortschronik, Zeitzeugen). Eine Kampfmittelsondierung wird vor Baubeginn durchgeführt. Damit liegt die Kampfmittelfreiheit vor Beginn der Erschließungstätigkeit vor.

### **D.4 BODEN**

*Unter dem 0,3 bis 0,4 m mächtigen Mutterboden liegen lokal Auffüllungen (0,3 bis 1,0 m) bindiger Lehmböden mit Gesteinsresten im Übrigen gewachsene Lehmböden in einer Mächtigkeit von ca. 0,2 bis über 5,0 m an. Felsschichten kommen hangseits ab einer Tiefe von 0,3 m vor; talseits stehen sie lokal ab etwa 1,5 m an.*

*Empfehlung für den Hochbau:*

*Die anstehenden Böden sind tragfähig, im Bereich der Talaue leicht setzungsempfindlich. Zur Gründung werden Bodenplatten für unterkellerte/ nicht unterkellerte Gebäude und Einzel- oder Streifenfundament für nicht unterkellerte Gebäude empfohlen. Im höher liegenden Hangbereich kann auf harte, schwer lösbare Felsschichten gestoßen werden.*

*Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 26.10.2020 wird verweisen.*

*Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet.*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie im Bereich des Talbodens mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.*

*Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.*

*Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

*Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.*

## D.5 GRUNDWASSER

*Der Grundwasserspiegel entspricht dem Grundwasserhorizont der Wollenbach-Talaue. Er kann im Jahresverlauf schwanken. Ein Ruhewasserspiegel liegt bei ca. 188,1 - 188,3m ü NN.*

*Es ist bei Tiefbauarbeiten im Talbereich mit Grundwasserzutritten zu rechnen. Es sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu treffen.*

*In den Felsschichten können Schichtwasserzutritte nach Starkregen erfolgen. Periodisch tritt Sicker-, Stau und Schichtenwasser auch oberhalb des Grundwasserspiegels auf.*

*Beim Bauen im Grundwasserbereich ist eine Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.*

### Hinweise für den Hochbau:

*Bei Bodenfeuchte und nichtdrückendem Wasser gegen Bodenplatten und erdberührten Wänden ist der Einbau einer funktionsfähigen Drainung vorzusehen. Außerdem sind Maßnahmen gegen Spritzwasser und Bodenfeuchte am Wandsockel sowie Kapillarwasser in und unter den Wänden zu empfehlen.*

*Bauteile die in das Erdreich eintauchen (Bodenplatten, aufgehende Wandfugen, erdeinbindende Außenwände) sind bis zur Geländeoberkante druckwasserdicht gegen drückendes Wasser auszubilden.*

*In der Talaue sind Unterkellerungen druckwasserdicht auszuführen.*

*Auf die technischen Empfehlungen und DIN-Normen für Abdichtungen (bspw. DIN 18533 bzw. die WU-Richtlinie) und für Drainungen (die DIN 4095) werden hingewiesen.*

*Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 26.10.2020 wird verwiesen.*

*Hinweise zum Grundwasserschutz (Landratsamt Rhein-Neckar, Wasserrechtsamt):*

*Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.*

*Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.*

*Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.*

*Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.*

*Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.*

*Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.*

*Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.*

*Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.*

## **D.6 ENTWÄSSERUNG**

*Die Versickerungsfähigkeit im Baugebiet ist als sehr eingeschränkt zu bezeichnen.*

*Auf den privaten Grundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist, gemäß Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg, auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten. Ein gedrosselter Abfluss in das öffentliche Regenwassersystem ist zugelassen. Entsprechende Nachweise sind mit dem Bauantrag einzureichen. Ein Abfluss der anfallenden Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf die öffentlichen Verkehrsanlagen ist auszuschließen; ggfls. sind bauliche Vorkehrungen zu treffen (bspw. durch Entwässerungsrinnen).*

*Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.*

*Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, hat die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen gemäß DWA Merkblatt A 138 zu erfolgen. Die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens wird empfohlen.*

*Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nur eingeschränkt möglich ist, wird das anfallende Oberflächenwasser der Straßen, sowie das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zunächst in Regenrückhaltebecken im Südwesten gesammelt bzw. gestaut und anschließend gedrosselt in den offenen Graben südlich des Baugebietes abgeführt.*

*Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.*

*Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.*

*Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächenwasser sind nicht erlaubt.*

*Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.*

*Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.*

*Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.*

*Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen: diese sind beim Gesundheitsamt des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreis über die Gemeinde anzuzeigen.*

*Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 26.10.2020 wird verwiesen.*

*Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.*

## **D.7 WASSERVERSORGUNG**

*Hinweise zur Wasserversorgung: --*

## **D.8 ABFALLWIRTSCHAFT**

*Für die Leerung der Abfallbehälter werden derzeit von der AVR Kommunal AöR 11m lange, 2,50 m breite und bis zu 26 t schwere Abfallsammelfahrzeuge (ASF) eingesetzt.*

*Die Müllsammelgefäße sind von den Nutzern oder von beauftragten Personen zu den Leerungen an einer für AVR erreichbaren Stelle am Rand der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (nicht innerhalb der Stichstraßen), bereitzustellen.*

## **D.9 SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN**

*Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.*

## **D.10 NATUR- UND ARTENSCHUTZ**

*Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten):*

*Um das vorhabenbedingte Töten von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG) in Zusammenhang mit Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auszuschließen, müssen die Arbeiten zum Entfernen bzw. der Rodung der Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, also vom 1. Oktober bis Ende Februar).*

*Insektenfreundliche Leuchtmittel:*

*Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil*

*(z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) empfohlen.*

## **D.11 LÄRMSCHUTZ**

*Hinweis zur Standortwahl und Schallleistungspegel von Wärmepumpen (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Gewerbeaufsicht und Umweltschutz):*

*Zur Vermeidung von Lärmbelastigungen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI) verwiesen.*

Der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ unterstützt bei Auswahl und Standortwahl der Luft-Wärmepumpen.

Nachbarschaftliches Konfliktpotential soll damit frühzeitig vermieden werden.

## **D.12 STARKREGENBEDINGTE ÜBERFLUTUNG**

*Bei seltenen, außergewöhnlichen oder extremen Abflussereignissen infolge von Starkregen, können südwestliche Teilflächen des Bebauungsplanes überflutet werden.*

*Bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden werden daher empfohlen (bspw. Abdichtungen, Vermeidung niveaugleicher, oder unter dem Gelände liegender Öffnungen, wie bspw. Kellerfenster oder Lichtschächte.*

Der Hinweis dient Bauherren/ Architekten, ggfls. entsprechend planerische und bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von eindringendem Wasser bei Überflutung infolge von durch seltene, außergewöhnliche oder extreme Starkregenereignisse hergerufenen Abflussereignissen zu treffen.

## **D.13 PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS**

*Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB). Dies gilt auch für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen.*

## **D.14 RECHTSTAATLICHE ANFORDERUNGEN AN DIE VERKÜNDUNG VON RECHTSNORMEN**

*Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Helmstadt-Bargen, Rabanstraße 14, 74921 Helmstadt-Bargen, zu den Öffnungszeiten Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr und Di 14:16 und Mi 14:18:00 Uhr sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.*

### 6.3.4 E - Pflanzlisten

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

#### **Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	1. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'*		2. Ordnung
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'*		2. Ordnung
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1. Ordnung
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	1. Ordnung
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	1. Ordnung
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	1. Ordnung
<i>Corylus colurna</i> *	Baumhasel	2. Ordnung
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	2. Ordnung
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche	1. Ordnung
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'*		2. Ordnung
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	1. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'*		2. Ordnung
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

#### **Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Wuchsklasse</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2. Ordnung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	2. Ordnung
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Kleinbaum
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	2. Ordnung
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	2. Ordnung
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	2. Ordnung
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	2. Ordnung
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	2. Ordnung

#### **Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher mind. 3xv**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	<i>Gewöhnliche Hasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Salix cinerea</i>	<i>Grau-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

Die Pflanzliste ist als **Vorschlag** zu verstehen, der exemplarisch versucht, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen sowie den Standortbedingungen Rechnung zu tragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Darüber hinaus sollten insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt genutzt werden.

## LITERATURVERZEICHNIS

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, 15.12.2014

Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt (2.Änderung Dez. 2019)

Bebauungsplan: „Ob dem hohen Graben“ (2009)

Bebauungsplan „Im Löl“ (Rest) (1971)

Bebauungsplan „In der Ebene“ (1984) und „In der Ebene, 1. Änderung“ (1988)

Bebauungsplan: „Im Löl 1“ (1968)

Online-Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW),  
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

Online-Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB),  
<http://maps.lgrb-bw.de/>

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Dr. Weinhold, Institut für Faunistik, Okt. 2020)

Ingenieurgeologischen Gutachten (Dr. Behnisch GmbH; Okt. 2020)

Schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Feb./  
März. 2021)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / saP (Dr. Weinhold, Institut für Faunistik, Sep. 2021)

Kommunales Starkregenrisikomanagement WALD+CORBE, Sept. 2021

Erläuterungsbericht „Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse sowie die Entwicklung eines Handlungskonzeptes zu starkregenbedingten Überflutungen im Bereich der Ortslagen Helmstadt, Flinsbach und Bargen auf Grundlage des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2020).