



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kinderschulweg“, 1, Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt

Entwurf – Planungsstand : 05.12.2024

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen.

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

1.2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)

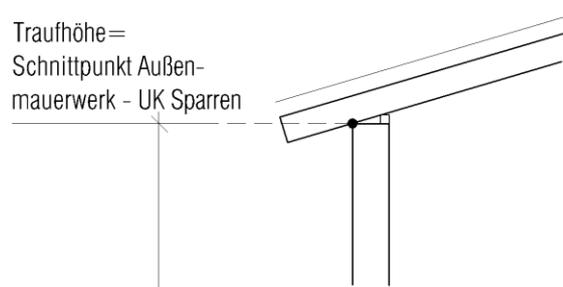
Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind bauliche Anlagen für die Betreuung, Erziehung und frühkindliche Bildung in Form eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte zulässig.

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

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m.

Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).



2.2. Firsthöhe/Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m (Bezugspunkt siehe Ziffer 2.1 dieser Festsetzung).

Bei der Errichtung von Flachdächern darf die Oberkante der Attika die im Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Traufhöhe (maximal 7,50 m) um nicht mehr als 0,80 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Bauweise ist den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im „Allgemeines Wohngebiet“ gilt die Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für die Fläche für den Kindergarten/die Kindertagesstätte wurde die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der „abweichende Bauweise“ gilt die „offene Bauweise“ ohne Längenbeschränkung.

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

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

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

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

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

5.1.

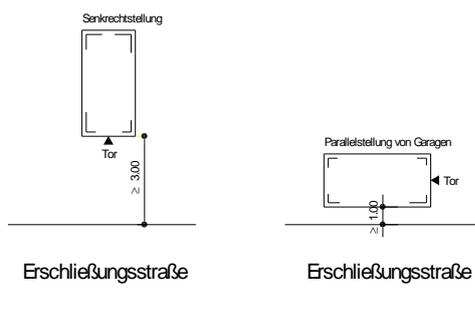
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

5.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Diese Fläche ist zu begrünen.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



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

Je Wohngebäude sind bei Grundstücksflächen bis 500 m² maximal „2“ Wohneinheiten zulässig, bei größeren Grundstücken pro 150 m² Grundstücksgröße „1“ weitere Wohnung.

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

7.1. Dachbegrünung

Die Dächer aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung $\leq 5^\circ$ sind, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder Balkonflächen ausgestaltet werden bzw. ein Glasdach erhalten, auf einer Substratstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

Aufgeständerte Module zur solaren Energieerzeugung sind auf diesen Dachflächen zulässig.

7.2. Außenbeleuchtung

Das Plangebiet grenzt an eine Leitstruktur sowie an ein regelmäßig und intensiv genutztes Jagdhabitat für Fledermäuse an.

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

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

7.3. Bauzeitenregelung

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

7.4. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

7.5. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden

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

7.6. Ausbildung kleintierpassierbarer Einfriedungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen für flugunfähige Kleintiere passierbar, d.h. mit einem Bodenabstand von 8 cm auszubilden.

8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baurechtsbehörde gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBO VVO einen Freiflächengestaltungsplan als besondere Bauvorlage verlangen kann. Ein solcher Plan sollte dem Bauantrag grundsätzlich beigelegt werden.

8.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Je 250,00 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, groß- bis mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, je 50,00 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

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

9.1. Betonfuß

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

B Empfehlungen, Hinweise

1. Hochwasserschutz

Ein Teil des Plangebietes kann bei einem HQ_{extrem} überflutet werden. Die Grundstückseigentümer müssen sich nach § 78 b Abs. 2 WHG gegen Schäden an Gebäuden und Freiflächen, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten absichern.

Die Errichtung von Heizölverbraucher-Anlagen im HQ_{extrem} -Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucher-Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

2. Artenschutz

Vogelfreundliche Bauweise

Das Kollisionsrisiko für Vögel, wie Fledermäuse, ist durch den Verzicht auf übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen zu senken. Nicht erforderliche Durchsichten sind zu vermeiden. Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag ist das Tötungsrisiko, z. B. durch auf der Glasfläche anzubringende, dichte Markierungen, zu reduzieren. Es sollten hochwirksame Vogelschutzmuster verwendet werden. Diese sind, ebenso wie weitere Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bauweise, dem aktuellen Stand der Technik, dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu entnehmen.

Fledermausquartiere

Aufgrund der hohen Aktivität von Zwergfledermäusen im Untersuchungsgebiet und des zunehmenden Mangels an geeigneten Quartierstrukturen wird empfohlen, mindestens ein Fledermausquartier in jedem Neubau zu integrieren. Dafür eignen sich beispielsweise in die Fassade integrierbare Fledermauskästen, wie z. B. der „Hasselfeldt Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende“ oder Fledermauseinbausteine der Firma Hasselfeldt oder Fledermausfassadenröhren der Firma Schwegler.

3. Dachbegrünung

Die Dachflächen von flach geneigten Dächern der Hauptgebäude, von Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen sowie Nebenanlagen sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften als begrünte Flächen auszubilden.

4. Schutz des Bodens

Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben

- 4.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 4.2. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Das gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Örettich) begrünt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Der überschüssige Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Bei Auffüllungen darf Mutterboden/Oberboden maximal 20 cm überschüttet werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubs anzustellen.

- 4.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 4.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

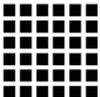
5. **Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Lampen wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von „Lichtverschmutzung“).

6. **Wärmepumpen**

Bei der Geräte- und Standortwahl sind zur Vermeidung von Lärmbelastigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

Aufgestellt : Sinsheim, 05.12.2024 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)

× Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
× Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
× Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
× Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche
× Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
× Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
× Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)	Kegellinde

mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
× Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
× Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
× Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
× Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
× Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
× Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe

kleine Bäume (4 – 12 m)

× Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)	Kugelahorn
× Crataegus monogyna 'Stricta' (bis 7 m)	Säulen-Weissdorn
Malus domestica (5 – 7 m)	Holzapfel
Prunus domestica	Hauszweitschge
Sorbus aria (6 – 12 m)	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
× Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)	Kleinkronige Winterlinde

× = als Straßenbaum geeignet

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Sambucus nigra

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder

schwach- bis mäßig starkwüchsige

Apfelsorten

Berner Rosenapfel
Champagner Renette
Engelberger Renette
Erbachhofer Mostapfel
Rheinapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Horneburger Pfannkuchenapfel
Kardinal Bea
Kassler Renette
Krügers Dickstiel
Prinz Albrecht von Preußen
Prinzenapfel
Kusino, purpurrot
Roter Bellfleur
Schweizer Orangenapfel

Kirschensorten

Büttners Rote
Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger
Schneiders Späte Knorpel

Birnensorten

Bayerische Weinbirne
Kirchensaller Mostbirne
Metzer Bratbirne
Palmischbirne
Schweizer Wasserbirne

Sonstige

Walnuss
Wildobst (Holzapfel, Holz-
birne, Speierling, Vogel-
kirsche)
Zwetschgen