



Schriftliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Flurstück Nr. 6039“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1

Zulässig sind ausschließlich die im § 4 Abs. 2, Ziffern 1 und 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen.

Demgegenüber sind im Plangebiet die im § 4 Abs. 2, Ziffer 3 sowie die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

1.1.2

Im Rahmen der unter der Ziffer 1.1.1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____ verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Dieses gilt bis zum Zeitpunkt einer möglichen Änderung bzw. Neuaufstellung des Durchführungsvertrages.

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

2.1. maximal zulässige Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante fertiger Fußboden) wird auf 188,40 m über Normalhöhenull festgelegt.

2.2. maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen sind dem Vorhabenplan zu entnehmen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. offene Bauweise

Das Gebäude ist mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6. BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf „2“ beschränkt.

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

Die Errichtung von Garagen in Form von geschlossenen Gebäuden sind auf dem Flurstück Nr. 6039 unzulässig.

Terrassen und Nebengebäude dürfen lediglich auf den hierfür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten bzw. als überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen, auch überdacht, ist auf den hierfür ausgewiesenen Flächen unter der Voraussetzung zulässig, dass die Oberkante des vorhandenen Geländes hierdurch keine Änderung erfährt.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Von jeglicher Bebauung freizuhalten Gartenflächen

Alle als nicht überbaubar ausgewiesenen bzw. nicht unter der Ziffer 5. genannten Flächen des Flurstückes Nr. 6039 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Dieses gilt nicht für Kinderspielgeräte und Sitzgelegenheiten.

Ausgenommen hiervon sind befestigte Wegflächen, sofern hierdurch die Höhe des vor Beginn jeglicher Arbeiten vorhandenen Geländes nicht angehoben wird (Ausnahme : eine Wegführung zur Erzielung eines barrierefreien Zugangs auf einer Gesamtlänge von maximal 6,00 m).

7. Fläche zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 (1) 16. BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten Fläche ist durch eine Abgrabung ein Retentionsvolumen für ein möglicherweise auftretendes Hochwasser-Ereignis von insgesamt 30 m³ zu schaffen.
Entsprechende Nachweise sind bezogen auf das konkrete Projekt anhand von Geländeschnitten zu führen.

B Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG dürfen die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28 Februar eines Jahres erfolgen.

Zur Förderung der lokalen Vogelwelt wird das Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter und für Nischenbrüter folgender Nisthilfen vorgeschlagen :

- Meisen (z. B. Schwegler Nisthöhle 2GR oval)
- Hausrotschwanz (z. B. Schwegler Halbhöhle 2HW)
- Haussperling (z. B. Schwegler Nischenbrüterhöhle 1N)

2. Grundwasserschutz

- 2.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- 2.2. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
- 2.3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 2.4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hierüber zu verständigen.
- 2.5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.09.2019/14.10.2019/04.11.2019/27.01.2020 – 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