



Gemeinde Helmstadt - Bargen

Bebauungsplan "Rohrbuckel"

3. Änderung

11.12.2017

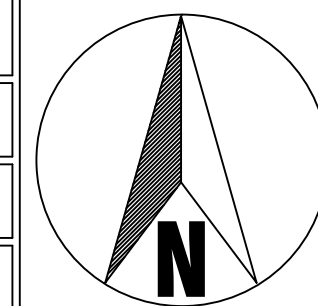
Maßstab = 1:1000

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHitekten UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74689 SINSHEIM
TEL: 0 72 01 / 94 34 0 FAX: 0 72 01 / 04 34 24
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

09.09.2019

21.03.2022

10.10.2022



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S.1,4), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S.1095), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- A. Verfahren
- Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 18.11.2013 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.12.2013.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 08.04.2019 bis 10.05.2019
 - Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 11.12.2017 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.2022 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 öffentlich ausliegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 03.08.2022 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 10.10.2022 als Satzung beschlossen worden.
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
- Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgeteilt.
- Helmstadt, den 14.10.2022
-
W. Jürriens, Bürgermeister
- Durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.10.2022 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - Sonderbauflächen (§ 1 (1) 4. BauNVO)
 - SO Sonderbaufläche (§ 11 BauNVO)
 - SO-Brechanlage und SO-Photovoltaik (Flächen der 1. und 2. Planänderung)
 - SO-Zwischenlager für Stein- und Bodenmaterial, sowie Recycling- und Zusatzstoffe
 - SO-Bodenablagung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Steilung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - Hauptfirstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)**
 - ST Hier: private Stellplätze
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Zufahrtsstraße
 - Feldweg
 - private Verkehrsfläche
 - Betriebsstraße
 - Pflegeweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - Umspannstation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)**
 -
- Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - Grünfläche
- Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)**
 - Graben, Entwässerungsrinne
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 17. BauGB)**
 -
- Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), geschützte Biotope nach § 32 NatSchG

Die unter Schutz stehenden Gehölzbestände auf der Südböschung und teilweise auf der Nordböschung entsprechen den Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops und sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste (Tabelle 2) zu ersetzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - hier: Leitungsrecht für die Stromversorgung

13. Pflanzbindung, Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - Pfg1-Pfg3** Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen.
 - Pfg1** Die dargestellte Fläche ist mit einer freiwachsenden Hecke aus Bäumen und Sträuchern aus der Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 m² festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 70 m² Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 12 - 14 cm anzupflanzen.
 - Pfg2** Bepflanzung entsprechend den Vorgaben "Pfg 1". Südlich der Hecke ist ein 5 m breiter blütenreicher Saum zu entwickeln. Hierfür ist dieser Streifen mit einer blütenreichen Saatgutmischung, z.B. Wildbienen- und Schmetterlingssaum, anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
 - Pfg3** Bepflanzung entsprechend den Vorgaben "Pfg 1". Die bereits vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Pflanzung von Einzelbäumen
 - Zur nördlichen Eingrünung des Areals sind an der Böschungsoberkante 5 Säuleneichen (*Quercus robur Fastigiata*) zu pflanzen. Es ist eine hohe Qualität mind. Solitär, Ballenware, Höhe 250-300 cm zu wählen. Um ein gutes Anwachsen zu gewährleisten ist im Bereich der Pflanzgrube ein Bodenaustausch und Verfüllung mit Baums substrat notwendig. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. b BauGB)
 - Die vorhandenen Hecken auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lückige Bereiche und abgängige Gehölze sind durch Arten gemäß der Artenliste zu ersetzen.
- Erhaltung von Einzelbäumen

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern (§ 9 (1) 26. BauGB)

- Aufschüttungen
- Abgrabungen

15. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3. BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



17. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



18. Höhenangaben (gemessen über Normalhöhennull)

- maximal zulässige Geländehöhe
- maximal zulässige Wandhöhen zur Abstützung des Geländes

Tabelle 2: Artenliste	
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Platflehütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schliehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder