



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Koi-Handel, Flächen für den Garten- und Landschaftsbau“,  
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Sondergebiet „Koi-Handel, Garten- und Landschaftsbau“

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, welche der Haltung und dem Verkauf von Koi und Stören, aber auch einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb dienen.

Dieses beinhaltet alle hiermit in Verbindung stehenden Haupt- und Nebennutzungen, wie Verkaufs- und Ausstellungsräume, bauliche Anlagen zum Unterstellen der für den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaus erforderlichen Gerätschaften, aber auch Räumlichkeiten für die Verwaltung.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Einträgen im zeichnerischen Teil festgesetzt durch die Grundflächenzahl sowie die Angabe einer maximal zulässigen Gebäudehöhe.

##### 2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante des Dachfirstes, der Dachhaut bzw. der Attika.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion

#### 3. PKW-Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den hierfür ausgewiesenen bzw. als „überbaubar“ ausgewiesenen Flächen zugelassen.

#### 4. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenbefestigungen und Versiegelungen unzulässig.

## **5. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **5.1. Pflanzbindung für vorhandene Feldhecken/Einzelbäume**

Die im Planungsgebiet vorhandenen Bäume bzw. Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Bäume gemäß der Artenliste zu ersetzen.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölzbestände sind diese, einschließlich ihres Wurzelraumes, gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

### **5.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **5.2.1 “Pfg1“**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen sind zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste anzupflanzen.

Es ist pro 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen.

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und nach Bedarf extensiv zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

#### **5.2.2 “Pfg2“**

Zur Eingrünung und Wiederherstellung des Biotopbereiches (Feldhecke) wird auf einer Fläche von 480 m<sup>2</sup> ein Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste an der süd-östlichen Gebietsgrenze angepflanzt.

Es ist pro 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch und pro 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 12-14 cm, zu pflanzen.

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und nach Bedarf extensiv zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

## **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.

Ein Vorhandensein von Mauer- bzw. Zauneidechsen kann im süd-westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes (innerhalb der „private Grünfläche“) in den Saumstrukturen bzw. aufgeschichteten Steinhaufen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für den Fall, dass von geplanten Umgestaltungs-Maßnahmen innerhalb der Grünfläche (Bonsai- und Schaugarten) Reptilien betroffen sein können, sind diese Maßnahmen nur unter Mitwirkung eines sachkundigen Biologen durchzuführen. Bei Bedarf sind auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück Nr. 1921 (mit Streuobst zu bepflanzen und zu erhaltende Wiese) Ersatzhabitate anzulegen und eine Umsiedlung der Individuen vorzunehmen.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht bzw. im Bericht zur artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wird verwiesen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen, Natriumdampfniederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse Verwendung finden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sollte für Glasflächen und -fassaden eine kleinteilige Gliederung (Glasflächen ohne optische Gliederung, maximal 3,00 m) gewählt werden bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken Anwendung finden.

### **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 beim Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.01.2019/04.02.2020/01.09.2020 – 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

## Anlage

# Artenliste

## Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

## Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>