



GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN ORTSTEIL HELMSTADT

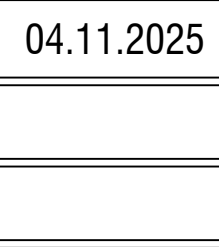
BEBAUUNGSPLAN

"ORTSKERN HELMSTADT"

02.07.2024

Maßstab = 1:1000

STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 54
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, der. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des § 13a BauGB.

A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 15.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gefasst und in seiner Sitzung vom 15.12.2025 dem Entwurf zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Der Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.02.2026 bis 16.03.2026 öffentlich ausgeteilt. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 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 zustandegekommen und wird hiermit ausgeteilt.

Helmstadt-Bargen,

J. Weschbach, Bürgermeister

IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Baunutzungsverordnung:

§ 5a Dörfliche Wohngebiete

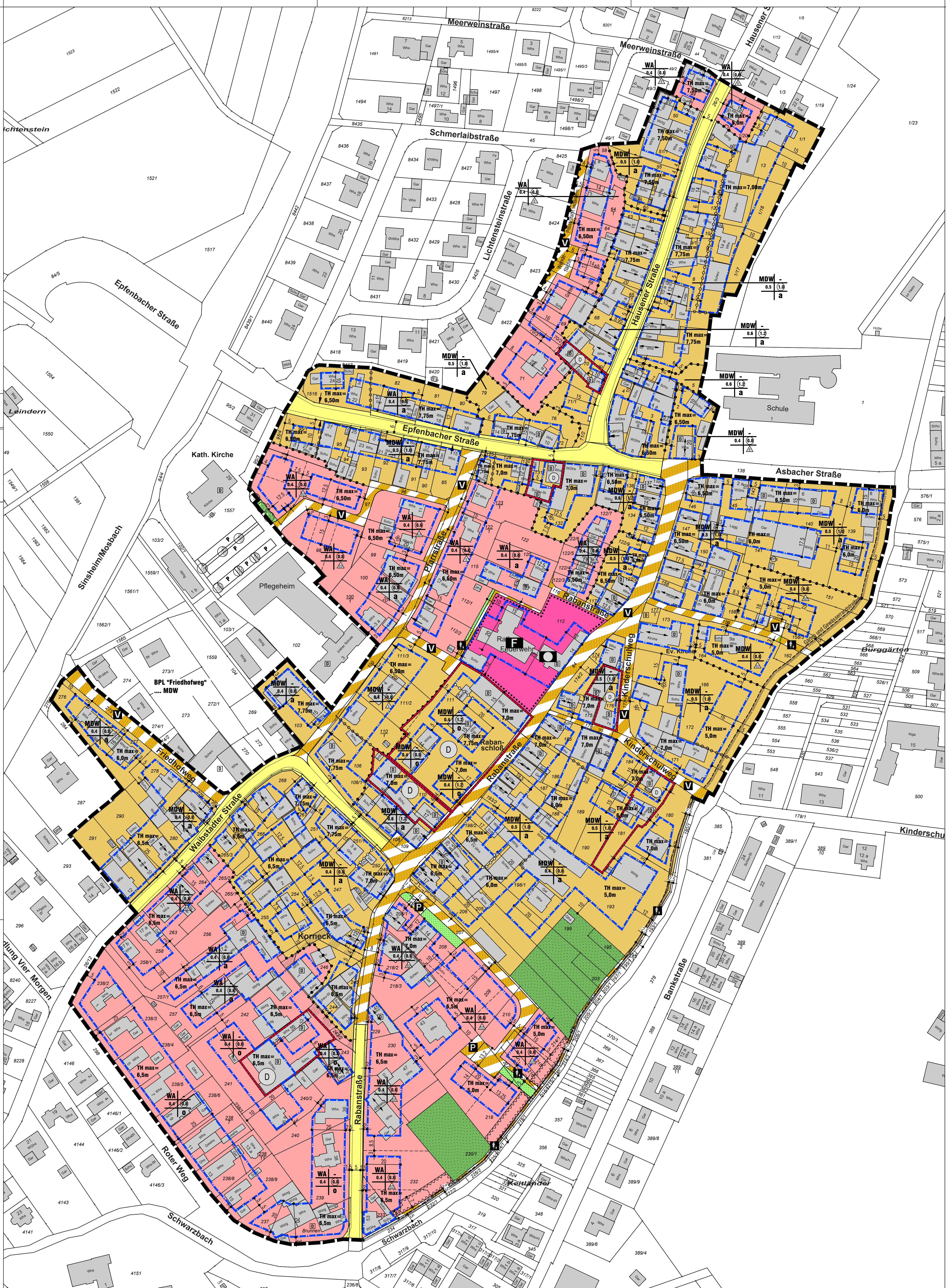
(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.



Legende

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

1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet

1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)

1.2.1. **MDW** Dörfliche Wohngebiete

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

2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2. **0,8** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)

2.3.1. TH max maximal zulässige Traufhöhe

2.3.2. für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.4. **O** offene Bauweise

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig

3.1.3. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. **a** abweichende Bauweise

3.3. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Hauptfahrrichtung

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)

5.1. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1.1. Rathaus

5.1.2. Feuerwehr

6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

6.1. Freizuhalten von jeglicher Bebauung

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

7.1. Straßenbegrenzungslinien

7.2. Straßenverkehrsfläche

7.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

7.3.2. verkehrsberuhigter Bereich

7.3.2. Fußweg

7.3.3. öffentlicher Parkplatz

7.4. Private Verkehrsfläche

7.5. Konstruktion der Sichtfelder nach RAS 06, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m bzw. 3 m / 70 m

9. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

9.1. Öffentliche Grünfläche

9.2. Private Grünfläche

10. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16. BauGB)

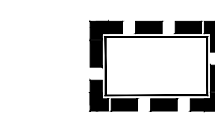
10.1. Gewässerrandstreifen

15. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

15.1. Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

15.2. unter Denkmalschutz stehende Gebäude

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



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

18. Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

