



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Ortskern Helmstadt“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt

Planungsstand : 18.12.2025 / 16.01.2026

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 im § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Die im § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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. Dörfliches Wohngebiet (§ 5 a BauNVO)

Das „Dörfliches Wohngebiet“ wird wie folgt eingeschränkt :

Nicht zulässig sind als „sonstige Gewerbebetriebe“ gemäß § 5 a Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO :

- Kfz-Werkstätten und -hallen
- SB-Autowaschanlagen
- Betriebe des Baugewerbes, wenn diese Lagerplätze/Abstellflächen im Freien für Baumaterialien, Bodenaushub und Gerätschaften benötigen
- Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im § 5 a Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

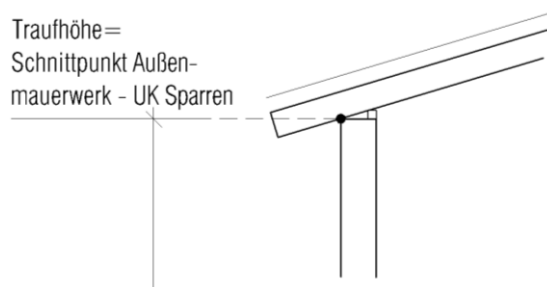
GRZ und GFZ sind den Planeinschriften zu entnehmen.

Im „Dörfliches Wohngebiet“ ist auf den in der Anlage aufgeführten Grundstücken eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Mitte des jeweiligen Einzelhauses bzw. der Doppelhaus-Hälfte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).



Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,25 m durch einen Rücksprung von der Gebäudeflucht ist, bei einer einheitlichen Dachneigung und Firsthöhe einer Bebauung, bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Die Gebäudelänge ist das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen.

2.3. First-/Gebäudehöhe

Die zulässige Firsthöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, die auf der Grundlage der Ziffer A 2.2. festgesetzte Traufhöhe wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern : 5,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern : 2,00 m
- bei Flachdächern (für den Fall, dass es sich nicht um ein Staffelgeschoss handelt) :

Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der festgesetzten Traufhöhe. Darüber hinaus sind technische Aufbauten, wie Module zur Erzeugung von elektrischem Strom und Wärme, bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig.

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

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

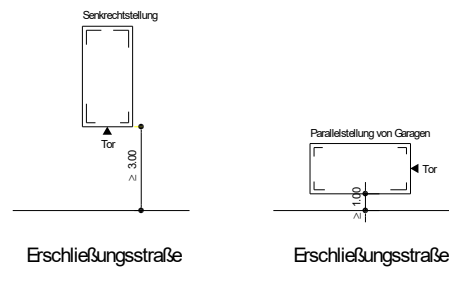
Bei der Errichtung von **Terrassen** kann die Baugrenze ausnahmsweise auf 2/3 der Gebäudelänge, mit einer Tiefe von maximal 3,00 m, überschritten werden.

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

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.



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

5.1. Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Größe von mehr als 5,00 m² und einer Dachneigung $\leq 8^\circ$ sind, sofern sie nicht als begehbbare Flächen angelegt sind, auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Dies gilt auch für die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachte Stellplätze.

5.2. PKW-Stellplätze und Fußwege auf privaten Grundstücken

PKW-Stellplätze und Fußwege sind in einer wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

5.3. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden

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

5.4. Außenbeleuchtung

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

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

6.1. 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 Hinweise

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach“ mit der WSG-Nr. 226.208. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Folgende Vorgaben sind zu beachten :

1. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend den Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
2. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten.
Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW erhältlich.
4. Folgende Vorhaben sind dem Wasserechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen :
 - Entnahme von Grundwasser
 - Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasser-Beschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasser-Absenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

5. Ständige Grundwasser-Absenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserechtsamt zu verständigen.
7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungs-Einrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasser-Neubildung zu beachten.
8. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.
9. Die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesonden-Bohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung von reinem Wasser als Wärmeträgermedium im Sonden-Kreislauf, durch das Wasserechtsamt in einem Erlaubnisverfahren festgestellt. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonden-Anlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis – diese ist beim Wasserechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig zu beantragen.

Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z. B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern.

Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Standortwahl von Wärmepumpen

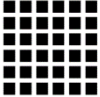
Bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen sind zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der LAI zu beachten.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt : Sinsheim, 18.12.2025 / 16.01.2026 – Föh/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

Joachim Weschbach, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Grundstücke im „Dörfliches Wohngebiet“

Straßenbezeichnung	Haus	Flurstück
„Epfenbacher Straße“	Nr. 1	Nr. 137
	Nr. 3	Nr. 136
	Nr. 7	Nr. 131
	Nr. 9	Nr. 130
	Nr. 25	Nr. 94
	Nr. 10	Nr. 72
	Nrn. 8 + 6 4 + 4a	Nr. 3
„Asbacher Straße“	Nr. 2 + 2a	Nr. 45
„Pfarrstraße“	Nr. 20	Nr. 125
„Hausener Straße“	Nr. 9a	Nr. 65/1
	Nr. 13	Nr. 61
	Nr. 2	Nr. 4
	Nr. 14	Nr. 9/1
	Nr. 16	Nr. 10
„Rabenstraße“	Nr. 5 + 5a	Nr. 150
	Nr. 3	Nr. 147
	Nr. 1	Nr. 146
	Nr. 6	Nr. 117
	Nr. 28	Nr. 244
	Nr. 26	Nr. 245
	Nr. 22	Nr. 109
	Nr. 15	Nr. 175
	Nr. 11	Nr. 174/1
	Nr. 9	Nr. 158
„Waibstadter Straße“	Nr. 1	Nr. 249
	Nr. 2a	Nr. 108
„Friedhofweg“	Nr. 1	Nr. 279