



Begründung

zum Bebauungsplan „Steggärten“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steggärten“ beinhaltet Bauflächen, die sich am westlichen Rand des Ortsteiles Flinsbach befinden. Sie sind entstanden und geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung, welche in Form eines Aussiedlerhofes im Plangebiet noch vorhanden ist.

Die mittig des Geltungsbereiches verlaufende Erschließungsstraße ist stark frequentiert durch den landwirtschaftlichen Verkehr. Sie bindet die „Jägersmühle“ und die hieran angrenzenden Aussiedlerhöfe an die „Bischofsheimer Straße“ an.



Kennzeichnung des Plangebietes im Ortsplan von Flinsbach

II. Derzeit geltenden Planungsrecht

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal teilweise als „gemischte Baufläche“, als „Aussiedlergehöft“ bzw. als „Garten- und Grabeland“ dargestellt.

Nach der Rechtsauffassung des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises stellen die Grundstücke westlich der Erschließungsstraße zur „Jägersmühle“ einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und gelten damit auf der Grundlage des § 34 BauGB als bebaubar.

III. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Es ist das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die zukünftige bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes nach städtebaulichen Maßgaben zu leiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung in einem gemäßigten Umfang und damit die Entstehung von weiterem Wohnraum im Ortsteil ermöglicht werden.

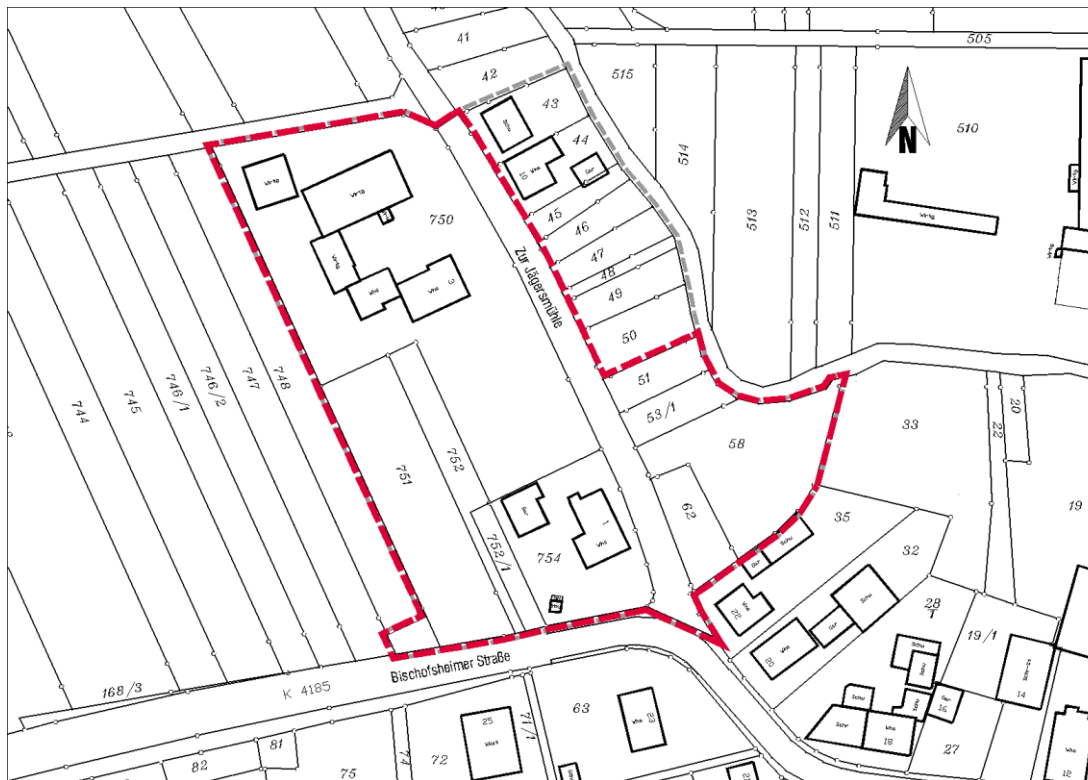
Darüber hinaus geht die Planung auf das vorliegende Hochwasserschutzkonzept für die Ortslage von Flinsbach ein. Dieses hat zu dem Ergebnis geführt, dass zum Schutz der Bevölkerung die Errichtung eines Entlastungskanaals vom „Steinbrunnengraben“ in den „Wollenbach“ zwingend erforderlich ist. Das Freihalten der hierfür erforderlichen Trasse ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes damit ein zu berücksichtigendes öffentliches Ziel.

IV. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasste beim ursprünglichen Aufstellungsbeschluss die Flurstücke Nrn. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53/1, 58, 62, Nr. 748 (teilweise), Nrn. 750, 751, 752, 752/1, 754 und Nr. 561 (teilweise) und damit die Flächen beidseits der Straße „Zur Jägersmühle“.

Das Plangebiet wurde im Zuge des Verfahrens aus der Abwägung heraus, unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, der Landwirtschaft, des öffentlichen Verkehrs, aber auch der privaten Belange der Grundstückseigentümer und Anwohner, um die Flächen der Flurstücke Nr. 43 bis Nr. 50 reduziert. Diese sind damit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes und zukünftig dem Außenbereich zuzuordnen. Gegen eine Bebauung dieser Flächen sprachen unter anderem auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes aufgrund der das Plangebiet flankierenden Biotope, aber auch, aufgrund verloren gehender Retentionsflächen, die Belange des Schutzes vor Hochwasser und Starkregenereignissen.

Des Weiteren sprechen möglicherweise zwischen einer Wohnnutzung und dem vor Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb aufkommende Immissionskonflikte sowie das von der Straße „Zur Jägersmühle“ heraus entstehende große Verkehrsaufkommen, gegen eine zu große Nachverdichtung des Areals und gegen ein Entstehen einer zu großen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten.



**Abbildung des Geltungsbereiches
mit Hinterlegung der ursprünglich geplanten Gebietsabgrenzung**

V. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steggärten“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Die überplante Fläche stellte aufgrund der Bestandsbebauung einen in einem Zusammenhang bebauten Teil des Ortsteiles Flinsbach dar. Dieser erweckt, geprägt durch das landwirtschaftliche Anwesen der Straße „Zur Jägersmühle“ Nr. 3 sowie die bestehenden Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 754 und das Wohnhaus „Zur Jägersmühle“ Nr. 10, den Eindruck von Geschlossenheit und einer organisch entstandenen Ortsentwicklung. Verwiesen wird auf die diesbezüglich stattgefundenen Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde Helmstadt-Bargen und dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird verzichtet.

Die im abgegrenzten Gebiet zukünftig zulässige Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst.

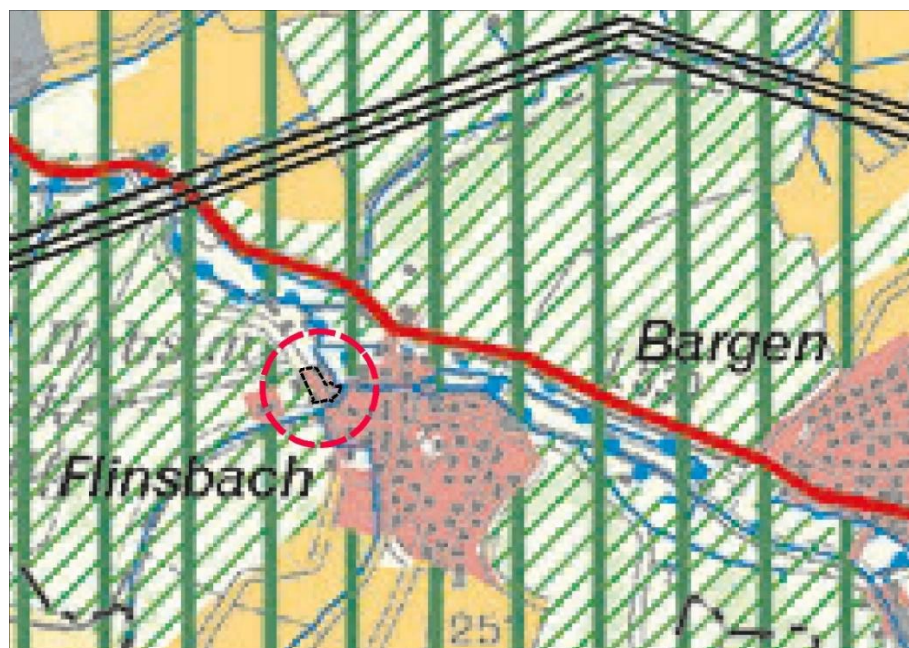
Des Weiteren sind von der Planung keine Vegetationsbestände oder Flächen betroffen, welche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz stehen.

Im Hinblick auf die Wahl des Verfahrens kann ferner die Feststellung getroffen werden, dass das Plangebiet sich nicht in einem Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes befindet. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundesimmissionschutzgebiet zu beachten sind.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als eine bestehende Siedlungsfläche dargestellt, welche sich im Übergangsbereich zu einem „Regionaler Grünzug“ und einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ befinden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Flächen östlich der Straße „Zur Jägersmühle“ (Flächen außerhalb des Plangebietes) bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden können und diese Bereiche in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt sind.

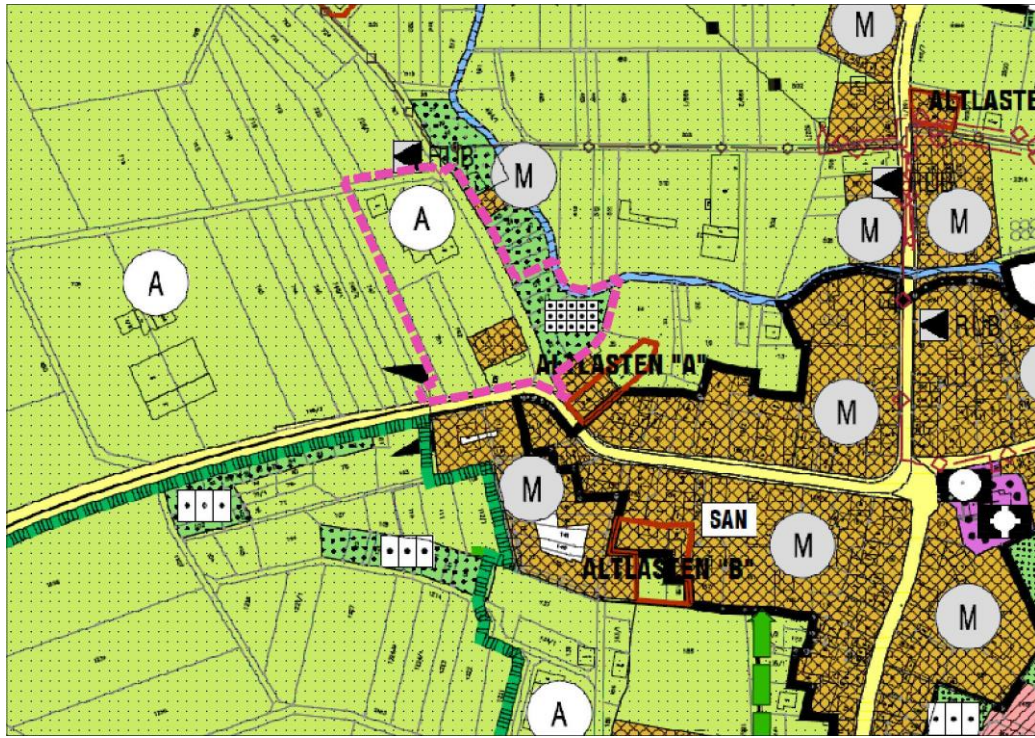
Belange der Raumordnung stehen nach Einschätzung der Gemeinde Helmstadt-Bargen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Die abgegrenzte Fläche des Bebauungsplanes „Steggärten“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt teilweise als „gemischte Baufläche“ bzw. als „Aussiedlerhof“ dargestellt. Die nord-östlich der Erschließungsstraße gelegenen Flächen gingen entsprechend ihrer Parzellierung und bisherigen Nutzung als „Gartenland“ in die vorbereitende Bauleitplanung ein.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB berichtigt.

VI. Inhalte des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plankonzept sieht eine abgestufte Festsetzung der zukünftig in diesem Bereich zulässigen Nutzungen vor.

Während die nördlichen Flächen des Plangebietes, in Anlehnung an das landwirtschaftlich genutzte Anwesen, als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen wird, erfolgt eine Festsetzung der Bauflächen südlich des geplanten Ableitungsgrabens als „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5 a BauNVO. **Damit werden den Belangen der Landwirtschaft und ihrer Entwicklungsmöglichkeit ein Vorrang gegenüber allen weiteren Nutzungen eingeräumt.**

Das hieran angrenzende „Dörfliches Wohngebiet“ steht nicht in einem Widerspruch zu der im „Dorfgebiet“ zulässigen Nutzung, da auch hier landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sowie „Einrichtungen für die nicht gewerbliche Tierhaltung“ grundsätzlich zulässig sind. Die vorgenommene Abstufung der zulässigen Nutzung gewährleistet, dass unter Berücksichtigung der bereits derzeit praktizierten Nutzung der bestehende landwirtschaftliche Betrieb keine Einschränkung erfährt.

Die Planung berücksichtigt auch den Umstand, dass sich in ca. 150 m Entfernung ein weiterer landwirtschaftlicher Hof mit einer Tierhaltung befindet. Die auch an Sonn- und Feiertagen hier entstehenden Immissionen, auch zu Erntezeiten, sind auch von den Bewohnern des „Dörfliches Wohngebiet“ zu dulden.

Gleiches gilt auch für die aus einer Pferdehaltung östlich des Plangebietes resultierenden Immissionen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, und hier insbesondere des Verkehrsaufkommens auf der Erschließungsstraße „Zur Jägersmühle“, werden im „Dorfgebiet“ sowie im „Dörfliches Wohngebiet“ Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

Mit der gleichen Begründung, aber auch unter Berücksichtigung der damit verbundenen städtebaulichen Beeinträchtigungen, gilt dieses ebenso für die laut der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

Der Bebauungsplan schließt des Weiteren die in einem „Dorfgebiet“ gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten grundsätzlich aus. Dieses wird begründet mit der Vermeidung eines Trading-Down-Effektes am Ortseingang des Ortsteiles Flinsbach und der Verhinderung städtebaulicher Missstände, aber auch mit dem reduzierten Fahrbahnquerschnitt der Erschließungsstraße „Zur Jägersmühle“ und dem hierüber auch in den Abendstunden abzuwickelnden Zu- und Abfahrtsverkehr zur „Jägersmühle“.

2. Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich hinsichtlich des Umfangs und der Lage an dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand.

Darüber hinaus lässt der Vorentwurf des Bebauungsplanes auf dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 750, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entlastungsgrabens, eine den Siedlungsrand ergänzende Bebauung zu.

Die klassische Siedlungsstruktur des bestehenden Aussiedlerhofes auf dem Flurstück Nr. 750 wird, unter Berücksichtigung zulässiger Anbauten, mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche abgebildet. Damit ist gewährleistet, dass der gewachsene Hofcharakter gewahrt bleibt.

Mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche wird eine mögliche bauliche Erweiterung des Aussiedlerhofes in Richtung Westen, dass heißt auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes, nicht eingeschränkt. Dieses gewährleistet die hier formulierte Festsetzung der überbaubaren Fläche, indem die Baugrenze unmittelbar auf der Grenze zwischen den Flurstücken Nr. 758 und Nr. 751 festgesetzt wird. Damit entstehen hier für eine bauliche Erweiterung keinerlei Einschränkungen.

Zur Grundstücksgrenze der „Bischofsheimer Straße“, welche als Kreisstraße klassifiziert ist, hält die überbaubare Fläche, analog dem baulichen Bestand, einen Mindestabstand von 10,00 m ein.

3. Fläche für den erforderlichen Entlastungsgraben

Die für den Entlastungsgraben erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan-Entwurf als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zusatzbezeichnung „Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ ausgewiesen.

Dieses erfolgt auf der Grundlage der durch das Ingenieurbüro Wald + Corbe, Hügelsheim, ausgearbeiteten Entwurfsvarianten zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Ortsteil Flinsbach.

Die Untersuchung erfolgte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Grabens, der zu berücksichtigenden Anschlusshöhen sowie des hierfür zu veranschlagenden Kostenrahmens und damit auch unter dem Aspekt einer zeitnahen Realisierungsmöglichkeit der Maßnahme durch die Gemeinde Helmstadt-Bargen. Die geplante Ableitung des Oberflächenwassers durch einen Entlastungsgraben wird das Gefährdungspotenzial für Teile des Ortskerns von Flinsbach bei Hochwasser bzw. Starkregenereignissen deutlich reduzieren. Die Konzeption gewährleistet, dass der geplante Entlastungsgraben, der den „Siegelgrundgraben“ mit dem „Wollenbach“ verbindet, bei Starkregenereignissen **nicht** zu Lasten einer Bebauung anderenorts gehen wird.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat sich mit der vordringlichen Hochwasserschutzmaßnahme intensiv auseinandergesetzt und bei seiner hydraulischen Berechnung sämtliche bestehenden Verdolungen und Retentionsflächen in die Betrachtung einbezogen. Ein Vergleich aller für den Hochwasserschutz entwickelten Varianten kam zu dem Ergebnis, dass die nunmehr in den Bebauungsplanentwurf übernommene Variante der einzige Lösungsansatz mit einem positiven Kosten-Nutzen-Verhältnis darstellt und deren Realisierung somit auch ökonomisch sinnvoll ist. Das Vorhaben stellt nach Aussage des hierfür zuständigen Ingenieurbüros eine sehr nachhaltige Verbesserung des Hochwasserschutzes für den Ortsteil Flinsbach dar.

Gemäß der vorliegenden Planung ist für den Entlastungsgraben auf dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 750 sowie auf Flächen des Flurstückes Nr. 51 ein Flächenbedarf in einer Breite von 10,00 m in Ansatz zu bringen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die hieran angrenzenden Grundstücke werden hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Flächen auf dieses Element zum Schutz vor Hochwasser und Starkregen abgestimmt.

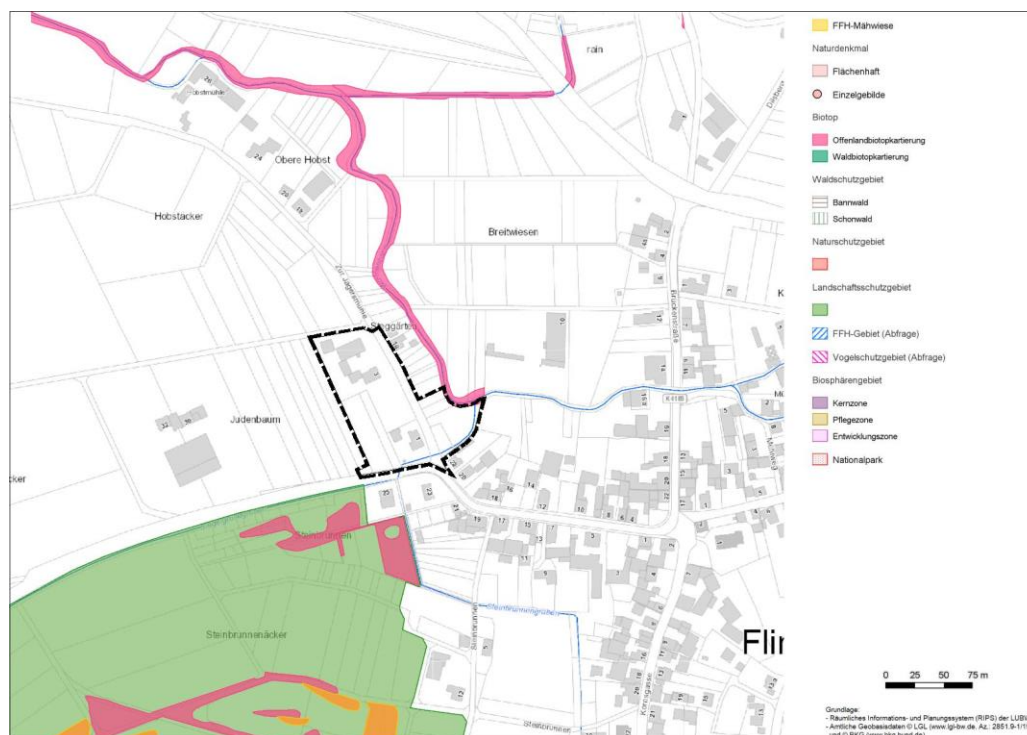
Die Planung trägt sowohl den öffentlichen Belangen im Hinblick auf den Hochwasserschutz als auch den Interessen der hiervon betroffenen Grundstückseigentümern Rechnung.

Neben den genannten Grundstücken sind von der Hochwasserschutzmaßnahme die Flurstücke Nr. 752, Nr. 751 und Nr. 748 betroffen.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft der „Wollenbach“, dessen bachbegleitende Vegetation als geschütztes Biotop „Wollenbach südlich Helmstadt – Auwiesen“ (Nr. 166192260388) kartiert ist.



Quelle : Karte der LUBW – Darstellung von Schutzgebieten und Biotopen

Zum Schutz dieser Biotopfläche werden die unmittelbar an den Bachlauf angrenzenden Flächen im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesen. In einem 5,00 m tiefen Abstand zur Böschungsoberkante, dem Gewässerrandstreifen, ist, gemäß der Ziffer 5. der Schriftlichen Festsetzungen, die Errichtung baulicher Anlagen und die Vornahme von Versiegelung jeglicher Art unzulässig.

In der Detailplanung für den Entlastungsgraben sind die Standorte der Einzelbäume vermessungstechnisch aufzunehmen. Die Planung ist biotopschonend umzusetzen, indem die Eingriffe in die Gehölze auf das zwingend notwendige Maß begrenzt werden.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass der vorhandene Vegetationsbestand am „Wollenbach“ von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist.

Der allergrößte Teil der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Bauflächen ist seit Jahrzehnten bebaut und wird intensiv genutzt.

Die in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Festsetzungen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind Vorgaben, die bei Neu- und Umbauten zu beachten sind. Sie betreffen die Art der Außenbeleuchtung, Maßnahmen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sowie zu beachtende Maßnahmen im Hinblick auf den Artenschutz.

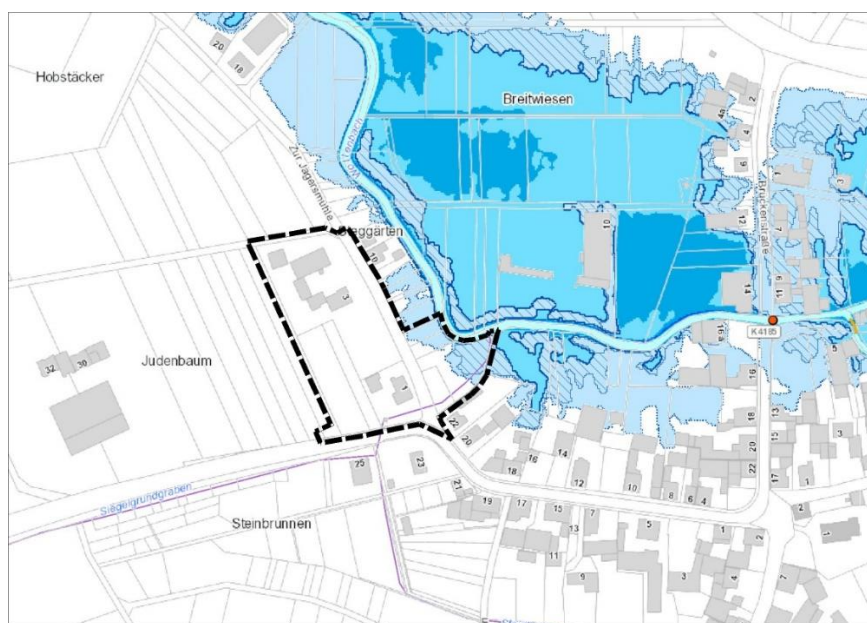
Um sicherzustellen, dass Bauherren bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegen die Vorgaben des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verstoßen, hat die Gemeinde Helmstadt-Bargen, parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeiten lassen. Abweichend von dem Untersuchungsraum wurde durch die Gemeinde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nach Vorlage des Ergebnisses der Potenzialanalyse um die unmittelbar an den „Wollenbach“ angrenzenden Flächen reduziert, so dass die den Bachlauf betreffenden Untersuchungsergebnisse lediglich bei der Einleitung des Entlastungsgrabens in den „Wollenbach“ von Bedeutung sein können.

Für zukünftige Maßnahmen auf den ausgewiesenen Bauflächen, bzw. im Vorfeld der Erstellung des Ableitungsgrabens, sind vertiefende Untersuchungen im Hinblick auf möglicherweise vorkommende Zaun- und Mauereidechsen und Amphibien durchzuführen. Darüber hinaus ist zu untersuchen, ob von einzelnen Maßnahmen Nischen- und Höhlenbrüter bzw. Frei- und Heckenbrüter betroffen sein können. Dieses kann bei möglicherweise anstehenden Abbrucharbeiten bzw. bei einem Entfernen von Bäumen, Hecken und Sträuchern der Fall sein.

Die erforderlichen Untersuchungen sind unmittelbar vor der Durchführung baulicher Maßnahmen vorzunehmen. Der Zeitpunkt der Durchführung baulicher Maßnahmen ist nicht bekannt, so dass es seitens der Gemeinde Helmstadt-Bargen als sinnvoll erachtet wird, diese ergänzenden Untersuchungen erst vor der jeweiligen Maßnahme vornehmen zu lassen.

VIII. Belange der Gewässeraufsicht

Nur sehr kleine Teile der ausgewiesenen Bauflächen östlich der Straße „Zur Jägersmühle“ können bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Grundsätzlich empfohlen wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise.



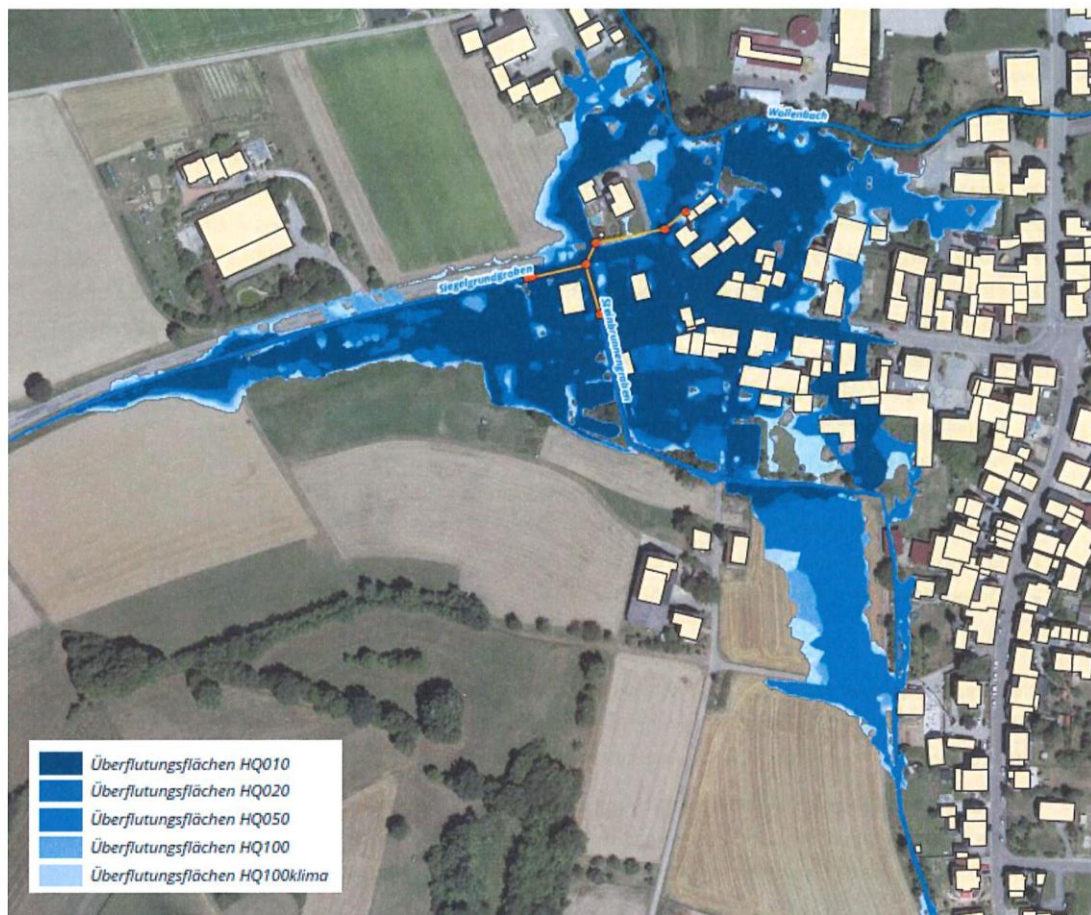
Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

Nach der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte befindet sich somit sämtliche im Bebauungsplan ausgewiesene Bauflächen außerhalb der berechneten Überschwemmungsfläche von HQ₁₀ bis HQ₁₀₀. Allerdings kann bei einem HQ_{extrem}-Ereignis eine kleine Teilfläche des „Dörfliches Wohngebiet“ östlich der Erschließungsstraße „Zur Jägersmühle“ überflutet werden.

Ergänzend zur Hochwassergefahrenkarte wurde, in Anlehnung an das Ergebnis der Starkregenisikomanagement-Untersuchung, durch die Gemeinde Helmstadt-Bargen ein Handlungskonzept erarbeitet, nach dessen Umsetzung der Schutz von Starkregen wesentlich verbessert wird. Deutlich wird, dass in diesem Zusammenhang dringend Maßnahmen am „Angeltalgraben“ in Helmstadt und am „Siegelgrundgraben“ im Ortsteil Flinsbach umzusetzen sind.

Die diesbezüglich durch das Büro Wald + Corbe, Hügelsheim, vorgenommenen Ausarbeitungen kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass am westlichen Ortsrand von Flinsbach der Hochwasserschutzgrad weit unter dem vom Land Baden-Württemberg für Innenortsbereiche empfohlenen 100-jährlichen Schutz liegt.

Die nachfolgende Karte, entnommen aus der Ausarbeitung des Büros Wald + Corbe („Verbesserung des Hochwasserschutzes, unter Berücksichtigung einer Nutzen-Kosten-Untersuchung“), verdeutlicht diesen Umstand.



Übersichtsplan aus der Untersuchung des Büros Wald + Corbe, Hügelsheim, vom Februar 2025, mit Darstellung der Überschwemmungsflächen (unmaßstäblich)

Das Planungsbüro kommt zusammenfassend zu der Feststellung, dass der in den Bebauungsplan aufgenommene Entlastungsgraben eine wasserwirtschaftlich, ökologisch und wirtschaftlich äußerst sinnvolle und zur Umsetzung empfohlene Konzeption darstellt. Die Umsetzung der Maßnahme bringt eine sehr nachhaltige Verbesserung der Daseinsvorsorge für Teile der Bevölkerung von Flinsbach mit sich.

IX. Geologische Gegebenheiten

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten Löss, Holozäne Abschwemmmassen und Auenlehm vor.

Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit Mittlerer Muschelkalk im Untergrund zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie gegebenenfalls von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

X. Ver- und Entsorgung der Gebäude des Plangebietes

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichte, über den Bestand hinausgehende Bebauung wird an die im Plangebiet vorhandenen bzw. zu ergänzenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Regenwasser wird zukünftig, über Versickerungs-/Verdunstungsmulden, in den „Wollenbach“ bzw. in den neu auszubildenden Entlastungsgraben eingeleitet.

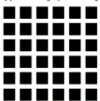
XI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 0,955 ha auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- | | |
|---------------------------|----------|
| ▪ „Dorfgebiet“ | 0,398 ha |
| ▪ „Dörfliches Wohngebiet“ | 0,176 ha |

- öffentliche Verkehrsfläche 0,097 ha
- öffentliche Grünfläche
für den geplanten Entlastungsgraben 0,114 ha
- private Grünfläche 0,082 ha
- Fläche für die Landwirtschaft 0,088 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 18.11.2024/26.01.2026 – 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