



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

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

Planungsstand : 18.11.2024/15.12.2025

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Auf den Flächen des „Dorfgebiet“ sind die im § 5 Abs. 2 Ziffern 1-6 sowie Ziffer 8 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen.

Die unter den Ziffern 7 und 9 genannten Nutzungen (Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im „MD“-Gebiet nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit unzulässig (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.2. Dörfliches Wohngebiet (§ 5 a BauNVO)

Im „Dörfliches Wohngebiet“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 5 a Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

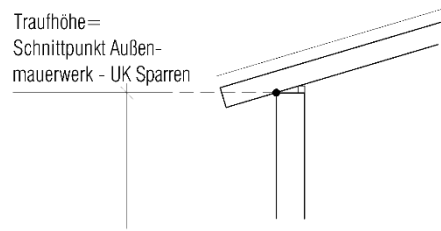
Die im § 5 a Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Plangebiet unzulässig.

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

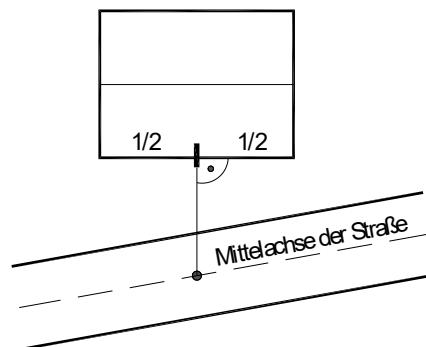
2.1. Traufhöhe

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

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren).



Als unterer Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück), gemessen in der Mitte eines Gebäudes.



Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

2.2. First- bzw. Gebäudehöhe

Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, im „Dörfliches Wohngebiet“ die auf der Grundlage der Ziffer 2.1. formulierte Traufhöhe wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,00 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,50 m
- bei Flachdächern die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Attika) entspricht der festgesetzten Traufhöhe + 0,50 m

Durch technische Aufbauten dürfen die formulierten zulässigen Höhen der Gebäude bzw. der Gebäudedachhaut um maximal 1,50 m überschritten werden.

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

3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 der gültigen Landesbauordnung von Baden-Württemberg (beispielsweise Erker, Balkone, Eingangs- und Terrassen-Überdachungen, Außentreppen und Dachvorsprünge) können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass sie die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschreiten und diese Elemente nicht breiter als 5,00 m sind.

Ausnahmsweise können darüber hinaus Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, auf zwei Dritteln der Gebäudelänge, mit einer Tiefe von bis zu 3,00 m zugelassen werden.

Als Gebäudelänge gilt das Außenmaß einer Bebauung, ohne seitliche Vorbauten und vorgesehene Dachüberstände.

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

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

5. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

Teile der „private Grünfläche“ sind gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art freizuhalten (Gewässerrandstreifen). Auf den Grünflächen außerhalb des Gewässerrandstreifens sind Einfriedungen sowie Garten- und Geräteschuppen bis zu einem umbauten Raum von 20 m³ (je Grundstück) zulässig.

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

6.1. Außenbeleuchtung

Das Plangebiet grenzt an den „Wollenbach“ an, dessen Vegetation eine Leitstruktur sowie ein regelmäßig und intensiv genutztes Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt.

Bei der notwendigen Außenbeleuchtung ist insbesondere auf den Bauflächen östlich der Straße „Zur Jägersmühle“ 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°); Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden

6.2. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

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

Der Unterbau ist hierauf abzustimmen.

6.3. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden

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

6.4. Ausbildung kleintierpassierbarer Einfriedungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den unmittelbar an den „Wollenbach“ angrenzenden Flächen Einfriedungen kleintierpassierbar, d.h. mit einem Bodenabstand von 10 cm, auszubilden.

6.5. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3,00 m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken oder anderen hochwirksamen Markierungen zulässig.

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

7.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Im „Dörfliches Wohngebiet“ ist je 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang mindestens 12-14 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mindestens 10-12 cm) zu pflanzen.

Die Bäume sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Können vorhandene Einzelbäume auf den Bauflächen erhalten werden, sind diese anzurechnen.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG darf das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres erfolgen.

2. Begrünung von Dachflächen

Es wird die Empfehlung ausgesprochen, die flach geneigten Dächer sämtlicher Gebäude auf einer mindestens 12 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen. Hierdurch können Teile des Oberflächenwassers auf der Dachfläche zurückgehalten und zeitversetzt abgeleitet bzw. zur Verdunstung gebracht werden.

Mit einer solchen Maßnahme können darüber hinaus negative Auswirkungen auf das Kleinklima, die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert werden.

Eine extensive Dachbegrünung stellt darüber hinaus einen Lebensraum, insbesondere für Kleintiere und Insekten, dar.

Des Weiteren wird empfohlen, die Fassaden von Gebäuden zu begrünen.

3. Regenwasserrückhaltung

Das auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffende Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden,
- an die Kanalisation angeschlossen werden,
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden – dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann

Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

4. Schutz vor Hochwasser- und Starkregenereignissen

Grundstückseigentümer, deren Flächen bei einem HQ_{extrem} oder durch Starkregenereignisse überflutet werden können, müssen sich durch geeignete Maßnahmen und auf eigene Kosten gegen Schäden durch Überflutungen und durch auftretendes Druckwasser schützen. Hier dürfen Heizölverbraucheranlagen nur errichtet werden, wenn dieses hochwassersicher geschieht.

Nach den vorliegenden Gefahrenkarten muss mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z. B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Nicht zulässig sind nach § 37 Abs. 1 WHG Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören z. B. 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.

5. 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, 18.11.2024/15.12.2025 – 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

Joachim Weschbach, Bürgermeister

Architekt