



GEMEINDE HELMSTADT - BARGEN

BEBAUUNGSPLAN

"WOHNEN IN DER MÜHLENAUE"

Jan. 2014 Maßstab = 1:500

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

31.03.2014	12.10.2015
03.06.2014	17.02.2016
28.07.2015	
22.09.2015	



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 17.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde dem Vorentwurf zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 14.03.2014.
- II. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.03.2014 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 31.03.2014 in Form einer Veranstaltung.
- III. Nach einer frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 07.04.2014) hat der Gemeinderat am 12.10.2015 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplans hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 30.10.2015 in der Zeit vom 09.11.2015 bis 08.12.2015 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2015 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
- V. Nach der Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 30.05.2016 eine Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen, den Planentwurf nochmals ergänzt und den Beschluss gefasst, den Änderungsentwurf gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.
- VI. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 05.08.2016 im Zeitraum vom 12.08.2016 bis 13.09.2016. Parallel hierzu wurden die von der Planergänzung betroffenen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt. Die Abwägung über die im Zuge dieser Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatsitzung am 17.10.2016.
- VII. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 17.10.2016 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 ausgefertigt.
Helmstadt-Bargen, den 18.10.2016

W. Jürrens, Bürgermeister

VIII. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.10.2016 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Legende

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

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

1.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

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. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen inm über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
- 2.4.1 TH max. maximal zulässige Traufhöhe
- 2.4.2 FH max. maximal zulässige Firsthöhe
- 2.4.3 für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe maßgebende Verkehrsfläche

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

- 3.1. 0 offene Bauweise
- 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

4.1 max 5 WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten

5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 5.1. Straßenbegrenzungslinien
- 5.2. Straßenverkehrsfläche
- 5.3. verkehrsberuhigter Bereich, höhengleicher Straßenausbau
- 5.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.4.1 öffentliche Parkplatzfläche
- 5.4.2 Fuß- und Radweg
- 5.4.3 Feldweg
- 5.5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 5.5.1 Verkehrsgrün
- 5.6. Verbot der Zufahrt
- 5.7. Sichtfelder, 3 m / 30 m

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

6.1. Umspannstation

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

7.1. unterirdisch

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

8.1. Öffentliche Grünfläche

9. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

9.1. Bach

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

10.1. zugunsten siehe Planschrieb

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

11.1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

12. Flächen auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (1) 24. BauGB)

- 12.1. hier: objektbezogener Lärmschutz nach DIN 4109 -
 Lärmpegelbereich III keine Aufenthaltsräume im Dachgeschoss

13. Anpflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

- 13.1. Anpflanzen von Einzelbäumen
- 13.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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



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

