



### Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2022 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229.231)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26.44)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

### Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO): WA: 0,4 - MI: 0,6
- FH<sub>max</sub> max. Firsthöhe: WA und MI: 9,50 m
- TH<sub>max</sub> max. Traufhöhe: WA und MI: 6,50 m
- WH<sub>max</sub> max. Wandhöhe bei Flachdächern und fachgeneigten Dächern bis 5°: WA und MI: 7,00 m über Bezugspunkt
- II max. Anzahl der Vollgeschosse: WA und MI: II
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
  - keine Ein- und Ausfahrten

### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen: Trafo / Umspannstation

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- A+S Aufenthalt und Spiel
- private Grünflächen

### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Erhalt Baumbestand

### Nachrichtliche Übernahmen

- Lage innerhalb:
  - Risikogebiet Extremhochwasser (HQextrem) (siehe Festsetzungen C1 und D1)
  - Wasserschutzgebiet (Zone III-A des Wasserschutzgebietes 'ZV Unterer Schwarzbach, Walstadt Brunnen Walstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim (WSG-Nr. 226.208) (siehe Festsetzungen C2 und D6)

### Gewässerrandstreifen gem. §29 WG und §38 WHG (siehe Festsetzungen C3 und D8)

### Sonstige Planzeichen und Plangrundlage

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geplante Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlagebeschlusses)
- bestehende Flurgrenzen
- bestehende Flurstücknummern
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- bestehendes Kanalnetz (Schwing/Neuroither 11.04.2019)
- Rückbau Kanalnetz / Kanalbauwerk
- geplanter Kanal
- bestehende Böschungen (lt. Bestandsvermessung IB Willaredt 30.08.2021)
- Höhenbezugspunkt

Nutzungsschablone

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung
0,4	GRZ / Bauweise
II	max. Anzahl Vollgeschosse / max. Firsthöhe
	... / max. Traufhöhe
	Gebäudeform / max. Gebäudehöhe bei Flachdächern und fachgeneigten Dächern bis 5°

### Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 22.06.2020
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 26.06.2020
	Der Geltungsbereich wurde an die aktuellen planerischen Erfordernisse angepasst und der Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung erneuert	am 11.10.2021
<b>Öffentliche Auslegung (1) des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 11.10.2021
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 15.10.2021
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 25.10.2021 bis 25.11.2021
<b>Beteiligung der Behörden (1)</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 15.10.2021
<b>Öffentliche Auslegung (2) des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 19.12.2022
	Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 23.12.2022
	Die erneute (2.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	bis 10.02.2023
<b>Beteiligung der Behörden (2)</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die erneute (2.) öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 09.01.2023
<b>Öffentliche Auslegung (3) des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren erneute (3.) öffentliche Auslegung beschlossen	am 17.07.2023
	Die erneute (3.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 01.08.2023 bis 31.08.2023
<b>Beteiligung der Behörden (3)</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die erneute (3.) öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 01.08.2023
<b>Satzung</b> (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die Fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 18.09.2023
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 18.09.2023
	Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt	
	Helmstadt, _____	
	gez. Wolfgang Jürrens (Bürgermeister)	
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 06.10.2023
	Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	
	Helmstadt, _____	
	gez. Wolfgang Jürrens (Bürgermeister)	

### Planbearbeitung

**MVV Regioplan**  
 Besselstraße 14 b  
 68219 Mannheim  
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
 E-mail: info@mvv-regioplan.de

### Verfahrensvermerke - ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB (§ 214 Abs. 4 und § 13a BauGB)

**Aufstellung**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen hat in seiner Sitzung vom 11.08.2025 beschlossen für den Bebauungsplan 'Äußere Krautgärten' und dessen Örtliche Bauvorschriften ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.  
 Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens wurde am \_\_\_\_\_ durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)**  
 Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen am: 11.08.2025  
 Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und dem Entwurf der öffentlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht am: \_\_\_\_\_  
 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 BauGB und § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

**Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)**  
 Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 BauGB und § 13a BauGB aufgefordert mit Schreiben vom: \_\_\_\_\_  
 am: \_\_\_\_\_

**Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)**  
 Die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) am: \_\_\_\_\_  
 Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat als Satzung beschlossen am: \_\_\_\_\_

**Ausfertigung**  
 Hiermit wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, schriftlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.  
 Helmstadt, \_\_\_\_\_

gez. Joachim Weschbach (Bürgermeister)

**Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)**  
 Der Satzungsbeschluss zum ergänzten Bebauungsplan 'Äußere Krautgärten' in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am: \_\_\_\_\_  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verordnungen, die Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfe (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der ergänzte Bebauungsplan 'Äußere Krautgärten' in der Fassung vom \_\_\_\_\_ tritt gem. Beschluss des Gemeinderates vom ... RÜCKWIRKEND zum 06.10.2023 (Datum der ursprünglichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft.  
 Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.  
 Helmstadt, \_\_\_\_\_

gez. Wolfgang Jürrens (Bürgermeister)

gez. Joachim Weschbach (Bürgermeister)

**Inkrafttreten** (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)  
 am 06.10.2023  
 Helmstadt, \_\_\_\_\_

gez. Wolfgang Jürrens (Bürgermeister)

**Planbearbeitung**  
**MVV Regioplan**  
 Besselstraße 14 b  
 68219 Mannheim  
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
 E-mail: info@mvv-regioplan.de

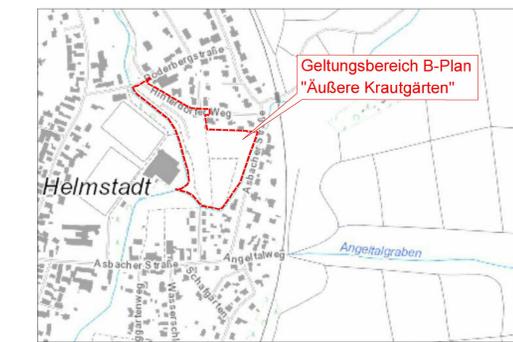
Dr. Alexander Kuhn  
 Planverfasser

**MVV Regioplan**  
 Besselstraße 14 b  
 68219 Mannheim  
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
 E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn  
 Planverfasser

**MVV Regioplan**  
 Besselstraße 14 b  
 68219 Mannheim  
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
 E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn  
 Planverfasser



Lage im Raum, unmaßstäblich (Grundlage: www.lubw.de)

**GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN**

## Bebauungsplan "Äußere Krautgärten"

Entwurf zur Offenlage zum ergänzenden Verfahren § 214 Abs 4 BauGB

Bebauungsplan		Planzeichnung mit	Textliche Festsetzungen
Entwurf 30.07.2025		zeichnerischen	(A-E) Blatt 1-20
bestehend aus:		Festsetzungen	
Projekt-Nr.:	Datum:	30.07.2025	
KEP 555/02a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil	
250730_B-Plan_A	Projektleiter:	H. Göpfert / H. Schulzki	
Layout:	Projektschreiber:		
B-Plan_Krautgärt.			
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@regioplan.com		
<b>1: 500</b>			
Plangröße:			
1089 x 594 mm			