



GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Alte Schule“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“

Projekt-Nr.

20126

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Datum

16.01.2023



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04 Begründung

Anlagen

- 05 Artenschutzrechtliche Vorprüfung / bhm, Januar 2022
- 06 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / bhm, Juni 2022
- 07 Verkehrstechnische Untersuchung / Koehler & Leutwein, November 2022
- 08 Schalltechnische Untersuchung / Koehler & Leutwein, November 2022

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1040)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)



GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Alte Schule“

im Verfahren nach § 13a BauGB

SATZUNG

Gemeinde Helmstadt-Bargen



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Alte Schule“

Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen hat am 30.01.2023

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- c) jeweils in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
 - den Bebauungsplan „Alte Schule“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Alte Schule“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 16.01.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 16.01.2023
2. dem Textteil (03) mit
 - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1 - 8),
 - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. 9 - 10) und
 - C** Hinweisen (S. 11 - 18)in der Fassung vom 16.01.2023.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (04) in der Fassung vom 16.01.2023 und Anlagen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung / Januar 2022, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Juni 2022, Verkehrstechnische Untersuchung / November 2022, Schalltechnische Untersuchung / November 2022).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten, die Grundstücksgestaltung und Außenantennen (B, Nr. 1 – 4) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Helmstadt-Bargen, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Helmstadt-Bargen, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Wolfgang Jürriens, Bürgermeister



GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Alte Schule“

im Verfahren nach § 13a BauGB



GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Alte Schule“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1 Grundflächenzahl.....	2
2.2 Gebäudehöhen	2
2.3 Geschossigkeit und Geschossflächenzahl	3
3. Bauweise	3
4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	3
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	4
6. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	4
7. Verkehrsflächen	4
8. Grünflächen.....	4
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
9.1 Bauzeitenbeschränkung.....	5
9.2 Vergrämung von Zauneidechsen	5
9.3 Außenbeleuchtung.....	5
9.4 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	6
10. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	6
11. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm	6
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	9
1.1. Dachgestaltung.....	9
1.2. Fassadengestaltung.....	9

2. Werbeanlagen und Automaten	9
3. Grundstücksgestaltung	10
3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	10
4. Außenantennen	10
C HINWEISE	11
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	11
2. Dacheindeckungen	11
3. Bau- und Kunstdenkmalpflege	11
4. Archäologische Denkmalpflege	12
5. Kampfmittel	12
5. Telekommunikationsleitungen	12
6. Gasmitteldruck- und Hausanschlussleitungen	13
7. Löschwasserversorgung und Rettungswege	14
8. Grundwasserschutz und Wasserversorgung	15
9. Bodenschutz	16
10. Barrierefreie Gebäude- und Freianlagenplanung	17
11. DIN-Normen und Regelwerke	18

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

(1) Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung im Zeichnerischen Teil bedeutet:

SO = Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Seniorenpflegeheim**“

(2) Im sonstigen Sondergebiet zulässig ist die Nutzung durch ein „Seniorenpflegeheim“ mit bis zu 66 Pflegeplätzen und allen der Zweckbestimmung dienenden Anlagen, Räumen und Einrichtungen. Diese können u.a. sein:

- Anlagen, Räume und Einrichtungen zur voll- und teilstationären Pflege und des betreuten Wohnens von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen,
- der Zweckbestimmung dienende Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume,
- der Zweckbestimmung dienende Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (z.B. Behandlungsräume, Physiotherapieeinrichtungen),
- der Zweckbestimmung dienende Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungen (z.B. Café, Friseursalon),
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, Besprechungs- und Fortbildungsräume und sonstige Nebenräume,
- der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

(3) Untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche, sowie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehend, sind darüber hinaus zulässig:

- Bis zu 6 Wohneinheiten zur altersgerechten Unterbringung von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen,
- bis zu 6 sonstige Wohneinheiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) sowie der Geschossigkeit durch Planeintragungen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

- (1) Als private Grünflächen ausgewiesene Grundstücksflächen sind Teil der anrechenbaren Fläche.
- (2) Die zulässige Grundfläche (0,5) darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 60 % überschritten werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO).

2.2 Gebäudehöhen

- (1) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die innerhalb der jeweiligen Baugrenzen definierten Gebäudehöhen von Hauptgebäuden dürfen die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen (in m über NN) nicht überschreiten. Maßgebend ist dabei der jeweils höchste Punkt eines Gebäudes (Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle inkl. Attika und eventueller Umwehrungen).
- (3) Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und andere auf dem Gebäude aufgestellte / angebrachte technische Anlagen, dürfen die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe um maximal 0,8 m überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Dachrand einzuhalten ist.
- (4) Aufzugschächte / Aufzugüberfahrten dürfen die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe um maximal 1,5 m überschreiten.

2.3 Geschossigkeit und Geschossflächenzahl

- (1) Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen bei Hauptgebäuden ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) **a = abweichende Bauweise:**

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2

- (1) Ergänzend zur planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3 Abs. 2 gilt für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Alte Schule) ein Mindestmaß der Tiefe der Abstandsfläche von 2,5 m, analog der definierten Baugrenze.

Das Mindestmaß von 2,5 m wird hierbei nicht in Relation zur Wandhöhe, sondern als absolutes Maß festgesetzt.

- (2) Bei der Festsetzung nach Abs. 1 handelt es sich um eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB. Sie gilt ausschließlich zur Absicherung denkmalgeschützter Gebäude (gem. Kennzeichnung im Zeichnerischen Teil) und wird mit Abbruch derer bzw. mit Verlust des Denkmalschutzstatus aufgehoben. Mit Aufhebung greift die allgemeingültige Regelung über Abstandsflächen nach LBO.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch freitragende Auskragungen (z.B. Vordächer) bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 12,0 m überschritten werden.
- (3) In dem zeichnerisch als Terrasse („Terr“) abgegrenzten Bereich der Baufenster beschränkt sich die Zulässigkeit von Hauptanlagen bzw. Teilen von Hauptanlagen auf nicht überdachte Terrassen samt Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- (4) Im Übrigen sind Terrassen, Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, sofern sie nicht nach Nr. 6 (Flächen für Stellplätze und Garagen) oder Nr. 8 (Grünflächen) der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig sind.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Pkw-Stellplätze ausschließlich in den hierfür zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie zur an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“:

Auf der Fläche sind Wegeführungen, Stützmauern, Grünflächen inklusive Pflanzungen, Pergolen bis zu insgesamt 20,0 m² Grundfläche sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Bauzeitenbeschränkung

- (1) Erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

9.2 Vergrämung von Zauneidechsen

- (1) Die zeitliche Beschränkung für Gehölzrodungen und Baufeldräumungen nach 9.1 (1) ist zu beachten.
- (2) Bei Baubeginn innerhalb der Aktivitätszeit von Zauneidechsen (witterungsabhängig von ca. Mitte März / Mitte April bis Mitte / Ende September) ist der Oberboden von Vegetationsflächen (Wiesenflächen) bereits zu Beginn der Aktivitätszeit abzutragen oder alternativ von Beginn der Aktivitätszeit bis zu deren Ende eine regelmäßige, monatliche Mahd vorzunehmen.

9.3 Außenbeleuchtung

- (1) Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschockende Leuchtmittel zulässig: gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

9.4 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

- (1) Der Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen o.ä., die einen Abflussbeiwert von maximal 0,75 besitzen, herzustellen. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

10. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

- (1) Die Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden sind zu mindestens 80% mit Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung (PV-Module) zu belegen.

11. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach nachfolgend dargestellter Tabelle der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.
- (2) Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Sozialräume, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büro und Ähnliches A
		R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	---
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	B	50	45
VII	> 80	B	B _I	50

A An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

B Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

*Tab.: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden
(DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016))*

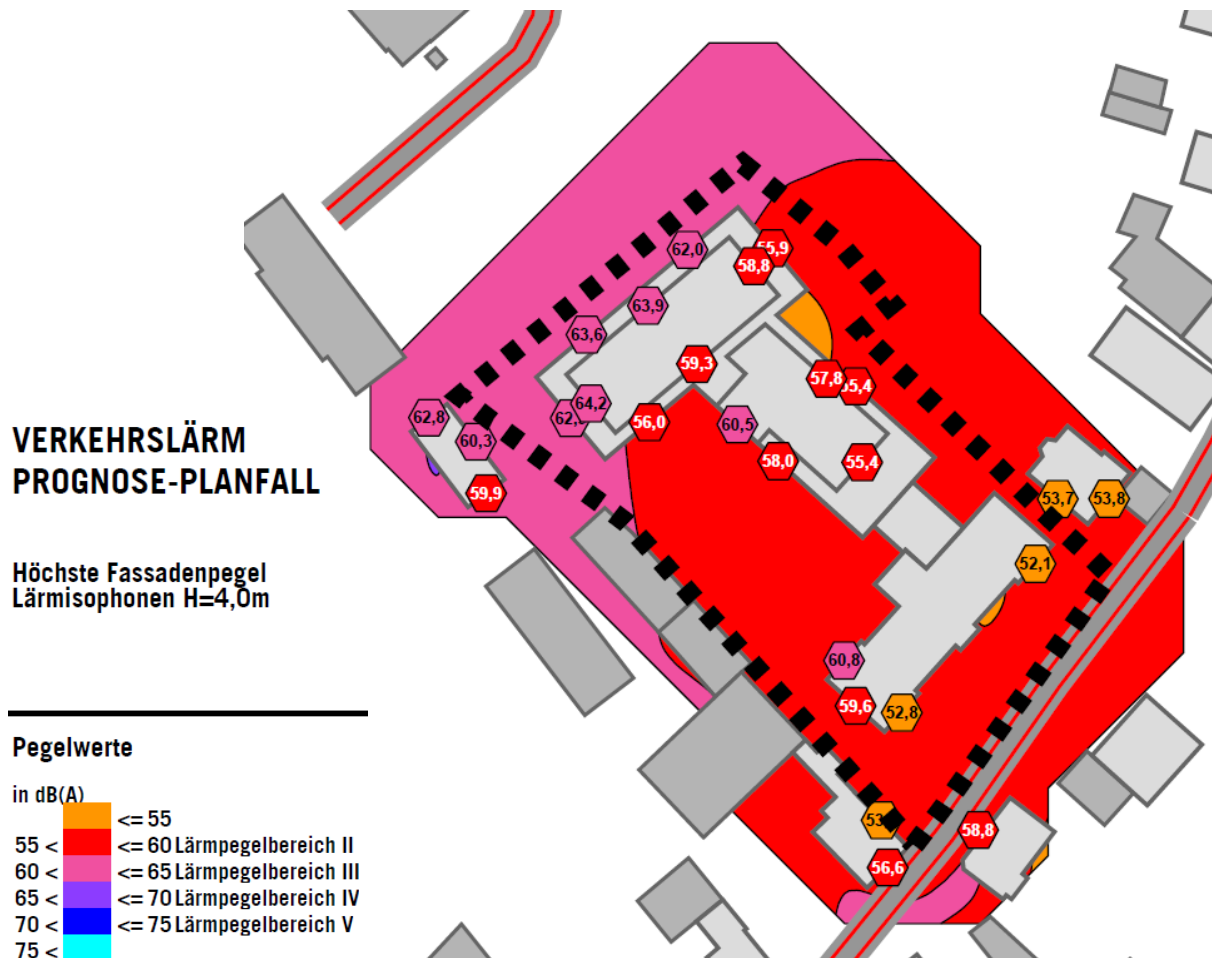


Abb.: Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des im Baufenster möglichen Baukörpers in 4m Höhe über Grund + Außenlärmpegel in Form von Fassadenpunkten (siehe auch: Anlage 5 zum Schalltechnischen Gutachten, Koehler & Leutwein, November 2022)

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Bestehende Bäume können angerechnet werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil durch Planeintragungen festgesetzt.
- (2) Für dem Hauptdach untergeordnete Dachflächen (Anbauen, Erker, Verbindungsbauten etc.) können Abweichungen von der Hauptdachform zugelassen werden.
- (3) Garagen und Carports und Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 5° auszuführen und zu begrünen.
- (4) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Die Gebäudeaußenflächen sind ausschließlich in den Materialien Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.

2. Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stelen und Fahnen zulässig.
Die zulässige Größe von Stelen beträgt jeweils eine Breite von 1,0 m und eine Höhe von 3,0 m. Pro Hauptgebäude ist jeweils eine Stele zulässig.
Pro Hauptgebäude sind bis zu 3 Fahnen auf der Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 12,0 m² je Gebäude zulässig.

- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.
- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

- (1) Außenantennen sind nur auf Dachflächen der jeweils obersten Geschosse zulässig.
- (2) Die Antennen sind pro Gebäude als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

C HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG. Bei Rodungs- und/oder Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, auch für Privatpersonen.

Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden sollte auf Schutz vor Vogelschlag geachtet werden. Dazu sollten große Fenster- bzw. Glasflächen (über 3,0 m²) in Vogelschutzglas ausgeführt werden. Wo es möglich ist, sollte anstelle von durchsichtigem Glas auf Milchglas (z. B. bei Balkonbrüstungen) zurückgegriffen werden, da dies von Vögeln als Hindernis erkannt wird.

Einfriedungen von Grundstücken sollten durch Abstand zum Boden von Kleintieren passierbar gestaltet werden, um Wanderkorridore von flugunfähigen Kleintieren (wie z.B. Igel) nicht zu versperren.

Es sollte auf eine trockenheitsresistente Auswahl an Bäumen und Sträuchern sowie auf eine insektenfreundliche Bepflanzung der Grünflächen geachtet werden.

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und im Sinne des Klima- und Naturschutzes sollten Neubauten möglichst mit Fassadenbegrünung aus geeigneten Kletterpflanzen versehen werden.

2. Dacheindeckungen

Niederschlagswasser von Dachdeckungen aus nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten Metallen (Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

3. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit der „Alten Schule“ ein denkmalgeschütztes Gebäude.

An der Erhaltung des Kulturdenkmals (Schulbau mit zugehörigem Vorgarten) besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Das Landesamt für Denkmalpflege weist ausdrücklich darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer

Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberührt.

4. 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

5. Telekommunikationsleitungen

Zur Erschließung des Plangebiets kann ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich sein.

Im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom haben sich Bauherren frühestmöglich mit der Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen, um ein rechtzeitiges Erstellen

der Planung und des Leistungsverzeichnisses samt erforderlicher Absprachen zu ermöglichen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgt ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Diese Auswertung kann mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (→Service →Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

6. Gasmitteldruck- und Hausanschlussleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Gasmitteldruckleitung inkl. Hausanschlussleitung der MVV Energie AG verlegt.

Vor Abriss von Bestandsgebäuden sind die Hausanschlussleitungen stillzulegen / zu trennen.

Während Straßenbaumaßnahmen (Tiefbau - Auskofferung) ist zu gewährleisten, dass eine Mindestüberdeckung von 0,60 m zu den Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird.

Generell sind die Trassen der Versorgungsleitungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen z. B. durch Reduzierung der Ausbautiefe im Trassenbereich der Versorgungsleitungen / Einbringung eines Überfahrsschutzes im Trassenbereich oder ähnlichem. Bestehende Armaturen (Schieberkappen) an der Versorgungsleitung sind der Baumaßnahme entsprechend anzupassen.

Ferner ist bei den geplanten Baumpflanzungen ein lichter Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen nicht zu unterschreiten. Bei einem lichten Mindestabstand unter 2,50 m sind Leitungsschutzmaßnahmen durch den Einbau von Wurzelschutzplatten zu treffen.

Auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird verwiesen.

Bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass geplante Bordsteinanlagen und Rinnenläufe nicht unmittelbar auf der Gasmitteldruckleitung zu liegen kommen.

Ortsbegehungen sind je nach Baufortschritt mit der MVV Netze GmbH zu vereinbaren.

Bauausführenden Firmen sind anzuhalten, nachfolgendes zu beachten:

1. Vor Baubeginn sind die Planunterlagen einzusehen.
2. Im Bereich der Gasleitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.
3. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die MVV Energie AG zu verständigen bzw. sich mit einem Mitarbeiter in Verbindung zu setzen.

7. Löschwasserversorgung und Rettungswege

- (1) Im Plangebiet gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.
- (2) Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.
- (3) Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
- (4) Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen.
- (5) Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
- (6) Straßen und als Rettungswege dienende Zufahrten sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

- (7) Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen.

8. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

- (1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone Zone III-A des rechtskräftig festgesetzten Wassergewinnungsgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“ (WSG-Nr.-Amt 226.008). Entsprechend ist die gültige Rechtsverordnung zu beachten.
- (2) Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
- (3) Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
- (4) Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.
- (5) Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend 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.
- (6) Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
- (7) Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- (8) Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
- (9) Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- (10) Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

- (11) Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- (12) 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. Bodenschutz

- (1) Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.
- (3) Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.
- (4) Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
- (5) Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- (6) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden

entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

- (7) In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

10. Barrierefreie Gebäude- und Freianlagenplanung

Die Erstellung eines Barrierefrei-Konzepts im Vorfeld der Gebäudeplanung, bei Umbau im Bestand erweitert durch eine Defizitanalyse sowie Maßnahmenpläne, wird empfohlen.

Insbesondere sind die Vorschriften des Landesheimgesetzes, Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege, sowie die Landesheimgesetz-Bauverordnung zu beachten, um den Schutz der Interessen der Bewohner zu wahren.

Die Normenreihe 18040 zum Barrierefreien Bauen, insbesondere die DIN 18040-1, Ausgabe 2020-10 sowie die DIN 18040-2 sind umfassend umzusetzen.

Bei der Planung sind insbesondere zu beachten:

- Definition der einzelnen Nutzergruppen sowie Erfassen der besonderen Bedarfe im Vorfeld
- Festlegung der Anzahl der R- und B-Wohnungen sowie deren entsprechende Ausstattung
- Äußere Erschließung: Über ein (Blinden-) Leitsystem barrierefreie Anbindung an den ÖPNV
- Gute Berollbarkeit der Wege durch Geringhaltung der Fugenmaße und Verwendung eines planen Belags
- Brandschutz- und Evakuierungskonzepte, die die Belange von Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen berücksichtigen (z.B. visuelle Wahrnehmbarkeit akustischer Alarm- und Warnsignale)
- Barrierefreie Erreichbarkeit aller Geschosse des Hauses
- Notrufsystem inkl. WC-Notrufe
- Bedienbarkeit (Taster) und Größe der Aufzüge
- Schaffung ausreichend geschützter Außenbereiche und Freisitze
- Im Hauseingangsbereich ausreichend Fläche zum Abstellen von Straßenrollstühlen
- Einhalten der normierten Bewegungs- und Begegnungsflächen und lichten Höhen
- Kurze Wege zwischen Schlafräum und Bad, um nächtliche Stürze zu vermeiden

- Ausreichend Sitzgelegenheiten im Haus in Form von Ruhezeiten
- Gewährleistung von innerer Leitlinie im Außen- als auch im Innenbereich. Im Außenbereich bedeutet dies eine mindestens 3 cm hohe tastbare Aufkantung aller Wegbegrenzungen.

Bei der Nutzergruppe handelt es sich vorwiegend um mobilitätseingeschränkte Personen mit krankheitsbedingt nachlassender Orientierung sowie möglicherweise demen- tenen Krankheitserscheinungen. Wichtig ist hier eine wohnliche, sicherheitsspendende, überschaubare und an häuslichere Normalität orientierte Planung, um den Verlust des zeitlichen und räumlichen Orientierungsvermögens bestmöglich auszugleichen. Dies äußert sich in kurzen, überschaubaren Fluren und dem Einsatz gestalterischer und visueller Orientierungsmerkmale sowie ausreichender Lichtstärke. Grundsätzlich gilt, dass den allgemeinen Schutzzielen (Auffindbarkeit, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit) sowie den besonderen Schutzzielen der Nutzergruppe Rechnung getragen werden muss.

11. DIN-Normen und Regelwerke

Die dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu Grunde liegenden, nicht öffentlich zugänglichen DIN-Normen und Regelwerke können bei der Gemeindeverwaltung Helmstadt-Bargen (Haupt- und Bauamt), Rabenstraße 14, 74921 Helmstadt-Bargen, eingesehen werden.