



**Gesetzliche Grundlagen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen 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)
- **Planzeichenenverordnung 1990 (PlanZV90)** vom 16.12.1990 (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 13.06.2023 (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. 865), 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 2585), 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. Planzeichenenverordnung 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 flachgeneigten 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)
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P 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 C.1 und D.1)
  - Wasserschutzgebiet (Zone III-A des Wasserschutzgebietes "ZV Unterer Schwarzbach, Walstadt Brunnen Walstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckartischofsheim (WSG-Nr. 226.208) (siehe Festsetzungen C.2 und D.6)
- Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG und § 38 WHG (siehe Festsetzungen C.3 und D.8)

Sonstige Planzeichen und Plangrundlage

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

Nutzungsschablone

- WA**
  - 0,4 o
  - II FH<sub>max</sub> = 9,5 m
  - TH<sub>max</sub> = 6,5 m
  - WH<sub>max</sub> = 7 m
- Art der baulichen Nutzung
  - GRZ / Bauweise
  - max. Anzahl Vollgeschosse / max. Firsthöhe
  - ... / max. Traufhöhe
  - Gebäudeform / max. Gebäudehöhe bei Flachdächern und flachgeneigten 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 Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs 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 erneute (2.) öffentliche Auslegung beschlossen	am 19.12.2022
	Die erneute (2.) Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 23.12.2023
	Die erneute (2.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 09.01.2023 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.) Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 21.07.2023
	Die erneute (3.) öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 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
	Der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften wurden ausgefertigt	am 19.09.2023
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am 06.10.2023

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

<b>Aufstellung</b> (§ 214 (4) BauGB i.V.m. § 13a BauGB)	Beschluss über Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 (4) BauGB	am 11.08.2025
	Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 22.08.2025
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 22.08.2025
	Die Offertage erfolgte in der Zeit	vom 25.08.2025 bis 02.10.2025
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 18.08.2025
<b>Satzung</b> (§ 214 (4) BauGB, § 10 (1) § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 15.12.2025
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden erneut als Satzung beschlossen	am 15.12.2025
	Hiermit werden der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) und die örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.	
	Helmstadt, _____	

gez. Joachim Weschbach  
(Bürgermeister)

am \_\_\_\_\_

Inkrafttreten  
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rückwirkend zum 06.10.2023 in Kraft getreten.

Helmstadt, \_\_\_\_\_

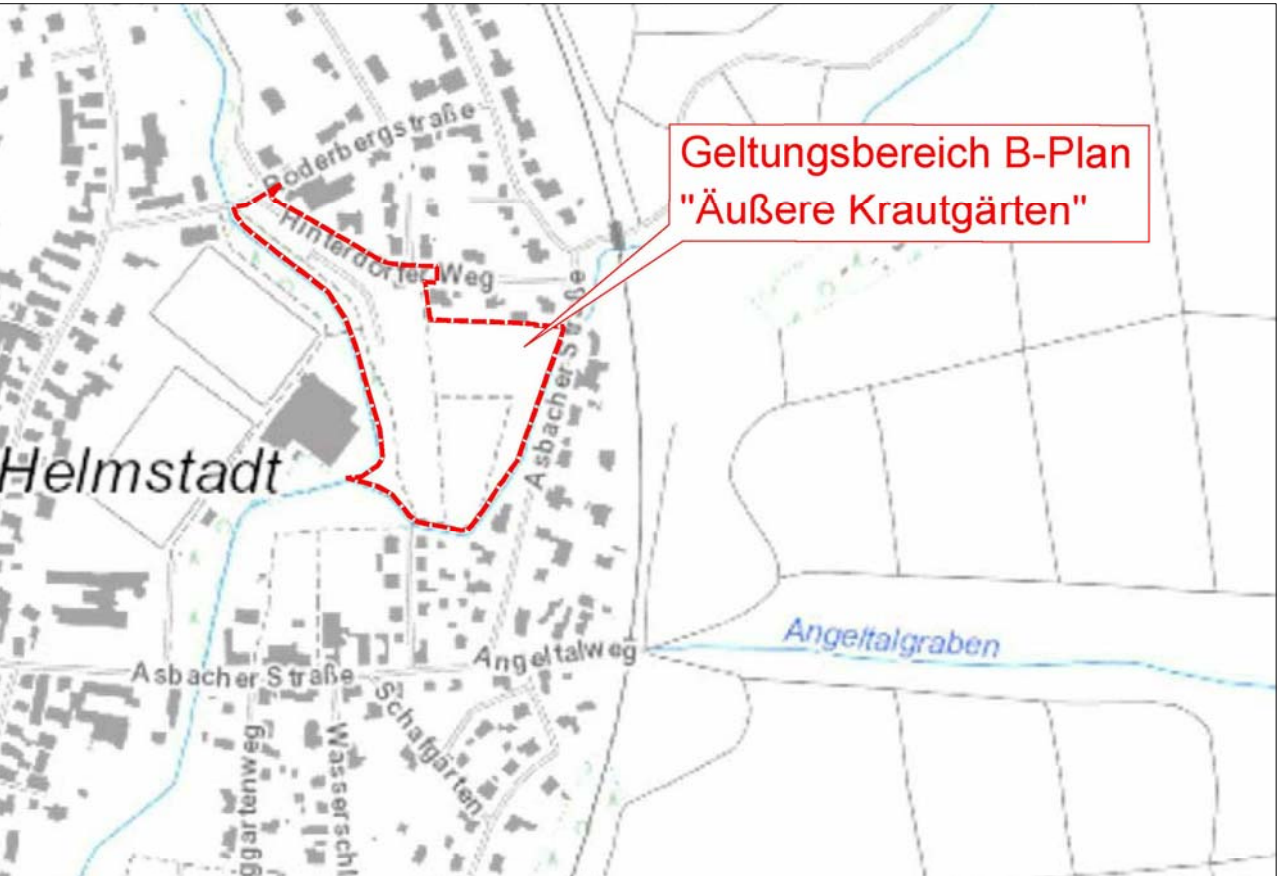
gez. Joachim Weschbach  
(Bürgermeister)

Planbearbeitung

REGIOPLAN |

**MVV Regioplan GmbH**  
 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 Krutgärten"**  
 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB  
 Ergänzendes Verfahren § 214 Abs 4 BauGB

<b>Bebauungsplan</b>	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-19
<b>Satzung</b>		
bestehend aus:		
Projekt-Nr.:	Datum:	03.12.2025
KEP 555/02a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfell
251203_B-Plan_A		
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert / H. Schulzki
B-Plan Krutgärt.		
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>REGIOPLAN  </b>
<b>1: 500</b>		
Plangröße:		
1089 x 584 mm		