



# Schriftliche Festsetzungen

**zum Bebauungsplan „Kinderschulweg“, 1. Änderung und Erweiterung,  
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

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

#### **1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im „Allgemeines Wohngebiet“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen.

Die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Plangebiet ebenfalls unzulässig.

#### **1.2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)**

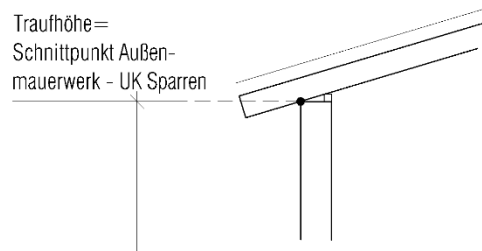
Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind bauliche Anlagen für die Betreuung, Erziehung und frühkindliche Bildung in Form eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte zulässig.

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

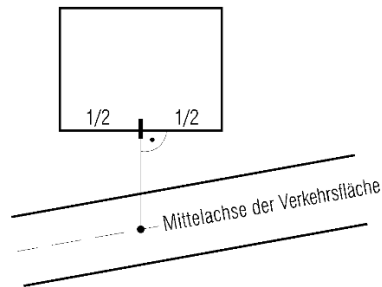
#### **2.1. Traufhöhe**

**Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m.**

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



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



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

Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt die Mitte der einzelnen Doppelhaus-Hälte.

## 2.2. Firsthöhe/Gebäudehöhe

**Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m** (Bezugspunkt siehe Ziffer 2.1 dieser Festsetzung).

Bei der Errichtung von Flachdächern darf die Oberkante der Attika die im Bebauungsplan festgesetzte, maximal zulässige Traufhöhe (maximal 7,50 m) um nicht mehr als 0,80 m überschreiten.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Bauweise ist den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im „Allgemeines Wohngebiet“ gilt die Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für die Fläche für den Kindergarten/die Kindertagesstätte wurde die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. In der „abweichende Bauweise“ gilt die „offene Bauweise“ mit der Abweichung, dass Gebäudelängen ein Maß von höchstens 58,00 aufweisen dürfen.

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

### 4.1. 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 2 BauNVO 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.

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

### 5.1.

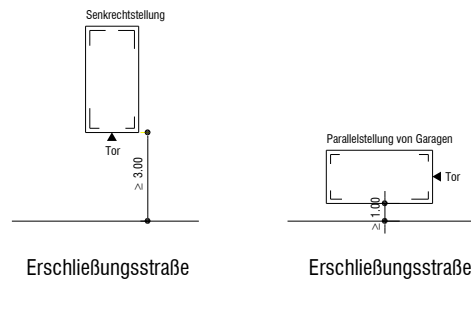
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

### 5.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden. Diese Fläche ist zu begrünen.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



## **6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Je Wohngebäude sind bei Grundstücksflächen bis 500 m<sup>2</sup> maximal „2“ Wohneinheiten zulässig, bei größeren Grundstücken pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße „1“ weitere Wohnung.

## **7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Abweichend hierzu dürfen außerhalb des Gewässerrandstreifens Garten- und Geräteschuppen bis zu einem umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup>/je Grundstück errichtet werden.

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

### 8.1. Dachbegrünung

Die Dächer aller Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung  $\leq 5^\circ$  sind, sofern sie nicht als begehbare Terrassen oder Balkonflächen ausgestaltet werden bzw. ein Glasdach erhalten, auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

Aufgeständerte Module zur solaren Energieerzeugung sind auf diesen Dachflächen zulässig.

## **8.2. Außenbeleuchtung**

Das Plangebiet grenzt an eine Leitstruktur sowie an ein regelmäßig und intensiv genutztes Jagdhabitat für Fledermäuse an.

Bei der notwendigen Außenbeleuchtung ist 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 < 40°). Die Leuchten-Abdeckungen sind UV-absorbierend auszuführen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden

## **8.3. 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.

Von den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hieran angrenzenden Freiflächen über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

## **8.4. Maßnahmen zum Schutz der Elemente Wasser/Boden**

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

## **8.5. Ausbildung kleintierpassierbarer Einfriedungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen für flugunfähige Kleintiere passierbar, d.h. mit einem Bodenabstand von 10 cm auszubilden.

# **9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baurechtsbehörde gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBO VVO einen Freiflächengestaltungsplan als besondere Bauvorlage verlangen kann. Ein solcher Plan sollte dem Bauantrag grundsätzlich beigelegt werden.

## **9.1. Pflanzgebot je Baugrundstück**

Je 250,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, groß- bis mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, je 50,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

## **10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

### **10.1. Betonfuß**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an allen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen).

## **B Empfehlungen, Hinweise**

### **1. Hochwasserschutz**

Ein Teil des Plangebietes kann bei einem HQ<sub>extrem</sub> überflutet werden. Die Grundstückseigentümer müssen sich nach § 78 b Abs. 2 WHG gegen Schäden an Gebäuden und Freiflächen, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten absichern.

Die Errichtung von Heizölverbraucher-Anlagen im HQ<sub>extrem</sub>-Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucher-Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Nach den Starkregengefahrenkarten ist das Plangebiet betroffen. Daher ist der § 37 Abs. 1 WHG Wasserabfluss zu beachten.

### **2. Artenschutz**

#### **Bauzeitenregelung**

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

#### **Vogelfreundliche Bauweise**

Das Kollisionsrisiko für Vögel, wie Fledermäuse, ist durch den Verzicht auf übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen zu senken. Nicht erforderliche Durchsichten sind zu vermeiden. Insbesondere im Hinblick auf Vogelschlag ist das Tötungsrisiko, z. B. durch auf der Glasfläche anzubringende, dichte Markierungen, zu reduzieren. Es sollten hochwirksame Vogelschutzmuster verwendet werden. Diese sind, ebenso wie weitere Maßnahmen zur vogelfreundlichen Bauweise, dem aktuellen Stand der Technik, dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu entnehmen.

#### **Fledermausquartiere**

Aufgrund der hohen Aktivität von Zwergfledermäusen im Untersuchungsgebiet und des zunehmenden Mangels an geeigneten Quartierstrukturen wird empfohlen, mindestens ein Fledermausquartier in jedem Neubau zu integrieren. Dafür eignen sich beispielsweise in die Fassade integrierbare Fledermauskästen, wie z. B. der „Hasselfeldt Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Blende“ oder Fledermauseinbausteine der Firma Hasselfeldt oder Fledermausfassadenröhren der Firma Schwegler.

Die Beleuchtung der Gehölze entlang des „Schwarzbach“ ist zu vermeiden.

### **3. Dachbegrünung**

Die Dachflächen von flach geneigten Dächern der Hauptgebäude, von Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen sowie Nebenanlagen sind gemäß den Örtlichen Bauvorschriften als begrünte Flächen auszubilden.

#### **4. Schutz des Bodens**

Zu beachtende Hinweise bei der Durchführung von Bauvorhaben

- 4.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 4.2. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Das gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Ölrettich) begrünt werden.

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 des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

Der überschüssige Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Bei Auffüllungen darf Mutterboden/Oberboden maximal 20 cm überschüttet werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubs anzustellen.

- 4.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 4.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

#### **5. Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Straßen und Außenanlagen sollen ausschließlich insektenfreundliche und energiesparende Lampen wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen verwendet werden. Die Leuchten sind nach oben abzuschotten (Verhinderung von „Lichtverschmutzung“).

#### **6. Wärmepumpen**

Bei der Geräte- und Standortwahl sind zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ zu beachten.

#### **7. 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, 03.03.2025 / 17.11.2025 – 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



## Anlage

### Artenverwendungsliste

#### mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| × Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)   | Spitzahorn (säulenförmig) |
| × Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m) | Spitzahorn                |
| × Carpinus betulus (15 – 25 m)               | Hainbuche                 |
| × Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)    | Hainbuche                 |
| × Fraxinus excelsior 'Atlas'                 | Esche (kegelförmig)       |
| Prunus avium (15 – 20 m)                     | Vogelkirsche              |
| Sorbus torminalis (10 – 20 m)                | Elsbeere                  |
| × Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)         | Winterlinde               |
| × Tilia cordata 'Glenleven' (15 – 25)        | Kegellinde                |

#### mittelgroße Bäume (10 – 15 m)

- |   |   |
|---|---|
| Acer campestre                                  | Feldahorn (strauchartiger Wuchs)        |
| × Acer campestre 'Elsrijk'                      | Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs) |
| × Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m) | Spitzahorn                              |
| × Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)        | Spitzahorn (säulenförmig)               |
| × Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)        | Hainbuche                               |
| × Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)        | Säulen-Hainbuche                        |
| Pyrus communis (10 – 15 m)                      | Holzbirne                               |
| × Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)    | Sommerlinde                             |
| Salix caprea                                    | Sal-Weide                               |
| Salix purpurea                                  | Purpur-Weide                            |
| Prunus padus                                    | Trauben-Kirsche                         |
| Populus tremula                                 | Zitter-Pappel, Espe                     |

#### kleine Bäume (4 – 12 m)

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| × Acer platanoides 'Globosum' (4 – 6 m)  | Kugelahorn               |
| × Crataegus monogyna 'Stricta' (bis 7 m) | Säulen-Weissdorn         |
| Malus domestica (5 – 7 m)                | Holzapfel                |
| Prunus domestica                         | Hauszwetschge            |
| Sorbus aria (6 – 12 m)                   | Mehlbeere                |
| Sorbus domestica                         | Speierling               |
| × Tilia cordata 'Rancho' (9 – 12 m)      | Kleinkronige Winterlinde |

× = als Straßenbaum geeignet

### **Sträucher**

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder

### **schwach- bis mäßig starkwüchsige**

#### **Apfelsorten**

Berner Rosenapfel  
Champagner Renette  
Engelberger Renette  
Erbachhofer Mostapfel  
Rheinapfel  
Gewürzluiken  
Goldparmäne  
Grahams Jubiläumsapfel  
Hornburger Pfannkuchenapfel  
Kardinal Bea  
Kassler Renette  
Krügers Dickstiel  
Prinz Albrecht von Preußen  
Prinzenapfel  
Kusino, purpurrot  
Roter Bellfleur  
Schweizer Orangenapfel

#### **Kirschensorten**

Büttners Rote  
Große Schwarze Knorpel  
Hedelfinger  
Schneiders Späte Knorpel

#### **Birnensorten**

Bayerische Weinbirne  
Kirchensaller Mostbirne  
Metzer Bratbirne  
Palmischbirne  
Schweizer Wasserbirne

#### **Sonstige**

Walnuss  
Wildobst (Holzapfel, Holz-  
birne, Speierling, Vogel-  
kirsche)  
Zwetschgen