



**GEMEINDE  
HELMSTADT - BARGEN**

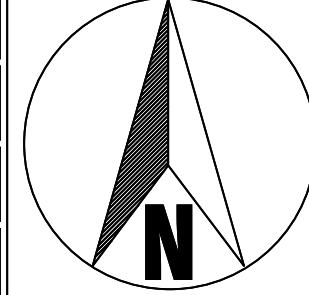
**BEBAUUNGSPLAN**

**"WOHNEN IN DER MÜHLENAUE"**

**1. ÄNDERUNG**

**11.12.2017 Maßstab = 1:500**

**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  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).  
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

- A. Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 11.12.2017 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen und dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 16.02.2018.
  - II. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat nach der oben genannten ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2018 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
  - III. Die Bebauungsplan-Änderung, deren Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 18.06.2018 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, 19.06.2018  
W. Jürriens, Bürgermeister
  - IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 29.06.2018 ist die Bebauungsplan-Änderung 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 Allgemeines Wohngebiet
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
    - 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
    - 2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
    - 2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - 2.4. Höhe baulicher Anlagen in .....m 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
    - 6.2. Zweckbestimmung: Abwasser
  - 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)**
    -