



EINZELBÄUME UND GEHÖLZE  
 SANDBIRKE  
 EDELKASTANIE  
 MEHLBEERE  
 VOGELBEERE  
 WACHOLDER

WA	I+U
0,2	03
28-40°	0

WA	I+U
0,3	05
28-40°	0

WALDMANTEL  
 FELDAHORN  
 EDELKASTANIE  
 HAINBUCH  
 HASEL  
 SCHLEHE  
 WEISSDORN  
 KORNELKIRSCH  
 EBERESCH  
 APFELROSE  
 BROMBEERE

Sportplatz  
 WERNERSBERG

### PLANZEICHEN

BAUGEBIETE  
 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS. DER BAULICHEN NUTZUNG  
 I ZAHL D. VOLLGESCHOSSE (HOCHSTGRENZE)  
 U UNTERGESCHOSS (HANGGESCHOSS)  
 9 GRUNDFLÄCHENZAHLEN  
 0 GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN  
 0 OFFENE BAUWEISE

ÜBERBAUARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
 BAUGRENZE

VERKEHRSLINIE  
 STRASSE  
 SICHTBEREICH

GRÜNANLAGEN  
 HECKEN WALDRANDGEHÖLZE  
 PFLANZGEBOT F. EINZELBAUM  
 SPIELPLATZ  
 ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE

GRENZE D. RAUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
 EINFRIEDIGUNG GEGEN DEN WALD ZWINGEND CA. 1,4m HOCH

BAUGESTALTUNG  
 HAUPTGEBÄUDERICHTUNG

FÜLLSCHEMA D. NUTZUNGSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZ.
BAUWEISE	DACHNEIGUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung:  
 Die Ausnahmen nach § 4.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1 Nebenanlagen:  
 Zulässig innerhalb der Baugrenzen, Traufhöhe allseits max. 2,5 m, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.

1.2 Garagen:  
 Straßenabstand min. 5,00 m. Zusammengefasste Garagen sind einheitlich in Dachform, Außenwandmaterial und Gebäudehöhe zu errichten. Versatz gegeneinander max. 1,5 m in der Tiefe.

1.3 Höhenlage der Gebäude:  
 Bei Erschließung talseits von Straßen Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 0,5 m über Geländehöhe, bei Erschließung bergseits von Straßen Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 0,3 m über Geländehöhe (Maß in Gebäudemitte, straßenseitige Vorderkante).

1.4 Böschungen:  
 Soweit Böschungen durch die Anlage von Straßen entstehen, sind diese nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen zu dulden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.0 Dachform:  
 Als Dachform sind nur das Satteldach und das Pultdach zulässig.

2.1 Ankerstock:  
 Zulässig bis max. 0,6 m Höhe, wenn Dachtraufe bis zur Schutzpunkts Obergeschoßdecke Außenwand überstülpt wird.

2.2 Einfriedigungen:  
 Im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze max. 1,0 m hoch, übrige Grenzen nur abgepflanzte Einfriedigungen bis max. 1,5 m.

2.3 Stützmauern:  
 Zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m, höhere Stützmauern sind nur über Abstufelungen (max. 1,0 m je Abstufung) erreichbar, unbearbeitete Betonflächen sind unzulässig.

2.4 Bepflanzung:  
 Die eingetragenen Pflanzgebote sind einzuhalten. Parzelleneingetragene Veränderungen sind zulässig, wenn dies Landschafts- oder Leitungswasser erfordert.

2.5 Geländegestaltung:  
 Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu beachten. Bepflanzungen sind bis zu einer Vertiefungstiefe von max. 1,0 m zulässig.

Ausnahmen:  
 Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgender Art zugelassen werden (2. Abs. 1 BBauG und § 88 LBauO):

- zu 1.2 Straßenabstand der Garagen bei schwierigen Gelände-Verhältnissen 2,0 m von der Straße
- zu 2.1 Ankerstock bei versetzten Gebäudeteilen bis 0,8 m
- zu 2.3 Stützmauern zulässig bis 1,5 m im Bereich von Garageneinfahrten.

Wernersberg, den 18.5.1981  
 Ortsbürgermeister:

### VERFAHRENSVERMERKE

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDEBAUVERFAHRENSGESETZES VOM 23.6.1960 DURCH BESCHLÜSSE DES KRAFES VOM 18.5.1981 AUFGESTELLT WORDEN  
 Wernersberg, DEN 18.5.1981  
 Ortsbürgermeister

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 2 (6) DES BBAUG. VOM 23.6.1960 IN DER ZEIT VOM 20.5.1981 BIS 21.1.1981 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN  
 Wernersberg DEN 1.5.1981  
 Ortsbürgermeister

DIESER PLAN WIRD GEMÄSS § 11 DES BBAUG. VOM 23.6.1960 MIT VERFÜGUNG VOM 18.8.81 GENEHMIGT  
 Landau DEN 18.8.81  
 Kreisratmann

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG IST GEMÄSS § 12 BBAUG AM 12. AUG. 1993 ERFOLGT  
 DEN 12. AUG. 1993  
 Ausfertigung  
 10. AUG. 1993

### BEBAUUNGSPLAN "AM ROTHENBERG"

Original beim Vb  
 Neustadt  
 (Verw. Staatsbau-Folge  
 Wernersberg)

GEMEINDE WERNERSBERG  
 M 1:1000



PLANUNG ARBEITSGEMEINSCHAFT ORTS- U. REGIONALPLANUNG

DIPL. ING. H. HOHLWEGLER  
 DIPL. ING. REINHARD PRÖLL

7500 KARLSRUHE  
 WINGERTGASSE 19  
 TEL 0721 / 4 54 84

DATUM 18. Mai 1981