



# GEMEINDE WERNERSBERG

## BEBAUUNGSPLAN "BEI DER KAPELLE"

### Teil A Bestandteile des Bebauungsplanes

- Textteil mit Anhang
- Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text (Schriftliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke)
- Bebauungsplan M 1: 500 - Rechtsfestsetzungen -

### Teil B Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

- Begründung mit landespflegerischem Begleitplan
- Hinweise

BEARBEITUNG:  
DIPL.-ING. C. DÖRRWÄCHTER  
LANDSCHAFTSPLANUNG:  
DIPL.-ING. I. ALTKRÜGER

**Ausfertigung**

Wernersberg 25. Okt. 2001

DIPL.-ING. R. PRÖLL  
PFISTERGRUND 2  
76227 KARLSRUHE  
TEL. 0721 / 49 40 71  
FAX 0721 / 4 27 91  
eMail <info@proell.ka.uunet.de>

  
Ortsbürgermeister

---

**TEIL A**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB, BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4/ 6/ BauNVO)**

**Wohngebiet (WA):**

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Pkt. 4 (Gartenbaubetriebe) und Pkt. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

**1.2 Garagen, Nebengebäude u. Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)**

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind zulässig auf den Grundstücken, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzbindungen.

**1.3 Geschossflächenzahl (§ 20 (3) BauNVO)**

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

**1.4 Zahl der Wohneinheiten (§9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.

**1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und/oder Abgrabungen (siehe Planzeichnung) erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen

(§9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Je Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.

Die Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen dürfen zu max. 50 % für Stellplätze genutzt werden (zuzüglich Garagenzufahrten).

1.7 Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutz notwendig. Für die Gebäude in diesem Bereich sind passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109, Tab. 8, Lärmpegelbereich II zu treffen. Dabei ist ein Schalldämm-Maß für die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) von  $R'_{w, res} = 35$  dB erforderlich (siehe dazu Tabelle im Anhang).

Darüber hinaus: siehe Empfehlung unter den Hinweisen.

1.8 Bodenversiegelung

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Baugebiet und die einzelnen Baugrundstücke sind so zu gestalten, dass der Grad der Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Flächen für Zufahrtswege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

---

## 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB, § 86 (6) LBauO)

### 2.1 Dächer

---

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 38° - 45°. Ausnahme: Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 3127/3, 3126/2 und 3127/2 ist eine Dachneigung auch größer als 45° zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 40% der jeweiligen Dachbreite betragen.

Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zu errichten.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Ausnahme: Bei Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

### 2.2 Traufhöhen

---

Die Traufhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt: Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.

Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Fassadenmitte (s. Ziff. 3.4 der Hinweise).

### 2.3 Wandhöhe bei Doppelhäusern

---

Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan festgesetzten max. Wandhöhe festgesetzt.

Die Dachneigung wird in diesen Fällen abweichend von der jeweiligen Nutzungsschablone mit 35° festgesetzt.

### 2.4 Einfriedigungen und Aufschüttungen

---

Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich zwischen der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, und Baugrenze nicht zulässig.

An den übrigen Grenzen sind Einfriedigungen als Hecken bis 1,50 m zulässig. In diese kann ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden.

---

**2.5 Flächenversiegelung, Versickerung**

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sollen die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Geh- und Hofflächen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. Rasenpflaster, Fugenbreite mind. 2 cm).

**2.6 Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Elektrische Anschlüsse müssen unterirdisch verlegt werden.

**3.0 HINWEISE**

**3.1 Altlasten**

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

**3.2 Baugrund**

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

**3.3 Denkmalpflege**

- Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

**Bebauungsplan „Bei der Kapelle“ 4. Änderung, im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13 a BauGB**

---

**B. Textliche Festsetzungen:**

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.4 Einfriedigungen und Aufschüttungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 Meter an allen Grundstücksgrenzen zulässig.

Des Weiteren sind an den Grenzen, welche nicht an Straßen liegen, Einfriedigungen als Hecken bis 1,50 Meter zulässig. In diese kann ein Maschendrahtzaun (max. 1,00 Meter hoch) eingezogen werden.