

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist zulässig.

Gebäude dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Die maximale Wandhöhe für Gebäude beträgt 6,0 m. Sie bemisst sich von der Höhenlage der angrenzenden Straße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50 m. Sie bemisst sich von der Höhenlage der angrenzenden Straße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit als Gebäude vorgesehen – sind bis zu einer Kubatur von 20 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.6 Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang des südlich vom Plangebiet verlaufenden Wirtschaftsweges ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und im Plan dargestellt.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff wird auf einem Teilbereich von ca. 380 m² von Flurstück 4760 (Gemeinde Wernersberg, Lange Gewanne am Mittelberg) folgende Maßnahme durchgeführt:

Extensivierung von Landwirtschaftsflächen
Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist aufzugeben. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus gebietsheimischen Gräsern und Kräutern einzusäen. Der Kräuteranteil muss mindestens 30 % betragen. Die Fläche ist 2-3-mal jährlich, jedoch nicht vor dem 01. Juni, zu mähen. Das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächer und einer Dachneigung von 35 bis 50 Grad vorzusehen. Dächer von untergeordneten Bautellen, Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen auch flacher geneigt oder als Flachdach ausgebildet sein. Flachdächer sind – sofern nicht als Terrasse genutzt - bis zu einer Neigung von 10 Grad zwingend zu begrünen.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden roten oder rotbraunen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

2.3 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausbildung als Satteldach- oder Schlegelgaube
- Summe aller Dachgauben auf einer Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches
- Abstimmung mit den Fensterachsen der Untergeschosse

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

2.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, sofern nicht für Stellplätze oder Zufahrten genutzt, als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

2.6 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

Anhang Pflanzliste

Bäume:

Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm, (3 x verpflanzt)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior	Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur	Winterlinde	Tilia cordata
Hybridulme	Ulmus „Plantin“	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Blumenesche	Fraxinus ornus
Wildapfel	Malus sylvestris	Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb	Wildbirne	Pyrus pyrastra
Kugelakazie	Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“		
Speierling	Sorbus domestica	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis		

Obstbäume:

Hoch- und Halbstamm, Stammumfang mind. 8-10 cm, Pflanzung je Sorte mind. 2 Stück. Die Sorten Ontario und Clapps Liebling sind als Pollenspender anzupflanzen.

Malus spec.: Bohnapfel, Gehemirat, Oldenburg, Ontario, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Bretbacher, Jakob Label, Landsberger Renette

Sträucher:

Mindestgröße 60-100 cm, 2 x verpflanzt

Hainbuche	Carpinus betulus	Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana	Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna	Pflaflenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare	Schlehe	Prunus spinosa
Großblättrige Heckenkirsche	Lonicera ledebouri		
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum/Faulbaum	Rhamnus frangula	
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum	Hundsrose	Rosa canina
Wildrosen	Rosa-Arten	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		

Kulturräumtypische Sträucher:

Mindestgröße 60-100 cm, 2x verpflanzt

Forsythie	Forsythia intermedia	Fleider	Syrina vulgaris
Schmetterlingsstrauch	Buddleia spec.	Niedriger Liguster	Philadelphus spec.
Buchs	Buxus sempervirens	Fingerstrauch	Deutzia spec.
Hortensie	Hydrangea spec.	Zierkirschen	Prunus spec.
Rosen-Kultursorten	Rosa spec.	Spielerstrauch	Spiraea spec.
Glockenstrauch	Weigella spec.		

Bodendeckende Bepflanzungen

Wuchshöhe max. 80 cm

Pfaffenhütchen	Euonymus fortunei	Storchschnabel	Geranium macrorrhizum
Niedriges Johanniskraut	Hypericum calycinum	Niedriger Liguster	Ligustrum vulgare
Hainsimse	Luzula sylvatica	Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Glanzrose	Rosa nitida	Bebermellrose	Rosa pimpinellifolia
Apfelrose	Rosa rugosa	Strandrose	Rosa rugolida
Roter Spielerstrauch	Spiraea bumalda	Immergrün	Vinca minor

Des Weiteren sind alle Arten von Obststräuchern, Gemüse- und Salatpflanzen verwendbar. Die Flächen können als Kräutler- und Wildwiesen eingesät und ebenfalls mit heimischen Staudengewächsen bepflanzt werden.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturlaes Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Die Forderungen der DIN 1054 sind dabei zu beachten.

3.4 Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Blütenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden. Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Der Einbau von Zisternen zum Sammeln von Oberflächenwasser wird empfohlen. Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden, jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.

3.7 Schutz von Leitungen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

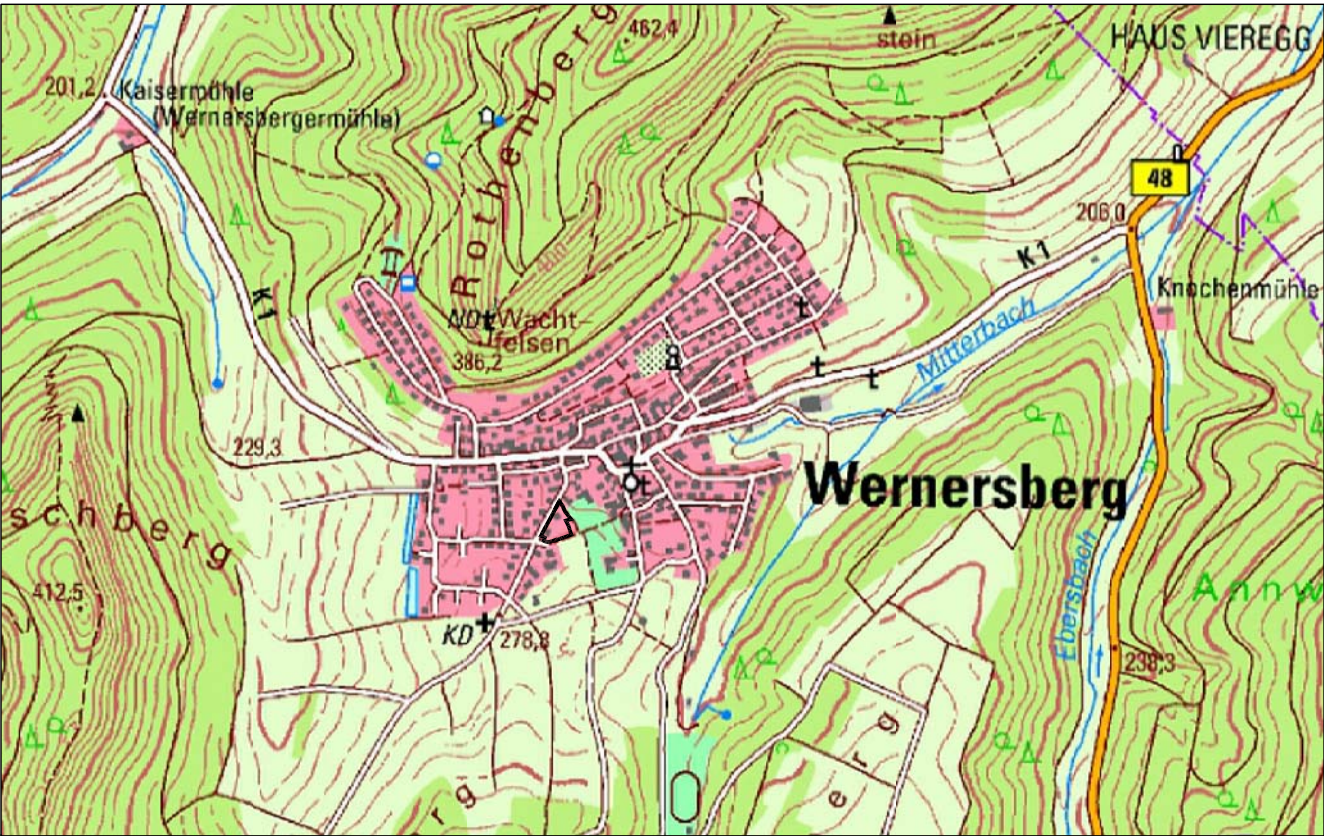
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 27.03.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 11.04.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	vom 12.04.2013 bis 26.04.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben	vom 03.04.2013
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 25.09.2013
Auslegungsbeschluss	am 25.09.2013
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs.1 BauGB)	am 14.11.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)	vom 22.11.2013 bis 23.12.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2) mit Schreiben	vom 07.11.2013
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 20.03.2014
Satzungsbeschluss (§10 BauGB)	am 20.03.2014

Ausfertigungsvermerk Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Wernersberg, den Helmut Heller (Ortsbürgermeister)	Rechtskraftvermerk Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. Wernersberg, den Helmut Heller (Ortsbürgermeister)
---	--

Gemeinde Wernersberg



Bebauungsplan "Kapellenstraße"

Endfassung vom 20.03.2014

Projekt PAW 2428

bearbeitet	März 2014	lp	Anlage
gezeichnet	März 2014	lp	
geprüft	März 2014	lp	
Maßstab		1 : 500	Plan-Nr. SB05BP001
EDV: ...\\Autocad\\VP1\\paw2428_SB05BP001_140320_2010.dwg Layout: BP_500 Flangeöße: 0,58 m²			

Auftraggeber:

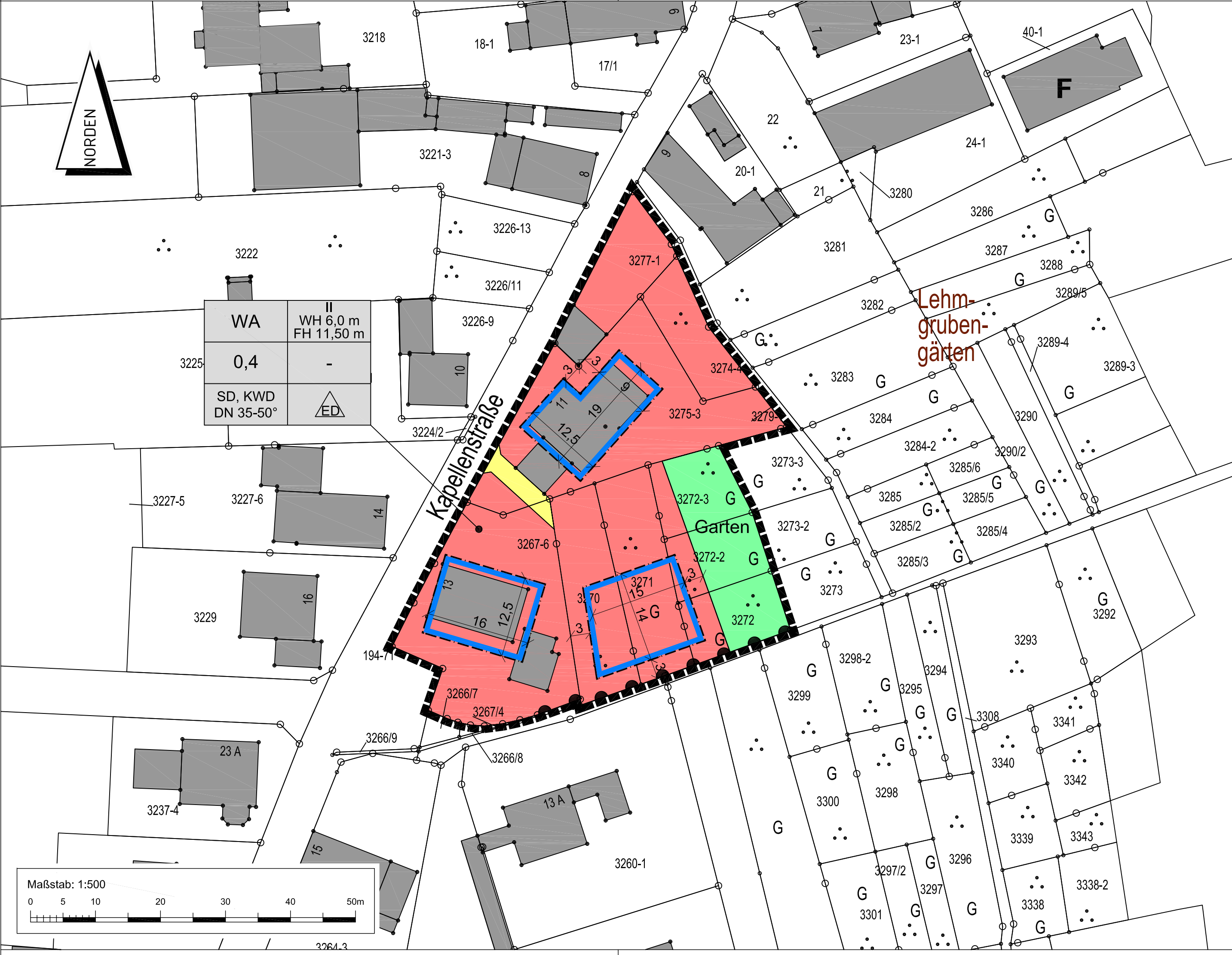
Planverfasser:



Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Stormscheider 10
75139 Karlsruhe

Karlsruhe, 20.03.2014





PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

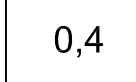
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



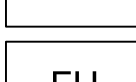
0,4 Grundflächenzahl



II Max. Zahl der Vollgeschosse



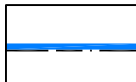
WH Max. Wandhöhe



FH Max. Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



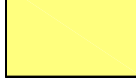
Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



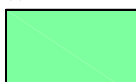
Private Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

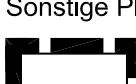
Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

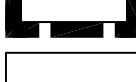


Private Grünflächen (Gärten)

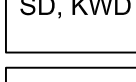
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach



35-50° Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Dachform/ Dachneigung

Max. Geschoszahl

Wand-, Firsthöhe

Bauweise

LAGEPLAN AUSGLEICHSMASSNAHME 1:500

