

Bebauungsplan Obere Wehrhalden

**Gemeinde Herrisried
OT Wehrhalden**



Bebauungsplan Obere Wehrhalden Gemeinde Herrischried – OT Wehrhalden

Bebauungsplanvorschriften

Zusammenfassung der Bauungsplanvorschriften „Obere Wehrhalden“ vom 26.11.1972, geändert am 25.02.1991, 02.06.1993, 17.02.1997 und 24.03.2005.

Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzungen von Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil - Lageplan.

§ 2

Ausnahmen

- 1) Von den in den §§ 3 und 4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig:
 - a) In Reinem Wohngebiet nach § 3 BauNVO =
Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - b) In Allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO =
Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 2) In Wochenendhausgebieten (SW) sind ausschließlich Wochenendhäuser oder Ferienhäuser als Einzelgebäude, mit begrenzter Grundfläche zulässig.

**Bebauungsplan Obere Wehrhalden
Gemeinde Herrischried – OT Wehrhalden**

Bebauungsplanvorschriften

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit sie nicht zweckmäßig in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Grundstücke unterschiedlich bestimmt durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse.
- 2) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich jeweils aus der Vervielfachung von überbaubarer Grundstücksfläche und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, jeweils im Rahmen der Höchstwerte von § 17 BauNVO. Im Wochenendhausgebiet wird zusätzlich die höchstzulässige Grundfläche der Gebäude festgelegt.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch maßlichen Planeintrag.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse ist jeweils zwingend oder als Höchstwert im Einzelnen festgesetzt.
- 3) Im Wochenendhausgebiet darf die Grundfläche der Einzelgebäude das Maß von 80 qm nicht überschreiten.

Bebauungsplan Obere Wehrhalden Gemeinde Herrischried – OT Wehrhalden

Bebauungsplanvorschriften

Zu § 5 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 4) Die Oberkante der Decke über Untergeschoss oder Sockelgeschoss wird jeweils nach der fertigen Straßen- und Kanalisationsplanung festgesetzt. Sie soll jedoch möglichst niedrig gehalten werden und darf bergseitig nicht mehr als 0,40 m über dem natürlichen, gewachsenen Gelände betragen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

- 1) Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2) Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Planeintragungen maßgebend. Ausnahmen der eingetragenen Firstrichtung sind bei den Wochenendhäusern zulässig.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

- 1) Die Festsetzungen von vorderen, seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen erfolgt durch masslichen Eintrag der Grenzabstände. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.
- 2) Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit sie keine Gebäude sind.
- 3) Die Flächen für Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1e BBauGB mit ihren Zufahrten gesondert ausgewiesen und sollen als Planungshinweise dienen. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sind unzulässig.

Bebauungsplan Obere Wehrhalden Gemeinde Herrischried – OT Wehrhalden

Bebauungsplanvorschriften

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Gebäudelängsseite muss bei Einzelbauten (Ausnahme Wochenendhäuser) mindestens 10,0 m betragen. Geschlossene Grundrissgestaltung ist anzustreben.
- 2) Die Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Sie können in Ausnahmefällen bis zu 20 % unterschritten, jedoch nicht überschritten werden. Ruhige Dachformen sind anzustreben.
- 3) Die Farbe der Dachdeckung muss in jedem Falle dunkel und nicht glänzend gewählt werden. Eingeschnittene Dachbalkone sind nicht gestattet.

Als Dachaufbauten gelten Dachgauben. Diese sind entweder als Schleppegauben ab einer Dachneigung von 35 Grad und einer max. sichtbaren Höhe von 1,20 m ab OK Dachhaut und einer Länge von max. 2/3 der Firstlänge zulässig oder als Dreiecksgauben ab einer Dachneigung von 28-35 Grad. Als max. sichtbare Länge und Höhe der einzelnen Dreiecksgauben sind jeweils 1,50 m zulässig. Die Anforderungen an Dachaufbauten gelten nicht für Widerkehren und Zwerchgiebel, mit denen die Dachtraufe unterbrochen und deren Außengiebel in die Außenfassade des Gebäudes integriert ist.

- 4) Die maximale Gebäudehöhe bis zur Dachtraufe wird ab gewachsenem Gelände mit 6,00 m festgesetzt.
(§ 8 Gestaltung der Bauten)
- 5) Die Dachüberstände sollen an der Traufe mind. 0,60 m, am Ortgang mind. 0,40 m betragen.
- 6) Der Aufbau von Sonnenkollektoren ist grundsätzlich zulässig.

Bebauungsplan Obere Wehrhalden Gemeinde Herrischried – OT Wehrhalden

Bebauungsplanvorschriften

§ 9

Garagen und Einstellplätze

- 1) Sämtliche Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des ' 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in den Baugesuchsverfahren mit einzureichen.
- 2) Der Einbau oder das Anbinden der Garagen an das Hauptgebäude sowie das Einrücken in das ansteigende Gelände ist vorzuziehen.
- 3) Die Dächer freistehender Garagen sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 28-38 Grad auszubilden. Es wird empfohlen, die Firstrichtung dem Hauptgebäude anzupassen.

Sofern Hauptgebäude Abwalmungen aufweisen, dürfen Garagen ebenfalls abgewalmt werden. Abwalmungen sind auch bei Grenzgaragen möglich, damit die Grenzgaragenmaße hinsichtlich der Höhenentwicklung noch eingehalten werden können.

Bestehende Flachdachgaragen können nachträglich bedacht werden. Eine Verpflichtung hierzu besteht durch die Bebauungsplanänderung (vom 25.02.1991) jedoch nicht.

- 4) Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum ausreichender Tiefe (mind. 5,50 m) auf privatem Gelände außerhalb von Grundstückseinfriedigungen anzulegen.
- 5) Profiblech-, Asbestzement- und Holzgaragen sind nicht zulässig.
- 6) Die Erstellung von Carports außerhalb des bestehenden Baufensters ist grundsätzlich zulässig. Die gesetzlichen Abstandsvorschriften sind hierbei jedoch zu beachten. Der Abstand zur bestehenden Gemeindestraße hat mindestens 2,50 m zu betragen.

Bebauungsplan Obere Wehrhalden Gemeinde Herrischried – OT Wehrhalden

Bebauungsplanvorschriften

§ 10

Außengestaltung

- 1) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen fertig zu behandeln.
- 2) Auffallende und grell wirkende Farben sind zu vermeiden.
- 3) In der Materialverwendung ist auf die landschaftlich übliche Bauweise Rücksicht zu nehmen.

§ 11

Einfriedigungen

Alle Einfriedigungen sind, wenn sie nicht generell vermieden werden können, möglichst aufeinander abzustimmen. Massive Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über der Straßenoberkante bzw. frei über dem Gelände gestattet. Naturständige Hecken und Gehölze sind vorzuziehen. Die Gesamthöhe soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen sind die verkehrlichen Belange durch eine Maximalhöhe von 0,80 m in einer Frontlänge von 15,0 m zu berücksichtigen.

Alle Einfriedigungen an allen Wegen und Straßen müssen aus Gründen der Schneeräumung jeweils um 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgenommen werden.

§ 12

Vorgärten und Grundstücksgestaltung

- 1) Vorgärten und alle unbebauten Grundstücksteile längs der Straßen und Wege sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2) Vorplätze und private Verkehrsflächen müssen geplant und befestigt werden. Sie müssen eigene Grundstücksentwässerung erhalten.
- 3) Bei der Grundstücksgestaltung soll die natürliche Geländeform möglichst erhalten bleiben. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind sorgfältig zu berücksichtigen.
- 4) Jegliche beabsichtigte Auffüllungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und im Baugenehmigungsverfahren mit ausreichenden Planunterlagen (Geländeschnitten) zu belegen.

**Bebauungsplan Obere Wehrhalden
Gemeinde Herrischried – OT Wehrhalden
Bebauungsplanvorschriften**

Zu § 12 Vorgärten und Grundstücksgestaltung

- 5) In Geländegestaltung und Bepflanzung ist der vorhandene Bewuchs sorgfältig zu wahren und durch entsprechende passende Neupflanzung landschaftsgärtnerisch zu ergänzen.

Hinweise:

- Das Plangebiet „Obere Wehrhalden“ liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes. Es bestehen daher erhöhte Anforderungen an Baumaßnahmen in diesem Gebiet. Die Anforderungen können beim Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft des Landratsamtes Waldshut erfragt werden.
- Für die Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 909 sowie 928/Teil ist betreffend dem zu geringen Waldabstand eine Grunddienstbarkeit zur Niedrigbestockung bzw. ein Umwandlungsantrag zur Rodung des fehlenden Waldabstandes nachzuweisen.
- Die Vorgaben des Nachbarrechts für Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Herrischried, den 10.10.2011

Kaiser
Vw.-Angest.

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Satzung

vom 26.11.1972

über den Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Wehrhalden“

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S 341) (BBauGB), § 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 des Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S 129) hat der Gemeinderat am 26. November 1972 den Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Wehrhalden“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil – Lageplan (§ 2 Ziff. 1).

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Teil I – Zeichnerischer Teil – Lageplan M=1:1000
- 2) Teil II – Textteil – Bebauungsplanvorschriften

Als Anlage sind ihm beigefügt:

- 3) Anlage I – Begründung und Erläuterung
- 4) Anlage II – Übersichtsplan M=1:25000

**§ 3
Aufhebung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Wehrhalden“, welcher am 11. April 1965 durch Satzung erlassen und am 18. April 1966 durch das Landratsamt Säckingen genehmigt wurde, aufgehoben.

**§ 4
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wehrhalden, den 26.11.1972
Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Begründung und Erläuterung vom 26.11.1972

Zum Bebauungsplan für das Gebiet „Obere Wehrhalden“ der Gemeinde Wehrhalden.

Für einen Teilbereich des Ortsteiles Obere Wehrhalden hatte die Gemeinde bereits am Jahre 1964 einen Bebauungsplan beschlossen, welcher am 11.04.1965 durch Satzung erlassen und am 18.04.1966 genehmigt wurde. Auf seiner Grundlage ist die bisherige Neubebauung erfolgt, er diene als Grundlage für die Erschließungsplanung und die Erstellung der Ortskanalisation.

Am 19.03.1972 hat der Gemeinderat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, der sich durch Erweiterung um die durch Kanalisation zusätzlich zu erfassenden Grundstücke von damals rd. 6,5 ha auf eine neue Gesamtgröße von nun gesamt rd. 12,0 ha ausdehnt. Damit ist in geschlossener, einheitlicher Planung der gesamte Siedlungsbereich des Ortsteiles „Obere Wehrhalden“ unter Einbeziehung aller bereits vorhandener Anlagen erfasst.

Das Planungsgebiet liegt frei von Durchgangsverkehr in ruhiger, abgeschlossener Du sonniger West-Südwestlage, hat bei freiem Ausblick eine gesunde Höhenlage von ca. 980 m ü. NN. Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben voll erhalten, deren Festsetzungen bleiben für die aufgenommenen Teile auch im neuen Bebauungsplan unverändert. Ebenso bleibt die Teilung in Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie in Gebiete für Wochenendhäuser am Rand des Gesamtbereichs, wobei diese lediglich entsprechend der Erweiterung anpassend ergänzt wurden. Neu festgesetzt wurde ein kleines dörfliches Mischgebiet zur Aufnahme der dort vorhandenen Anlagen.

Ebenso sind aufgenommen die Regelungen zur Bauweise und Baugestaltung, wobei durch gesonderte Einzelbestimmungen die ruhige Wohnlage, die Erhaltung des vorhandenen Bewuchses sowie die, der bisherigen Streubauweise gemäß lockerer und weiträumiger Bebauung sicherzustellen ist. Wechselnde Höhenlage und Aussichtslage war für die Festsetzung der Gebäudestellung und der Gebäudehöhe maßgebend. Insgesamt können innerhalb der Gesamtplanung, zusammen mit den bisherigen Ausweisungen noch gesamt 34 Wohngebäude mit rd. 40 Wohnungen und 21 Wochenendhäuser erstellt werden.

Durch die Erweiterung des Planungsgebiets wird der weitere Umbau von Feldwegen zu Erschließungsstraßen erforderlich, ebenfalls ist die örtliche zentrale Wasserversorgung durch kleinere Netzergänzungen zu vervollständigen. Die größtenteils bereits verlegte, planlich aufgenommene Kanalisation muss lediglich in Endstücken ergänzt werden, wogegen die Neuanlage einer vollbiologischen Kläranlage dringend erforderlich wird. Eine weitere Bebauung auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wird erst möglich sein, wenn die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer über diese vollbiologische zentrale Kläranlage gesichert ist.

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die genannten, erforderlichen Erschließungsanlagen entstehen, betragen voraussichtlich rd. DM 180.000,-.

Sollten bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz durch die Bebauung oder die vorgesehene Erschließung erforderlich werden, dient der Bebauungsplan als Grundlage hierfür.

Wehrhalden – Rheinfeldern, den 26.11.1972

Bürgermeisteramt
Der Bürgermeister

Der Planer

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Satzung

vom 25.02.1991

über die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“, Gem. Wehrhalden

Nach § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Herrischried die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“, Gem. Wehrhalden am 25.02.1991 als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 des Textteiles der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Wehrhalden“ i.d.F. vom 26.11.1972.

§ 2

Inhalt der Änderung

Zulassung von Dachgauben und freistehenden Garagen mit geneigten Dächern.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Textliche Neufassung der §§ 8 Abs. 3 und 9 Abs. 3 des Textteiles der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Wehrhalden“ i.d.F. vom 25.02.1991 und Begründung.

14

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Herrischried, den 25.02.1991

Baumgartner, Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden

Der Bebauungsplan „Obere Wehrhalden“ lässt bei Dachneigungen von 26-30 Grad, 30-38 Grad und 30-60 Grad jeweils den Dachausbau zu. Dachgauben und Dachaufbauten waren bisher jedoch nicht zulässig. Zwecks Wohnraumschaffung und Steigerung der Wohnraumqualität und effektiveren Ausnutzung des Dachgeschosses und zur ausreichenden Belichtung und Belüftung sollen deshalb Dachgaube zugelassen werden. Dies entspricht auch den heutigen Anforderungen für Dachgeschoßwohnungen. Außerdem ist die Dachgestaltung mit der Erstellung von Dachgauben für den Hotzenwald typisch und verhindert, dass die Belichtung der Dachgeschosse ausschließlich neben Giebelfenstern mit liegenden Dachflächenfenstern erfolgen kann. Die damit verbundenen Schwierigkeiten der Dichtigkeit solcher Fensteröffnungen bei den vorherrschenden winterlichen Witterungsverhältnissen könnte ansonsten dazu führen, dass die Dachgeschosse nicht für Wohnzwecke ausgebaut und genutzt werden und somit dringend benötigter Wohnraum nicht geschaffen werden kann. Die Bereitschaft zum Dachgeschoßausbau ist auch aus den Anfragen und Bauanträgen von Bauwilligen im Ortsteil Wehrhalden erkennbar, verbunden mit der Absicht der Realisierung von Dachgauben. Bereits früher mittels einer Befreiung erstellte Dachgauben sowohl in Schlepp- wie auch in Dreiecksform bestätigen die dringend notwendige Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Zulassung von Dachgauben. Die Präzisierung der Anforderungen an Dachaufbauten hinsichtlich von Widerkehren und Zwerchgiebel soll eine bestehende Rechtsunsicherheit beenden.

Die Möglichkeit der Zulassung von Dachgauben unter Vorlage bestimmter Voraussetzungen als Dachaufbauten ist den Bauherren freigestellt und bewirkt deshalb keine Verpflichtung bezüglich der Dachgestaltung.

Durch die Änderung der Bedachung freistehender Garagen soll das städtebaulich negative Erscheinungsbild der freistehenden Flachdachgaragen gemindert werden. Hierbei wurden schon jetzt mehrere Befreiungen zur nachträglichen Bedachung von Flachdachgaragen erteilt. Die Verbesserung des Ortsbildes in Anbetracht der vorhandenen Situation kann erreicht werden, da noch 35 % der bebaubaren Grundstücke unbebaut sind und gerade bei schon erstellten Hauptgebäuden der nachträgliche Bau und Garagen teilweise ebenfalls noch möglich ist. Zudem sieht § 9 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen den Einbau bzw. das Anbinden der Garagen

an das Hauptgebäude vor, weshalb bei Erstellung von freistehenden Garagen mit Sattel- und Walmdach hier ebenfalls eine Anpassung an den vorhandenen Bestand und eine Verbesserung der gesamten örtlichen Situation im nach hinein erreicht werden kann. Die nachträgliche Bedachung von Flachdachgaragen stellt für den Bestand keine Verpflichtung dar und ist deshalb freigestellt. Außerdem besteht nach wie vor gem. § 9 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen die Möglichkeit, bei entsprechenden Geländebedingungen Flachdachgaragen in das ansteigende Gelände einzurücken.

Beide Änderungen heben nicht auf eine Vereinheitlichung oder Uniformierung ab, sondern sollen ein Anpassen an die heutigen Anforderungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse und geordneter städtebaulicher Entwicklung bewirken. Außerdem soll eine Aufwertung des Baugebietes hinsichtlich des Gesamterscheinungsbildes erreicht werden.

Herrischried, den 25.02.1991

Baumgartner, Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Satzung

vom 02. Juni 1993

über die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“

Nach § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Herrischried die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“, Gem. Wehrhalden am 19.04.1993 als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die zeichnerische Ergänzung im Wege des Deckblattverfahrens im Bereich der Flst.-Nr. 937/6 der Gemarkung Wehrhalden sowie Aktualisierung der Flst.-Nr. 937/5 und 937/13, Gemarkung Wehrhalden, der Bebauungsplanvorschriften „Obere Wehrhalden“ i.d.F. vom 26.11.19/6 72.

§ 2

Inhalt der Eintragung

Eintragung von 3 neuen Baufenstern, Erschließungsstraße sowie Sichtdreieck auf dem Grundstück Flst.-Nr. 937/6 der Gemarkung Wehrhalden. Aktualisierung der veralteten Bebauungsplanunterlagen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 937/5 und 937/13 der Gemarkung Wehrhalden.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Zeichnerische Ergänzung (Deckblatt) der Bebauungsplanvorschriften – zeichnerische Teil – zum Bebauungsplan „Obere Wehrhalde“ i.d.F. vom 25.02.1991 mit Begründung.

**§ 4
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Herrischried, den 02. Juni 1993

Baumgartner, Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Begründung

vom 02. Juni 1993

zur Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“

Die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“ beabsichtigt notwendigen Wohnraum zu schaffen um die vorhandenen Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Dies im Besonderen, um eine Abwanderung von einheimischen jungen Familien zu verhindern.

Diese Bebauungsplanänderung beabsichtigt keine Änderung des Gebietscharakters (WA) sowie die Grund- und Geschossflächenzahl. Die Vollgeschosse sollen der Umgebungsbebauung angepasst werden und werden mit zwei Vollgeschossen = II (I + IS) ausgewiesen. Auch die Dachneigung soll den umliegenden Gebäuden mit 30-38 Grad angeglichen werden.

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken soll durch einen Privatweg, mit entsprechenden Absicherungen der Geh- + Fahrrechte durch Baulasten und Grundbucheintragungen erfolgen.

Die naturgegebene Lage der Grundstücke wurde in Betracht gezogen. Die Baugrundstücke werden nicht mehr als den Umständen geboten verändert. Denkmalschützende Aspekte müssen nicht berücksichtigt werden.

Herrischried, den 23. November 1992

Baumgartner, Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Satzung

vom 17. Februar 1997

über die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“
Herrischried-Gemarkung Wehrhalden

A. Rechtsgrundlagen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617 vom 08.09.1995), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.1993 (GBl. 657) hat der Gemeinderat der Gemeinde Herrischried die Änderung Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“ am 17.02.1997 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 17.02.1997 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Der Inhalt ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“ in der Fassung vom 17.02.1997 sowie dem schriftlichen Teil der Bebauungsplanänderung „Obere Wehrhalden“ vom 17.02.1997.

§ 3 Übrige Festsetzungen

Von der Erweiterung bzw. Änderung betroffen sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil, sowie die Änderungen des bzw. Erweiterungen des § 8 und 9 der Bebauungsplanvorschriften „Obere Wehrhalden“. Die sonstigen schriftlichen Vorgaben der Bebauungsplanvorschriften sind in vollem Umfang für die in dieser Änderung neu eingetragenen Grundstücke anzuwenden. Die schriftlichen Festsetzungen bzw. Vorschriften sind dem schriftlichen Teil der Satzung Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“ (als Satzung beschlossen am 26.11.1972, rechtskräftig seit dem 03.09.1973, geändert am 03.11.1980, 23.05.1991 und 03.08.93) sowie den Ergänzungen dieser Bebauungsplanänderung – schriftlicher Teil – zu entnehmen und anzuwenden.

§ 4 Bestandteile

Die Satzung der Bebauungsplanänderung „Obere Wehrhalden“ besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil M = 1:1000 vom 17.02.1997
2. Der Ergänzung zum schriftlichen Teil vom 17.02.1997
3. Der Begründung zur Bebauungsplanänderung
4. Aktueller Lageplan M = 1:1500 vom 06.03.1996

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 75 LBO (Landesbauordnung) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO (Landesbauordnung) ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Herrischried, den 17. Februar 1997

Baumgartner, Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Begründung vom 17. Februar 1997

zur Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“
der Gemeinde Herrischried, Gemarkung Wehrhalden, Landkreis Waldshut

1. Erfordernis der Planänderung

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 937/4, 928, 944, 972 und 909 der Gemarkung Wehrhalden beabsichtigen eine Bebauung Ihrer Grundstücke bzw. stellten den Antrag auf Ausweisung von Baufenstern auf Ihren Grundstücken.

Die Bauvorhaben widersprechen derzeit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“. Eine Befreiung von diesen Festsetzungen kann nicht erteilt werden, da die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen (§ 31 Abs. 2 BauGB).

An der Verwirklichung des Bauvorhabens besteht jedoch ein öffentliches Interesse, da sich diese nachhaltig positiv auf den Wohnungsmarkt vor Ort auswirken werden.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

Die Änderung im schriftlichen Teil betreffend der Zulassung von Carports außerhalb des Baufensters begründen sich damit, dass in der letzten Zeit vermehrt diesbezüglich Anträge gestellt wurden. Die Zulassung dieser Carports war jedoch nur in Einzelfallregelungen durch die Erteilung von Ausnahmen zu den Bebauungsplanvorschriften gemäß § 31 BauGB möglich.

Das Erfordernis der Zulassung von Sonnenkollektoren ist aus Umweltschutzgründen gegeben.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 937/4, 972, 928, 944 und 909 der Gemarkung Wehrhalden, entsprechend dem vorgegebenen Gebietscharakter, geschaffen werden.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, dass sich die vorgenannten Bauvorhaben verträglich zur städtebaulichen Ordnung einfügen.

Die Änderung des Gebietscharakters soll die Möglichkeit eines Dauerwohnsitzes für die Grundstücks- bzw. Hauseigentümer geben.

Die Verschiebung des Baufensters auf dem Grundstück Flst.-Nr. 909/2 der Gemarkung Wehrhalden ist notwendig, da die in den Planunterlagen eingezeichnete Hofstraße (Flst.-Nr. 940/11) teilweise auf dem Baugrundstücke verläuft und eine Einhaltung der Bebauungsplanvorgaben für ein Wohngebäude, so eventuell nicht mehr gewährleistet wäre. Durch die Abänderung dieses Baufensters soll eine Angleichung an das Baufenster Flst.-Nr. 909 erfolgen.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Eintragung von jeweils einem Baufenster auf den Grundstücken Flst.-Nr. 937/4, 928/Teil, 972 und 909/Teil der Gemarkung Wehrhalden.

3.2 Eintragung von zwei Baufenstern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 944 der Gemarkung Wehrhalden.

3.3 Zulassung von Carports außerhalb des Baufensters.

3.4 Zulassung von Sonnenkollektoren

3.5 Änderung des Gebietscharakters von „Wochenendhausgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“

3.6 Verschiebung und Änderung des 1. Baufensters auf dem Grundstück Flst.-Nr. 909/2 der Gemarkung Wehrhalden

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 25.08.1992 als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits beantragt und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den derzeit bestehenden Festsetzungen der Planungsgrenzen im Zeichnerischen Teil.

Herrischried, den 17.02.1997

Baumgartner, Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Satzung

vom 29. März 2005

über die Änderung des bestehenden und rechtskräftigen
Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“ - Herrischried

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Herrischried am 14.03.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand

1. Das auf dem Grundstück Flst.-Nr. 937/4 der Gemarkung Wehrhalden – Gemeinde Herrischried eingetragene Baufenster wird im Deckblattverfahren geändert.
2. Das Plangebiet befindet sich in Zone III des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Waldshut vom 17.12.1998 ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Untere Wehrhaldenquellen“. (§ 9 Abs. 6 BauGB).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der im Deckblattverfahren geänderte, ursprüngliche Lageplan vom 17.02.1997 mit der Änderung durch Anbringung eines Deckblattes für die Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 937/4 der Gemarkung Wehrhalden. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsblischen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Herrischried, den 29.03.2005

Berger, Bürgermeister

Bebauungsplan Obere Wehrhalden – Herrischried-Wehrhalden

Begründung

**Zur Bebauungsplanänderung „Obere Wehrhalden“ in Herrischried,
Gemarkung Wehrhalden
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
vom 29. März 2005**

Für das Baugrundstück Flst.-Nr. 937/4 der Gemarkung Wehrhalden wurden Planunterlagen für ein konkretes Bauvorhaben vorgelegt. Dieses entspricht im Bereich der bebaubaren Flächen nicht den Vorgaben des derzeitigen Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“. Das Baufenster soll verschoben werden um dem vorgegebenen Bauantrag zu entsprechen.

Herr Aron Regenass hat mit Datum 19.09.2004 von der Forstdirektion Freiburg eine gültige Waldumwandlungsgenehmigung für das Flst.-Nr. 931 erhalten. Der erforderliche Waldabstand von 30,00 m kann somit hergestellt werden.

Die Waldumwandlung dient jedoch ausschließlich der Herstellung des notwendigen Waldabstandes von 30,00 m zum (geplanten) Gebäude und soll aus diesem Grund auch nur nach erfolgter Baugenehmigung vollzogen werden.

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Obere Wehrhalden“ ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die bauplanungsrechtliche Erweiterung kann somit als Fortführung des Bebauungsplanes angesehen werden.

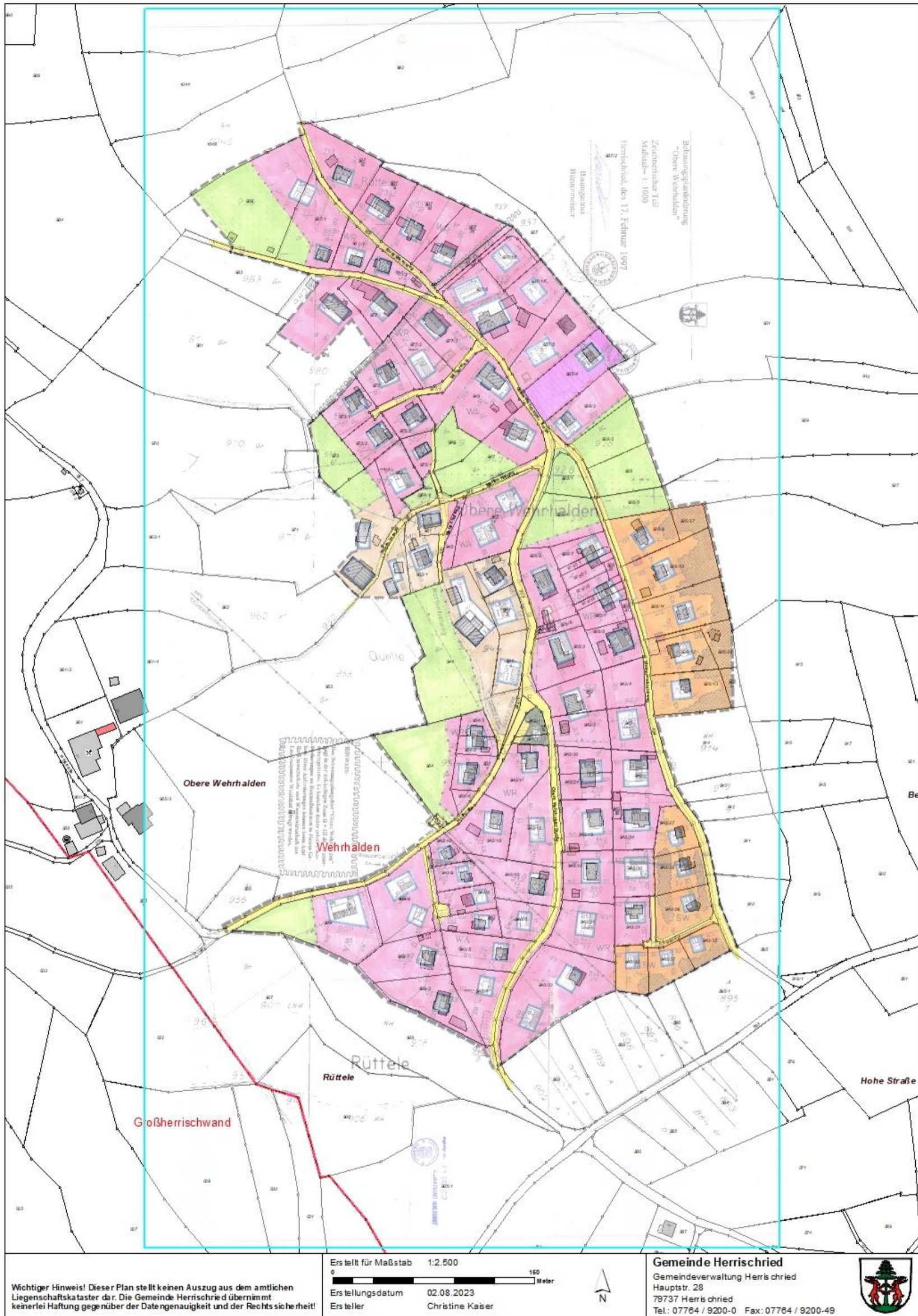
Der Gebietscharakter entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den derzeit bestehenden Festsetzungen der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil.

Herrischried, den 29.03.2005

Berger, Bürgermeister





GEMEINDE HERRISCHRIED

ORTSTEIL WEHRHALDEN

Bebauungsplan-Änderung "Obere Wehrhalden"

Planzeichenerklärung:



II



I + IS oder I + S



angelegt am 24. OKT. 1997

Planungsgebietsgrenze



LANDRATSAMT WALDSHUT

Baugrenze

geplante aufzuhebende Grundstücksgrenzen

geplante neue Grundstücksgrenzen

Abgrenzung Gebiet unterschiedlicher Nutzung

Zulässige Vollgeschosse - Höchstwert

Zulässige Vollgeschosse - Zwingend

Eingeschossig mit Sockelgeschoß talseitig

Garagen (Hinweis)

Gemeinschaftsgaragen

Öffentliche Verkehrsflächen



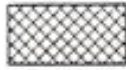
-2-



Öffentliche Grünflächen zu Verkehrsflächen
gehörig



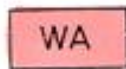
Landwirtschaftliche Grünfläche



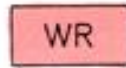
Bindung für die Erhaltung von Baum- +
Buschgruppen



Flächen für Versorgungsanlagen



Allgemeine Wohngebiete



Reine Wohngebiete



Dorfgebiete



Wochenendhausgebiet



Bestehende Bauten



Neubauten Dachneigung 30° - 38°



Neubauten Dachneigung 26° - 32°



Neubauten Dachneigung 30° - 60°



Umgrenzung Wasserschutzgebiet

angezigt am 24. OKT. 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

Herrischried, den 17. Februar 1997

Baumgartner
Bürgermeister



Bebauungsplan Obere Wehrhalden Gemeinde Herrischried OT Wehrhalden

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss – Neuaufstellung

Bebauungsplan Obere Wehrhalden: 26.11.1972

Genehmigung gem. § 11 BBauGB durch das

Landratsamt Waldshut: 10.08.1973

Inkrafttreten durch

öffentliche Bekanntmachung: 19.09.1973

Satzungsbeschluss Änderung

Bebauungsplan Obere Wehrhalden: 25.02.1991

Genehmigung gem. § 11 BauGB durch das

Landratsamt Waldshut: 23.05.1991

Inkrafttreten durch

öffentliche Bekanntmachung: 22.08.1991

Verfahrensvermerke -Seite 2

Satzungsbeschluss Änderung Bebauungsplan Obere Wehrhalden:	19.04.1993
Genehmigung durch das Landratsamt Waldshut:	03.08.1993
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung:	02.09.1993
Satzungsbeschluss Änderung Bebauungsplan Obere Wehrhalden:	17.02.1997
Angezeigt gem. § 11 BauGB durch das Landratsamt Waldshut-Erlass 30/621.41:	24.10.1997
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung:	18.12.1997
Satzungsbeschluss Änderung Bebauungsplan Obere Wehrhalden:	14.03.2005
Dem Landratsamt Waldshut angezeigt:	29.03.2005
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung:	24.03.2005