

## **Bebauungsplan „Obere Wehrhalden“ Herrischried - Wehrhalden**

**Zusammenfassung der Bebauungsplanvorschriften „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 Bebauungsplanes 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.

#### **§ 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.
- 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.

**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 Schleppgauben 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.

**§ 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) Profilblech-, 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.

## § 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 planiert 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.
- 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.



## GEMEINDE HERRISCHRIED

### ORTSTEIL WEHRHALDEN

#### Bebauungsplan-Änderung "Obere Wehrhalden"

##### Planzeichenerklärung:



Planungsgebietsgrenze



angzeig't am 24. OKT. 1937

LANDESAMT FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG WALDSHUT



Baugrenze



geplante aufzuhebende Grundstücksgrenzen



geplante neue Grundstücksgrenzen



Abgrenzung Gebiet unterschiedlicher Nutzung

II

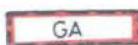
Zulässige Vollgeschosse - Höchstwert

(II)

Zulässige Vollgeschosse - Zwingend

I + IS oder I + S

Eingeschossig mit Sockelgeschoß talseitig



Garagen (Hinweis)



Gemeinschaftsgaragen



Öffentliche Verkehrsflächen

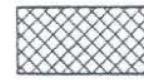
-2-



Öffentliche Grünflächen zu verkehrsflächen  
gehörig



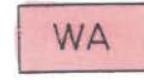
Landwirtschaftliche Grünfläche



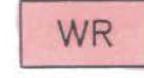
Bindung für die Erhaltung von Baum- +  
Buschgruppen



Flächen für Versorgungsanlagen



Allgemeine Wohngebiete



Reine Wohngebiete



Dorfgebiete



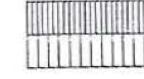
Wochenendhausgebiet



Bestehende Bauten



Neubauten Dachneigung 30° - 38°



Neubauten Dachneigung 26° - 32°



Neubauten Dachneigung 30° - 60°



Umgrenzung Wasserschutzgebiet

Herrischried, den 17. Februar 1997

*Lindner*

Baumgartner  
Bürgermeister



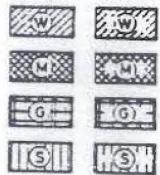
angezeigt am 24. OKT. 1997  
LANDRATSAMT WALDSHUT





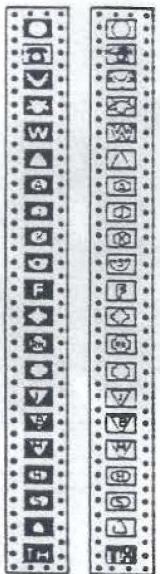
## ZEICHENERKLÄRUNG

### VORH. GEPL.



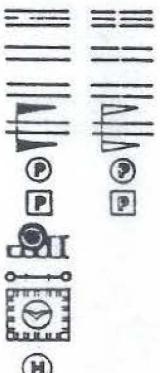
WOHNBAUFLÄCHEN  
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN  
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN  
SONDERBAUFLÄCHEN

— — GEBÄUDE



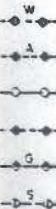
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG  
FERNMELDEGEBAUDE  
FORSTAMT  
SCHLACHTHOF  
WERKHOF  
SCHULE  
ALTERSHEIM  
JUGENDHEIM  
KINDERGARTEN  
POST  
FEUERWEHR  
KIRCHE  
DEUTSCHES ROTES KREUZ  
KRANKENHAUS  
HAUS DER JUGEND  
VERSAMMLUNGSRAUM / BÜRGERHAUS  
MUSEUM  
HALLENBAD  
SPORTHALLE  
SCHUTZBAUWERK  
TECHNISCHES HILFSWERK

GEMEINDEDARF



AUTOBAHN  
ÜBERÖRTLICHE }  
ÖRTLICHE } HAUPTVERKEHRSSTRASSE  
GRENZE DER ORTSDURCHFAHRT  
PARKPLATZ  
PARKHAUS  
BAHNANLAGEN - BAHNHOF  
SKILIFT  
SEGELPLUGGELÄNDE  
HUBSCHRAUBER LANDEPLATZ

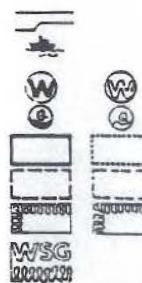

**ELEKTRIZITÄTSWERK**  
**TRAFO - / UMFORMSTATION**  
**UMSPANNWERK**  
**GASWERK**  
**FERNHEIZWERK**  
**FERNSEH - / FERNMELDEUMSETZER**  
**WASSERWERK**  
**BRUNNEN**  
**BRUNNENSTUBE**  
**PUMPWERK**  
**WASSERBEHÄLTER (RESERVOIR)**  
**RÜCKHALTEBECKEN**  
**ENTLASTUNGSBAUWERK**  
**KLÄRANLAGE**  
**MÜLLVERBRENNUNGSANLAGE**  
**DEPONIE**  
**STILLGELEGTE DEPONIE**  
**ABLÄGERUNG**


**WASSERLEITUNG**  
**ABWASSERLEITUNG**  
**ELEKTR. FREILEITUNG**  
**ELEKTR. KABELLEITUNG**  
**GASLEITUNG**  
**SOLELEITUNG REINHEIM-RHEINFELDEN**


**BOLZPLATZ**  
**CAMPINGPLATZ / ZELTPLATZ**  
**DAUERKLEINGÄRTEN**  
**FISCHTEICH**  
**FREEBAD / BADEPLATZ**  
**FRIEDHOF**  
**PARK - / GRÜNALAGE**  
**SCHIESSÜBUNGSPLATZ**  
**SPIELPLATZ**  
**SPORTPLATZ**  
**TENNIS**  
**WILDPARK**  
**BEPFLANZUNG**

VERSORGUNGSANLAGEN

GRÜNLÄCHEN

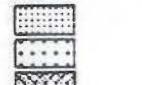


**WASSERLÄUFE**  
**ANLEGESTELLE**  
**WASSERSCHUTZGEBIET**  
**QUELLE**  
**FASSUNGSBEREICH (I)**  
**ENGERE SCHUTZZONE (II)**  
**WEITERE SCHUTZZONE (III)**  
**WASSERSCHONGEBIET**

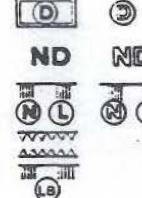
WASSERSCHUTZGEBIETE  
SIEHE BEPLAN



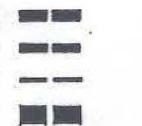
**AUFSCHETTUNG**  
**ABGRABUNG**



**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**  
**FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**  
**GÄRTNEREIN**



**DENKMALSCHUTZ**  
**NATURDENKMAL**  
**NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**  
**FREIUHALTENDER LANDSCHAFTSBEREICH**  
**GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL**



**GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES**  
**GEMEINDEGRENZE**  
**GEMARKUNGSGRENZE**  
**LANDESgrenze**

10.11.1992  
**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**  
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
 DIPLO. ING. ING. H. R. GODEMANN · FREIER ARCHITEKT  
 7850 LÖRRACH · TURMSTRASSE 22 · TELEFON 07821/2300