

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 Planeintragen 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



Baugrenze



geplante aufzuhebende Grundstücksgrenzen



geplante neue Grundstücksgrenzen



Abgrenzung Gebiet unterschiedlicher Nutzung

II

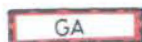
Zulässige Vollgeschosse - Höchstwert

Ⓜ

Zulässige Vollgeschosse - Zwingend

I + IS oder I + S

Eingeschossig mit Sockelgeschoß talseitig



Garagen (Hinweis)



Gemeinschaftsgaragen



Öffentliche Verkehrsflächen

angezeigt am 24. OKT. 1937



LANDRATSAMT WALDSHUT



-2-



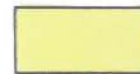
Öffentliche Grünflächen zu Verkehrsflächen
gehörig



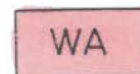
Landwirtschaftliche Grünfläche



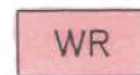
Bindung für die Erhaltung von Baum- +
Buschgruppen



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

angezeigt am 24. OKT. 1997



LANDRATSAMT WALDSHUT

Herrischried, den 17. Februar 1997

[Signature]

Baumgartner
Bürgermeister







ZEICHENERKLÄRUNG

VORH. GEPL.



WOHNBAUFLÄCHEN



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN



SONDERBAUFLÄCHEN



GEBÄUDE



ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

FERNMELDEGEBÄUDE

FORSTAMT

SCHLACHTHOF

WERKHOF

SCHULE

ALTERSHEIM

JUGENDHEIM

KINDERGARTEN

POST

FEUERWEHR

KIRCHE

DEUTSCHES ROTES KREUZ

KRANKENHAUS

HAUS DER JUGEND

VERSAMMLUNGSRaum / BÜRGERHAUS

MUSEUM

HÄLLENBAD

SPORTHALLE

SCHUTZBAUWERK

TECHNISCHES HILFswerk

GEMEINDEBUDARF



AUTOBAHN

ÜBERÖRTLICHE

ÖRTLICHE

HAUPTVERKEHRSSTRASSE

GRENZE DER ORTSDURCHFahrt

PARKPLATZ

PARKHAUS

BAHNANLAGEN - BAHNHOF

SKILIFT

SEGELFLUGGELÄNDE

HUBSCHRAUBER LANDEPLATZ





VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄTSWERK
 TRAFO - / UMFORMSTATION
 UMSpannwerk
 GASWERK
 FERNHEIZWERK
 FERNSEH - / FERNMELDEUMSETZER
 WASSERWERK
 BRUNNEN
 BRUNNENSTUBE
 PUMPWERK
 WASSERBEHÄLTNER (RESERVOIR)
 RÜCKHALTEBECKEN
 ENTLASTUNGSBAUWERK
 KLÄRANLAGE
 MÜLLVERBRENNUNGSANLAGE
 DEPONIE
 STILLGELEGTE DEPONIE
 ABLAGERUNG



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



GRÜNFLÄCHEN

BOLZPLATZ
 CAMPINGPLATZ / ZELTPLATZ
 DAUERKLEINGARTEN
 FISCHTEICH
 FREIBAD / BADEPLATZ
 FRIEDHOF
 PARK - / GRÜNPFLANZUNG
 SCHIESSÜBUNGSPLATZ
 SPIELPLATZ
 SPORTPLATZ
 TENNIS
 WILDPARK
 BEPFLANZUNG



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

WASSERSCHUTZGEBIETE
 SIEHE BEIPLAN



AUFSCHÜTTUNG
 ABGRABUNG



FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
 FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
 GÄRTNEREIEEN



DENKMALSCHUTZ

ND

ND

NATURDENKMAL



NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
 FREIZUHALTENDER LANDSCHAFTSBEREICH
 GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL



GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
 GEMEINDEGRENZE
 GEMARKUNGSGRENZE
 LANDESGRENZE

10.11.1992

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
 BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
 7850 LÖRRACH · TURMSTRASSE 22 · TELEFON 07821/23 00