

Datum: 17.11.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage
Reichenbachstraße 15, Flst. 901/2
- Errichtung eines Zaunes

Ausschuss für **01.12.2015** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan, M 1:500
 Bild vorher
 Bild nachher

Kommunikation:
 Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt unter der Voraussetzung, dass der Zaun nicht höher als 1,50 Meter wird.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflage erteilt:
 - 3.1 Der Zaun darf im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Sichtfeldes nicht blickdicht gestaltet werden.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem Grundstück Reichenbachstraße 15, Flst. 901/2, ein Zaun errichtet werden kann.

Maßgebend für die Beurteilung der Bauvoranfrage sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“, rechtskräftig seit 15.03.1968. Er verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Zaun mit 1,80 Meter und Betonsockel statt Rabattplatte oder Hecke bis 0,50 Meter talseitig und Sockelmauer bis 1,00 Meter bergseitig.

Grundlage für die Beurteilung der deshalb notwendigen Befreiungen ist der seit 15.03.1968 rechtskräftige Bebauungsplan „Reichenbachstraße und Haldenstraße“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Geplant ist, das Grundstück mit einem 1,80 Meter hohen durchsichtigen Zaun aus Drahtgeflecht auf einem Betonsockel (Höhe zur Straße ca. 50 cm, bergseitig absteigend auf 0 cm) einzufrieden. Die vorhandene Hecke soll komplett entfernt werden. Dadurch sollen die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich dauerhaft verbessert, die Sicherheit im Garten spielender Kinder verbessert und das Grundstück gegen Diebstahl gesichert werden. Außerdem soll, nachdem bei einem Unfall im Jahr 2013 bereits ein PKW ungebremst im Garten gelandet ist, durch den Zaun diese Gefährdung abgedämpft und verhindert werden.

Der Garten des Grundstücks Reichenbachstraße 15 liegt im Einmündungsbereich zur Schorndorfer Straße, L 1151 am Ortseingang/ -ausgang. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich mit Sichtfeld dargestellt. Die vorhandene Hecke hat im Einmündungsbereich eine Höhe von ca. 50 cm.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Höhe des Zaunes mit 1,80 Meter mit Sockel zu hoch. Die geplanten Verbesserungen können auch mit einer Höhe des Zaunes von 1,50 Meter zuzüglich Sockel erreicht werden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen unter der Voraussetzung, dass der Zaun nicht höher als 1,50 Meter wird.