Datum: 22.09.2017
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag Geishaldenweg 23, Flst. 1612/2
- Errichtung Zaun**

Ausschuss für 10.10.2017 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
Lageplan v. 17.08.2017, M 1:500
Fotos Zaun neu
Muster Sichtschutz
Foto 1 Zaun + Hecke alt
Foto 2 Geishaldenweg
Foto 3 Geishaldenweg
Foto 4 Geishaldenweg

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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für die Errichtung eines Zauns mit maximal 1,00 Meter Höhe erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für die Errichtung eines Zauns mit 1,80 Meter Höhe wird **nicht** erteilt.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für den Sichtschutz am Zaun wird **nicht** erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Zaun auf dem Grundstück Geishaldenweg 23, Flst.1612/2.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 18.12.1959 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgartenfläche).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Danach muss sich ein Vorhaben u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Errichtung von Einfriedungen im Innenbereich ist nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.7a der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Im Jahr 1961 wurde ein Sammelbaugesuch zur Erstellung einer Vorgarteneinfriedung in Form eines 0,80 Meter hohen Scherenzaunes entlang des Geishaldenweges genehmigt.

Die Grundstücksgrenzen entlang der Talseite des Geishaldenweges sind heute durch Zufahrten, Hecken und Scherenzäune geprägt.

Der Antragsteller hat einen Metallzaun mit einer Höhe von 1,80 Meter zwischen den beiden Garagen und mit einer Höhe von 1,00 Meter um den Stellplatz bis zur Grundstücksecke errichtet. In Teilbereichen soll in den Zaun als Sichtschutz Kunststoffbänder eingelegt werden.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich ein über 1,00 Meter hoher Zaun nicht in die gewachsene Umgebung mit der vorhandenen kleinteiligen Bebauung ein. Das Straßenbild mit den durchgrünter Grundstücksgrenzen würde durch den geplanten nicht transparenten Sichtschutz massiv gestört und kann aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ 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 Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für die Errichtung eines Zauns mit maximal 1,00 Meter Höhe zu erteilen.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für die Errichtung eines Zauns mit 1,80 Meter Höhe wird **nicht** erteilt.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für den Sichtschutz am Zaun wird **nicht** erteilt.