

Reichenbach an der Fils

Gemeinderatsdrucksache 2019/149

Datum: 14.11.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Weinbergstraße 99, Flst. 463/63
- Errichtung einer Einfriedung**

**Ausschuss für 03.12.2019 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:

Lageplan v. 12.11.2019, M 1:500
Grundriss EG v. 12.11.2019, M 1:100
Ansicht Nord v. 12.11.2019, M 1:100
Ansicht Ost v. 12.11.2019, M 1:100
Ansicht West v. 12.11.2019, M 1:100
Ansicht Süd v. 12.11.2019, M 1:100
Ansicht Zaun
Foto

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 „Schafhaus 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB für die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,00 Meter erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflage
 - 3.1 Die Einfriedung ist vor der bestehenden Pflanzung/Hecke zu führen und soll, insbesondere im Bereich des Pflanzgebotes, diese nicht ersetzen.
4. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB wird **nicht** erteilt für die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 Meter.

Sachdarstellung:

Beantragt werden Befreiungen zur Errichtung einer Einfriedung in der Weinbergstraße 99, Flst. 463/63.

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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafhaus 1.Änderung“, rechtskräftig seit 20.05.1988, in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die geplante Einfriedung verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Inanspruchnahme der Pflanzgebotsfläche.
- Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

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.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist die Errichtung einer Einfriedung in Form eines 1,80 m hohen Metallzaunes vorgesehen. Er soll das vom Gehweg direkt zugängliche Grundstück vor unbefugtem Betreten schützen und vor der vorhandenen Bepflanzung geführt werden.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine 1,80 Meter hohe Einfriedung nicht in die gewachsene Umgebung mit den vorhandenen durchgrünter Grundstücksgrenzen ein. Die laut Bebauungsplan für Einfriedungen zulässige Höhe bis zu 1,00 Meter ist als Schutz völlig ausreichend. Weitergehenden Befreiungen kann aus städtebaulicher Sicht das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schafhaus 1.Änderung“ 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 einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,00 Meter zu erteilen.

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