

Datum: 25.06.2024
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 11.07.2023, DR Nr.2023/055

Beratungsgegenstand

**Antrag auf Befreiung
Friedrichstraße 11, Flst.369/3
- Einrichtung einer Grundstückseinfriedung**

Gemeinderat 09.07.2024 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 08.04.2024, M 1:500
Grundriss EG v. 08.04.2024, unmaßstäblich
Neuer Sichtschutz / Einfriedung v. 08.04.2024

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

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

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

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 „Ayösch – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Der Versiegelungsgrad der Terrassen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.4 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straße etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkte, wie z.B. neue Grundstückszugänge, nur in Rücksprache mit dem Ortsbauamt verändert bzw. angepasst werden. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist hierbei auszuschließen. Alle hiermit in Verbindung stehenden Kosten sind vom Antragssteller zu tragen.
 - 3.5 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden.
Werden dagegen bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 3.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.7 Vor Beginn der Bauarbeiten sind im Baustellenbereich Erhebungen über das evtl. Vorhandensein unterirdischer Leitungen durchzuführen.
Alle Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb oder Änderung, die aufgrund der Überbauung für betroffene Versorgungsleitungen heraus resultieren (z.B. Wasser- oder Kanalleitung), gehen zu Lasten des Antragstellers.
 - 3.8 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Befreiung für die Einrichtung einer Grundstückseinfriedung in der Friedrichstraße 11, Flurstück Nummer 369/3.

Nach § 50 Abs.1 der Landesbauordnung (LBO) sind Einfriedungen im Innenbereich grundsätzlich verfahrensfrei. Sie benötigen keine Baugenehmigung. Allerdings müssen auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, gem. § 50 Abs.5 LBO.

Für das Grundstück Friedrichstraße 11 ist der Bebauungsplan „Ayösch – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 01.11.1974 (Allgemeines Wohngebiet) maßgebend.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sollen als einfache Holzzäune oder als Hecken hinter ca. 10 cm hohen Einfassungssteinen hergestellt werden. Gesamthöhe maximal 0,90 Meter.

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.

Nachdem der ursprünglich beantragten Einfriedung (Sichtschutz aus Aluminium, Höhe 1,80m) das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde, hat der Antragsteller umgeplant.

Es soll ein Doppelstabmattenzaun errichtet werden, der von der Innenseite bepflanzt wird. Die Gesamthöhe der Einfriedung mit den Einfassungssteinen beträgt ab Gehweghöhe 1,45 Meter. Auch diese Planung überschreitet die vom Bebauungsplan vorgesehene maximal zulässige Gesamthöhe von 0,90 Meter.

Entsprechende Befreiungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ayösch-1.Änderung“ bisher nicht erteilt.

Entgegen der vorherigen Planung wird der Zaun um 38 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, sodass eine erdrückende Wirkung wegen der Gesamthöhe des Vorhabens vermieden wird.

Auch ist die Einfriedung ein offener Zaun mit Bepflanzung, kein geschlossener Sichtschutz, sodass den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprochen wird.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, dieser Planung die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch – 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, dem vorliegenden Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.