

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		27/23 TA			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Technischer Ausschuss		18.09.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Marina Schmidt							
Verfasser:							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Bau einer Einfriedigung; Schwarzwaldstraße 12, Flst. Nr. 8669

Der nachträgliche Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan zum Bau einer Einfriedigung ist bei der Gemeinde Muggensturm am 27.07.2023 eingegangen.

Rechtsgrundlage zur Beurteilung

Die Errichtung einer Einfriedigung ist grundsätzlich gemäß Ziffer 7 Buchstabe a des Anhangs zu § 50 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) verfahrensfrei. Allerdings müssen auch die Verfahrensfreie Bauvorhaben den öffentlichen rechtlichen Vorschriften gemäß § 50 Abs. 5 LBO entsprechen. Das Bauvorhaben liegt gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Bebauungsplanes „Faisen III“ und entspricht nicht seinen Festsetzungen.

Planung

Es wurde an der Ostseite des Baugrundstücks auf einer Länge von ca. 15,00 m eine Einfriedigung aus Holzlattenelementen und Aluminiumprofilen mit dazwischenliegenden Mauerelementen mit einer Höhe von ca. 2,00 m errichtet. Im Kurvenbereich und an der Nordseite des Baugrundstücks befindet sich aktuell eine ca. 2,00 m hohe Heckenbepflanzung. Es ist vorgesehen diese zu entfernen.

Es ist geplant in diesem Bereich ein Sockel mit 0,10 m - 0,20 m und darauf ein Sichtschutz mit Paneelen zu errichten. Insgesamt soll die Einfriedigung mit einer Höhe von 1,00 m im Kurvenbereich und entlang der Nordseite des Grundstücks errichtet werden. Der Zufahrtsbereich zur Doppelgarage soll dabei frei von der Einfriedigung bleiben.

Befreiung von den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen III“

In § 9 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Faisen III“ von 1977 wurde folgendes geregelt:

- Die Abgrenzung der privaten Gartenfläche mit Kantensteinen gegen die öffentliche Verkehrsfläche wird einheitlich festgesetzt. Ausnahmsweise kann als Abgrenzung eine Einfriedigung eine Mauer mit max. einer Höhe von 0,30 m ab Hinterkante Gehweg aus Sichtbeton, Natursteinen, Waschbeton, oder Betonverblendsteinen mit Heckenhinterpflanzung gewählt werden.
- Im Weiteren sind Einfriedigungen in Form von Heckenhinterpflanzungen mit dahinterliegendem Drahtgeflecht mit grünem Plastiküberzug zulässig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf im Bereich der Straße und des Vorgartens 0,80 m aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht überschreiten und zu sonstigen Einfriedigungen darf die Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss eine einheitliche Art der Einfriedigung gewählt werden.

Von diesen Regelungen weichen die vorliegende Planung und die bereits errichtete Einfriedigung in der Höhe und vom Material ab. Des Weiteren fehlt die Heckenhinterpflanzung. Die Baurechtsbehörde des Landratsamt Rastatt hat den Bauherrn auf aufgefordert einen nachträglichen Antrag auf Befreiung eingereicht.

Der Verwaltung ist im Bebauungsplangebiet „Faisen III“ kein genehmigter, vergleichbarer Fall vor,

bekannt in dem eine Befreiung für eine Einfriedigung erteilt wurde. Eine Erteilung einer Befreiung würde ein Präzedenzfall schaffen.

Ein Antrag für die Errichtung einer Einfriedigung mit einer Höhe von 2,30 m zum Angrenzer statt der höchstens zulässigen 1,50 m wurde von der Baurechtsbehörde abgelehnt. Eine Einfriedigung mit einer Höhe von 2,10 m – 2,30 m zum Angrenzer hin wurde von der Baurechtsbehörde den Teilrückbau bis zu einer Höhe von 1,50 m gefordert.

Städtebauliche Beurteilung

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die nachträgliche Befreiung für den Bau der Einfriedigung aus städtebaulicher Sicht nicht erteilt werden sollte, da diese städtebaulich nicht vertretbar ist und eine Genehmigung Präzedenzwirkung im ganzen Bereich des Bebauungsplangebiet „Faisen III“ mit sich bringen würde.

Darüber hinaus ist die Sicht im Kreuzungsbereich für den Verkehr durch die lebende Einfriedigung über 0,80 m eingeschränkt. Das Ordnungsamt wird den Eigentümer unabhängig vom Befreiungsantrag auffordern, dass die ca. 2,00 m hohe Hecke auf das zulässige Maß von 0,80 m in den gesetzlich geregelten Schnittzeiten zurückgeschnitten werden muss.

Grenzabstände/ Abstandsflächen/Baulasten

Die Prüfung der Grenzabstände, Abstandsflächen sowie die Notwendigkeit von evtl. Baulastenübernahmen liegt bei der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wird sobald von der Baurechtsbehörde des Landratsamts Rastatt die Vollständigkeit des Bauantrags bestätigt wurde, durchgeführt. Über Einwendungen, die bis zum Sitzungstermin vorliegen wird der Technische Ausschuss informiert. Da die Angrenzer gemäß Landesbauordnung vier Wochen Zeit haben, um Einwendungen zum Bauvorhaben einzulegen, können noch Einwendungen nach dem Sitzungstermin bei der Gemeinde eingehen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die nachträgliche Befreiung für den Bau der Einfriedigung aus städtebaulicher Sicht nicht zu erteilen.

Anlagen:

- 01 Übersichtplan
- 02 Fotos
- 03 Pläne



Gemeinde Muggensturm

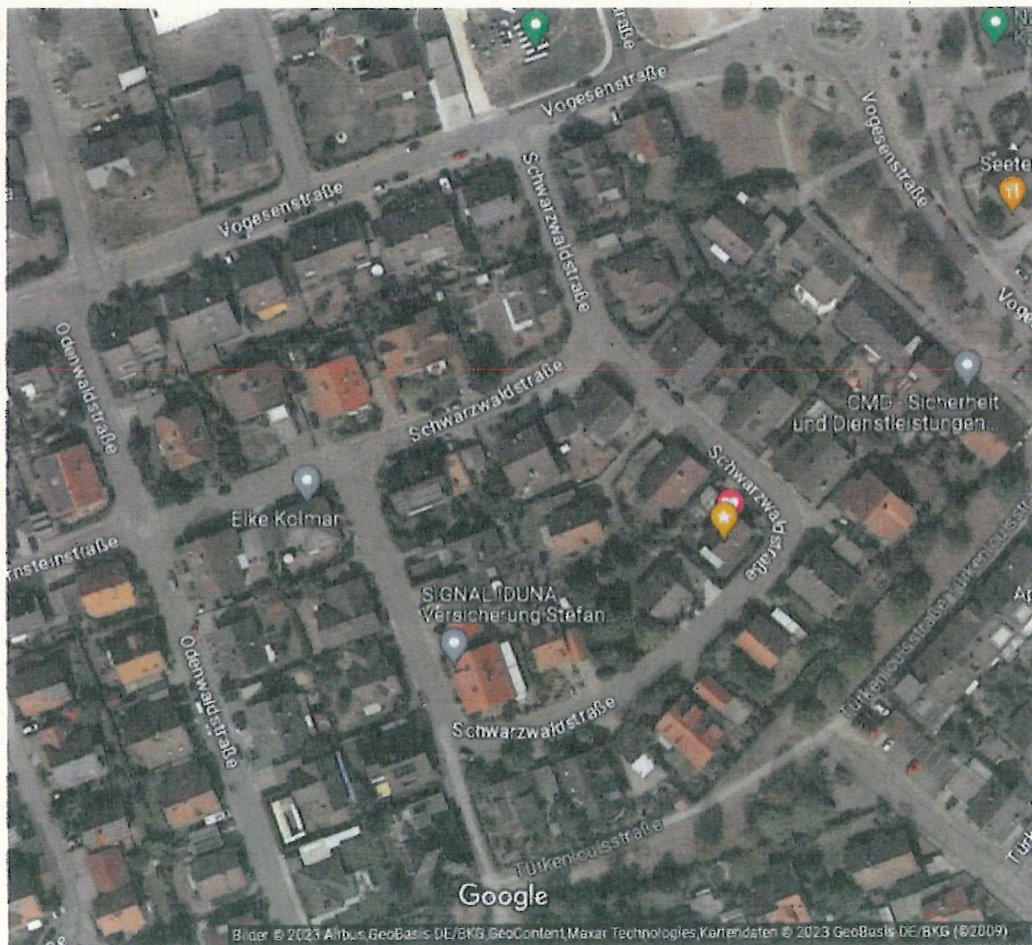
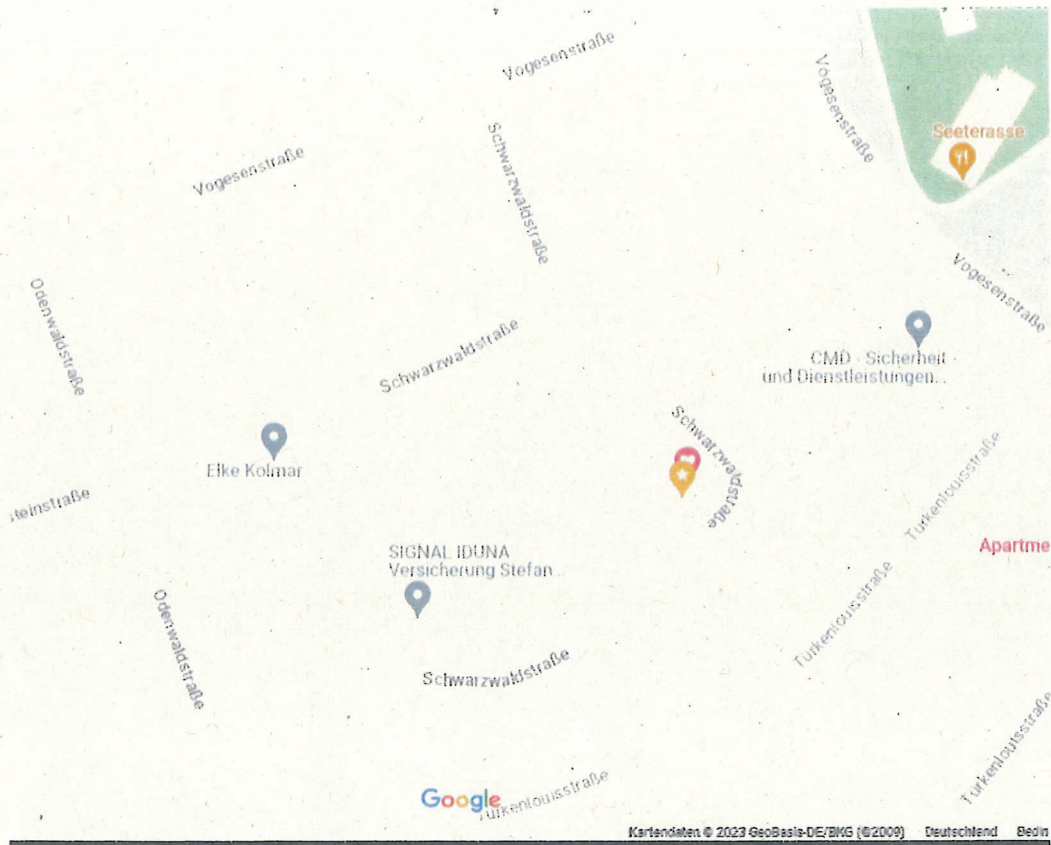
Maßstab: 1:750

Bearbeiter: Schmidt, Marina

Datum: 24.08.2023

Bau einer Einfriedigung;
Schwarzwaldstraße 12, Flst. Nr.
8669
Bebauungsplan Faisen III

Nur für den internen Gebrauch

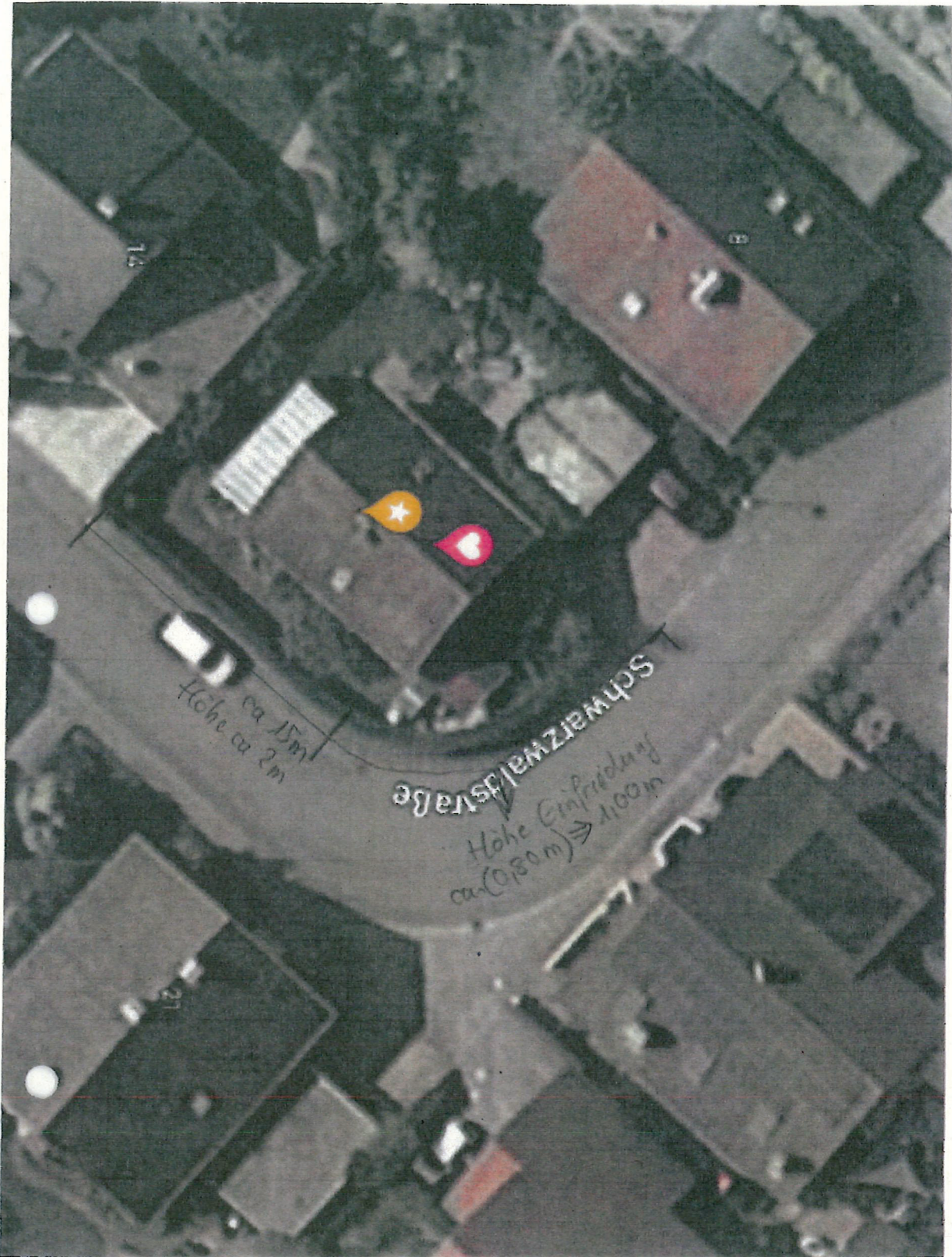








Stand August 2023



17

18

ca 15m
Höhe ca 2m

Schwarzwaldbühlstraße

Höhe Einfriedung
ca (0,80m)

21

