

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Heller		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 04.03.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 3 „Horneberspark“, zur Errichtung einer Einfriedung an der östlichen Grundstücksseite auf dem Grundstück Untere Bahnhofstr. 4a-f, Fl.Nr. 506/15, Gmkg. Cadolzburg			

Sachverhalt:

Sitzung vom 05.02.2024:

Von der Wohnbaufirma der Reihenhäuser in der Unteren Bahnhofstraße wurde ein Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Einfriedung gestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 3 „Horneberspark“ ist folgende Festsetzung bezüglich Einfriedungen getroffen:

- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen den Fahrbahnrand einschl. Sockel nicht mehr als 1,00 m überragen. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen nicht höher sein als 1,20 m.
- Die Sockel bei Holzzäunen und Zierstäben dürfen nicht höher als 30 cm sein.
- Folgende Ausführungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:
Ziermauerwerk, Sichtbeton, Holzzäune, Maschendraht mit lebenden Hecken, Zierstäbe aus Metall. Die Verwendung anderer Materialien kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß der Dokumentation der Bauaufsicht sind an der östlichen Grenze Sockelhöhen von 0,5 bis 1,4 m Höhe vorhanden. Auf diesen Sockeln wurde dann noch ein 1,05 m hoher Zaun verankert. Auf den Bildern ist ersichtlich, dass zumindest das Gelände nicht komplett aufgefüllt und terrassiert wurde.

Die quer zur Grundstücksgrenze verlaufenden Stützmauern sind keine Einfriedungen und daher nicht Gegenstand der heutigen Beratung.

Seitens der Nachbargrundstücke wurden Einwände vorgebracht. Diese liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Bei der Abwägung müssen diese berücksichtigt werden. Insbesondere die der direkt angrenzenden Nachbarn.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es nicht automatisch den Grundstückseigentümern ermöglicht werden muss, ein ebenes Grundstück mit den damit verbundenen Stützmauern zu erlangen. Im Hinblick auf die im vorherigen TOP erwähnten Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts ist künftig mehr Augenmerk auf im Bebauungsplan getroffene Regelungen bezgl. Einfriedungen zu legen. Eine entsprechende Befreiung in diesem Fall, würde evtl. nachfolgende Anträge beeinflussen und damit verbundene Auffüllungen erleichtern. Bei dem in der Örtlichkeit vorhandenen Geländeverlauf, wäre dies für die von der Ostlandstraße erschlossenen – tiefer liegenden Grundstücke – eine immense Einschränkung. Auf der anderen Seite muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass die Höhe des Sockels nicht auf der gesamten Länge überschritten wird.

Weiterhin ist festzustellen, dass kein Beschluss zu einer Befreiung von § 7 der Bebauungsplansatzung erfasst ist. In der Örtlichkeit sind jedoch Stützmauern an Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Eine entsprechende Befreiung hierfür wurde nie beantragt und beschlossen.

Ergänzungen zur Sitzung am 04.03.2024:

Der Bau- und Umweltausschuss hat vor der heutigen Sitzung hierzu einen Ortstermin durchgeführt.

Ergänzend zum Sachverhalt aus der letzten Sitzung ist anzumerken, dass in der Örtlichkeit weitere dem Bebauungsplan widersprechende bauliche Anlagen geplant oder realisiert wurden. Insbesondere bestehen bereits unzulässige Einfriedungen und auch die errichteten Terrassenüberdachungen widersprechen dem Bebauungsplan. Im Rahmen der Baugenehmigung wurde die Zustimmung des Marktes zur Überschreitung der Baugrenze mit der geplanten Terrasse, aber nicht zu einer Terrassenüberdachung erteilt. Hierfür müssten die Grundstückseigentümer einen erneuten Antrag auf isolierte Befreiung stellen. Grundstücksauffüllungen im nördlichen Teil des Grundstückes mit einem entsprechenden Sockel sind, um die Grundstücke besser einzuebnen, gewünscht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die einzelnen Grundstückseigentümer ist es leider sehr verwirrend, dass seitens des Bauträgers eine Gemeinschaftsordnung den Kaufverträgen beigelegt wurde, die die Errichtung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässt. Auch wird die Anbringung von Überdachungen/Pergola in Glas- und Aluausführung auf der Südseite der Sondereigentumseinheit gestattet.

Die Errichtung von Gartenhäuschen und Gewächshäuschen dürfen beliebig errichtet werden - dies wäre im Einzelfall bezüglich einer Baugrenzenüberschreitung noch zu prüfen.

Dass es sich hier um eine privatrechtliche leider nicht rechtskonforme Vereinbarung handelt, ist für die jetzigen Eigentümer schwer verständlich. Der Bauträger wurde bereits darauf hingewiesen.

Seitens der Verwaltung wird folgender Kompromiss vorgeschlagen:

Einfriedungen: Grundsätzlich soll von der Sockelhöhe nicht befreit werden. Den jeweiligen Grundstückseigentümern muss klar sein, dass kein Rechtsanspruch auf ein ebenes Grundstück besteht. Cadolzburg ist nun einmal eine „bergige“ Gemeinde.

Ob bezüglich der Einfriedungen ein Kompromiss hinsichtlich Höhe und Ausführung eingegangen werden kann, liegt im Ermessen des Ausschusses.

Terrassenüberdachungen: Den Grundstückseigentümern könnte signalisiert werden, dass den vorhandenen Glasüberdachungen im Rahmen einer isolierten Befreiung zugestimmt werden könnte. Die tatsächliche Wirkung dieser Überdachung auf das Orts- und Straßenbild ist auch bei Überschreitung der Baugrenze von untergeordnetem Charakter.

Vorschlag zum Beschluss 1:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden isolierten Befreiung (gdl. BV Nr. 2024/6) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Untere Bahnhofstraße erschlossen

Die erforderliche Befreiung von § 7 der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“ hinsichtlich der Höhe der Einfriedung erteilt.

Beschluss 2:

Folgende Kompromissbeschlüsse können den Grundstückseigentümern in Aussicht gestellt werden:

-
-